

ROMA REgeneration

Primo Rapporto sulla Capitale del Futuro

ROMA REGENERATION FORUM

20 FEBBRAIO 2024



ROMA REgeneration

Primo Rapporto sulla Capitale del Futuro

ROMA REGENERATION FORUM

20 FEBBRAIO 2024

Indice

1. QUALE VISIONE PER LA ROMA DEL FUTURO.....	7
1.1 Persone, operatori, stakeholders: interviste e questionari ai portatori di interesse	7
1.1.1 Qualità e limiti della città.....	9
1.1.2 Un nuovo inizio	12
1.1.3 La visione e gli obiettivi ritenuti necessari.....	15
2. LE DIMENSIONI DI UNA CAPITALE: EVOLUZIONE DELLA CITTA' OLTRE IL 2030	17
2.1 Demografia, economia, produzione e lavoro	17
2.1.1 Popolazione.....	18
2.1.2 Struttura produttiva e lavoro	37
2.2 Urbanistica e infrastrutture	44
2.2.1 Lo strumento urbanistico vigente	44
2.2.2 Ambiti di trasformazione urbana, operazioni e direttrici di sviluppo immateriali e fisiche/territoriali	50
2.2.3 Spazi urbani e aree verdi	55
2.2.4 Infrastrutture di trasporto pubblico e privato.....	57
2.3 Catalizzatori dello sviluppo urbano	61
2.3.1 PNRR: opportunità per il rilancio della città	61
2.3.2 Giubileo 2025: una occasione di rilancio sociale e culturale.....	65
3. LE VOCAZIONI DI ROMA NEL CONFRONTO INTERNAZIONALE E PROSPETTIVE FUTURE....	68
3.1 Le prospettive future tra abitudini consolidate e aspetti innovativi della domanda e di azione sul territorio	69
3.1.1 Arte e cultura	72
3.1.2 Qualità della vita	73
3.1.3 Sport	74
3.1.4 Sanità	74
3.1.5 Università e ricerca scientifica e tecnologica	75
3.1.6 Terzo settore	76
3.2 Progetti di rigenerazione urbana a livello internazionale	77

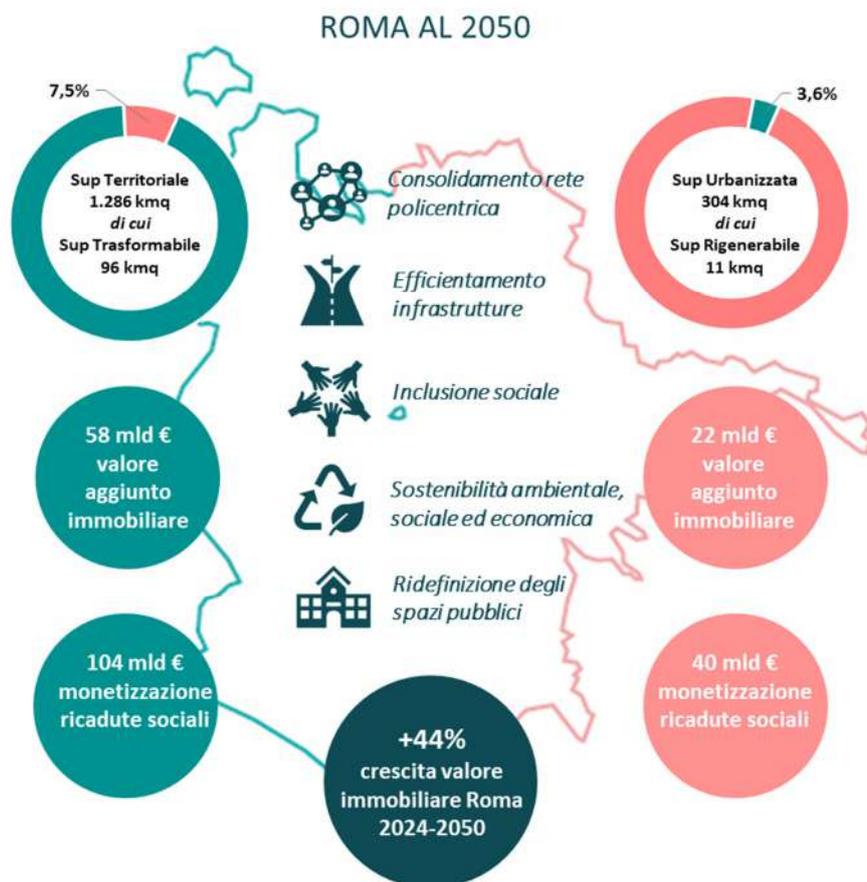
4.	QUANTO VALE ROMA? MERCATO IMMOBILIARE	101
4.1	Analisi congiunturale e storico strutturale del mercato delle principali asset class...	101
4.1.1	Residenziale.....	101
4.1.2	Terziario.....	113
4.1.3	Commerciale	121
4.1.4	Ricettivo.....	127
5.	IL POTENZIALE INESPRESSO DELLA CAPITALE	134
5.1	Mappatura della polarità e delle direttrici di sviluppo.....	136
5.2	Rigenerazione e trasformazione della città: ricadute sociali e valore economico	139

I - Executive summary: un nuovo contenuto per la rigenerazione

Il primo rapporto “Roma Regeneration – Primo Rapporto sulla Capitale del Futuro” si propone, per terzo settore, politica e pubblica amministrazione, mercato e operatori, come uno strumento di supporto allo sviluppo di strategie, visioni e azioni condivise e organiche per il futuro di Roma.

Rigenerazione e sostenibilità ambientale, sociale ed economica insieme a valori e vocazioni quali inclusione sociale, cultura, arte, sport, ..., indirizzano processi e interventi di trasformazione e rifunzionalizzazione urbana di ambiti inutilizzati, abbandonati, degradati. È questa la sfida maggiormente strategica per il futuro della Capitale, il campo in cui le aspettative sociali si confrontano con le prospettive politiche, di mercato e finanziarie. Rigenerare secondo criteri attuali radicati in un passato capace di creare, consolidare e innovare una città unica al mondo.

Da oggi al 2050 sarà quindi necessario attivare studi e analisi per individuare la scala e la dimensione adeguata e le esternalità e ricadute attuabili dall’intera filiera della rigenerazione urbana. L’obiettivo comune riguarderà l’attivazione di strategie e processi di trasformazione dell’esistente (2030-2035) e successivamente il consolidamento delle governance progettate e sperimentate a sostegno della durata nel lungo periodo degli effetti positivi del lavoro di rigenerazione.



Di seguito i numeri più significativi emersi dal Rapporto, che danno le dimensioni delle prospettive di trasformazione e rigenerazione per lo sviluppo della città di Roma Capitale da qui al 2050.

Roma trasformabile:

- **96 kmq di superficie territoriale trasformabile**, pari a circa il 7,5 per cento della superficie territoriale complessiva della città (1.286 kmq)
- **15 milioni di mq** di nuova superficie utile lorda
- **58 miliardi di euro** di valore aggiunto immobiliare al 2050
- **104 miliardi di euro** di impatto sociale ed economico per i cittadini

Roma rigenerabile:

- **11 kmq di superficie territoriale rigenerabile**, pari a circa il 3,6 per cento della superficie urbanizzata attuale (304 kmq)
- **4 milioni di mq** di superficie lorda rigenerabile
- **22 miliardi di euro** di valore aggiunto immobiliare al 2050
- **40 miliardi di euro** di impatto sociale ed economico per i cittadini

Crescita del valore immobiliare di Roma (al netto dell'inflazione) **pari a +44 per cento**.

Roma sociale:

- **25,8 kmq** di aree verdi
di cui **3,2 mln di mq** di attrezzature per lo sport e il tempo libero
- **15,6 mln di mq** di nuovi servizi
di cui **10,8 mln di mq** di asili nido, scuole materne e dell'obbligo
4,8 mln mq di attrezzature di interesse collettivo
- **6,6 kmq** di spazi per la sosta veicolare

1. QUALE VISIONE PER LA ROMA DEL FUTURO

1.1 Persone, operatori, stakeholders: interviste e questionari ai portatori di interesse

Il percorso di evoluzione di una città non risponde a decisioni prestabilite e non rispetta tempi fissati ma segue passaggi mutevoli. La relazione tra rigenerazione urbana, visione della città, accrescimento del benessere collettivo, inclusività sociale, sviluppo economico e qualità ambientale è diventata ancora più evidente negli ultimi vent'anni rispetto al passato per due principali motivi, il primo di carattere teorico, il secondo per la volontà partecipativa.

Dal punto di vista teorico, il concetto contemporaneo di rigenerazione si sviluppa in epoca post-moderna, rifiuta una struttura decisionale esplicitamente gerarchica, riafferma i legami con la storia in un approccio stilistico che utilizza in modo produttivo aspetti di sovrapposizione, assenza di limiti e ambiguità, lontano dall'ortodossia modernista. Tutto questo si è direttamente tradotto per le grandi operazioni di rigenerazione nazionali e internazionali nella centralità della creazione di opportunità, dello sviluppo dell'immagine, del rango dei centri urbani, attraverso la realizzazione di tessuti funzionali complessi e attrattivi a sostegno delle vocazioni specifiche delle persone e dei luoghi, materiali, industrie e settori, e immateriali, capitale umano e cultura. Un sottostante infrastrutturale che dà possibilità di crescita, con spazi di comunità, servizi di inclusività, aumento della sostenibilità, espansione di un sistema economico in rapida evoluzione.

Dal punto di vista della volontà partecipativa, essa è diventata fondamentale perché capace di indirizzare in modo alternativo le azioni agendo non solo in maniera strutturata e diretta, elemento fondamentale della disciplina della rigenerazione urbana, ma anche indiretta, esprimendo bisogni e referenze, fornendo inoltre informazioni, attraverso canali alternativi rilevati e codificati con l'ausilio della tecnologia.

Nel corso degli anni, si sono moltiplicate le pratiche inclusive riferite all'associazione di gruppi di cittadini, partecipative con il coinvolgimento di aggregazioni sociali deboli, di indirizzo connesse alla individuazione degli interessi espressi da tutti i soggetti coinvolti in modo diretto.

Nel dialogo tra differenti obiettivi e approcci riferiti ai diversi settori disciplinari, la visione e il desiderio assumono all'inizio del processo un'importanza almeno equivalente a quella derivante dal motivo delle azioni di trasformazione e del modo in cui attuarle.

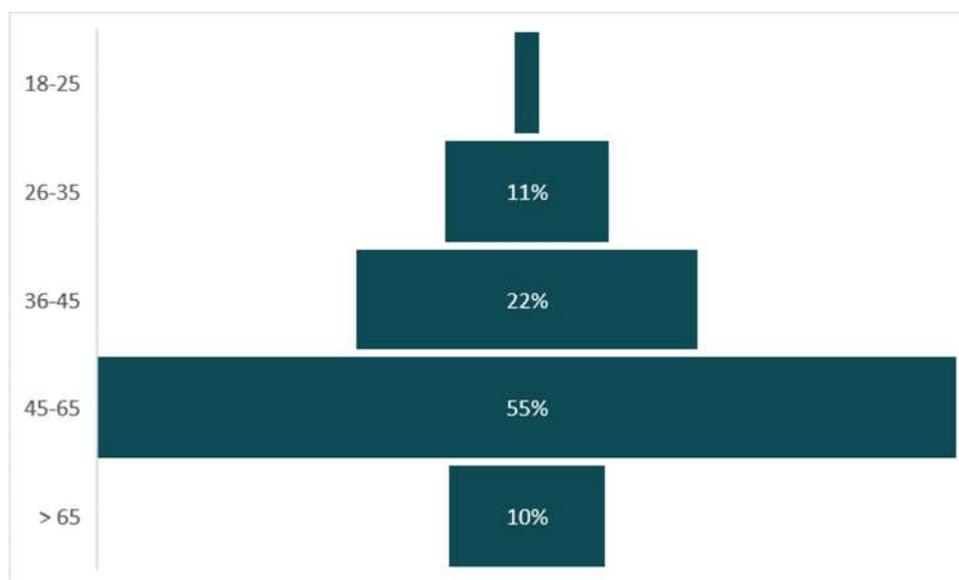
L'analisi dei risultati dell'esplicitazione degli interessi dei cittadini aiuta a comprendere quale processo dovrebbe stare alla base del fenomeno di trasformazione delle città costituito da azioni complesse, continue e interconnesse.

Il questionario è stato diffuso a livello nazionale il 30 gennaio 2024, è rimasto attivo fino all'8 febbraio 2024. È stato inviato a 17.000 soggetti e si stima che attraverso questi abbia raggiunto circa 55 mila persone.

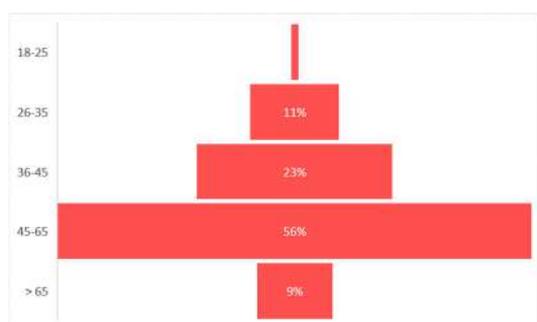
È stato visualizzato da oltre di 12 mila persone e, delle cinque mila risposte pervenute, circa il 30 per cento è stato ritenuto valido e completo.

Le pagine successive descrivono la visione contemporanea di Roma da parte dei cittadini che la vivono in modo più o meno continuativo ma raccontano più di ogni altra cosa i desideri, quelli sulla base dei quali immaginarsi un futuro.

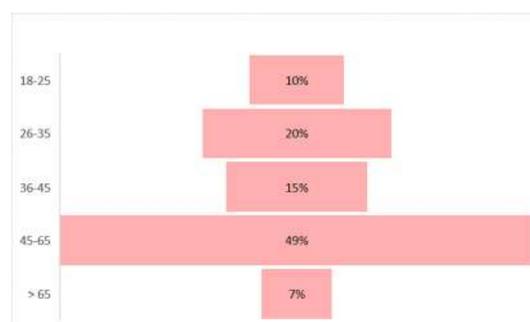
Partecipanti alla survey, segmentazione per età, totale delle risposte valide



Residenti



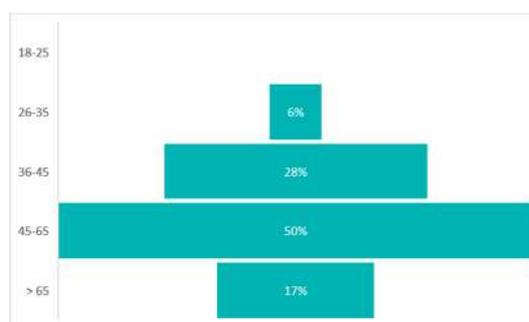
Domiciliati



Presenza saltuaria



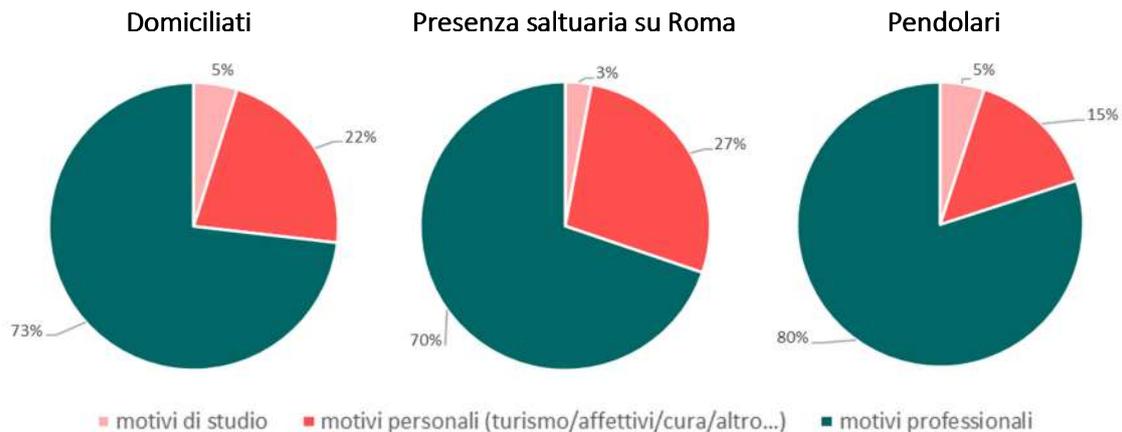
Pendolari



Settore professionale



Segmentazione per motivazioni di spostamento su Roma



1.1.1 Qualità e limiti della città

Il questionario distribuito per la realizzazione di questo documento è da considerarsi uno strumento per la città, non un'opinione sulla città, uno strumento che parte dalla rilevazione degli elementi di forza e debolezza, individua i bisogni reali e propone stralci di visione e desideri di chi vive e frequenta Roma.

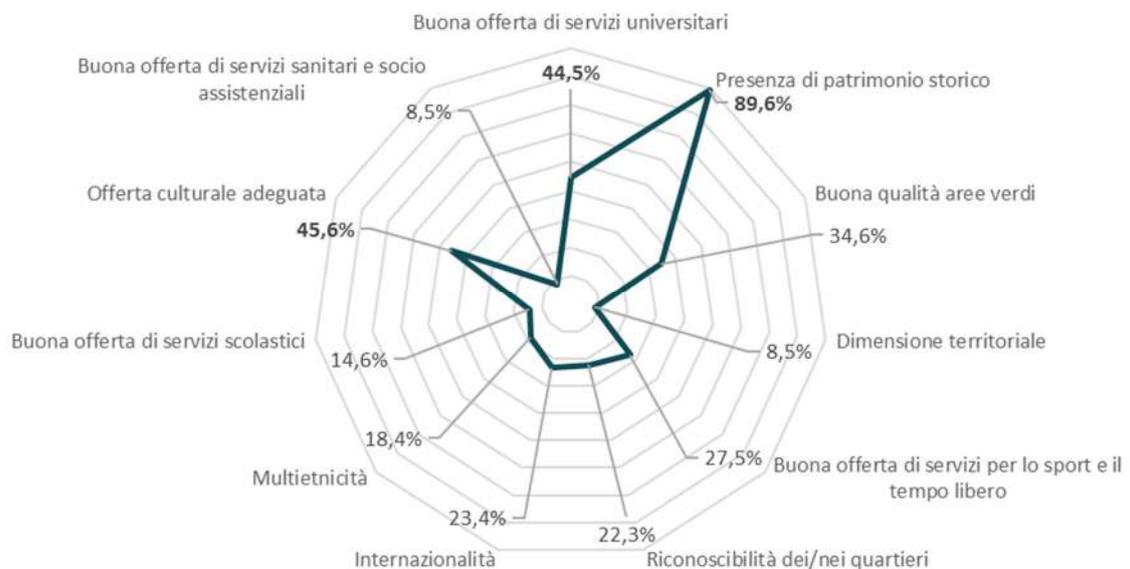
Non è una modalità originale. Per citare solo due esempi: alla metà del 2023 Istat ha pubblicato il consueto report di analisi sulla soddisfazione per la vita degli italiani e il benessere soggettivo degli individui; a dicembre 2023 è stato divulgato il Rapporto Ue sulla qualità della vita delle città. Il primo misura quanto gli individui sentano di vivere in modo conforme alle aspettative, al di là delle contingenze momentanee, nella quotidianità, nelle relazioni familiari e amicali, per la salute, il tempo libero, il lavoro e la situazione economica, tutti indicatori che prendono forma all'interno

del tessuto urbano, nella città in cui si abita, fornendo importanti elementi di approfondimento per la dimensione urbana. Il secondo inquadra la situazione delle grandi e medie città europee per sicurezza, lavoro, necessità e possibilità di trovare casa, rapporto con la Pubblica amministrazione, tensioni sociali e molto altro. Ciò che appare evidente è la necessità di appagamento e la misurazione del livello di soddisfazione, che è poi la descrizione qualitativa di tanti dati quantitativi, è molto influenzata dalle aspettative, dalle attitudini non solo personali ma di gruppo, dalle tendenze anche momentanee e, ancora oggi, da quello che veniva definito passaparola, non solo espresso verbalmente ma attraverso modalità nuove, contemporanee, e di veloce diffusione.

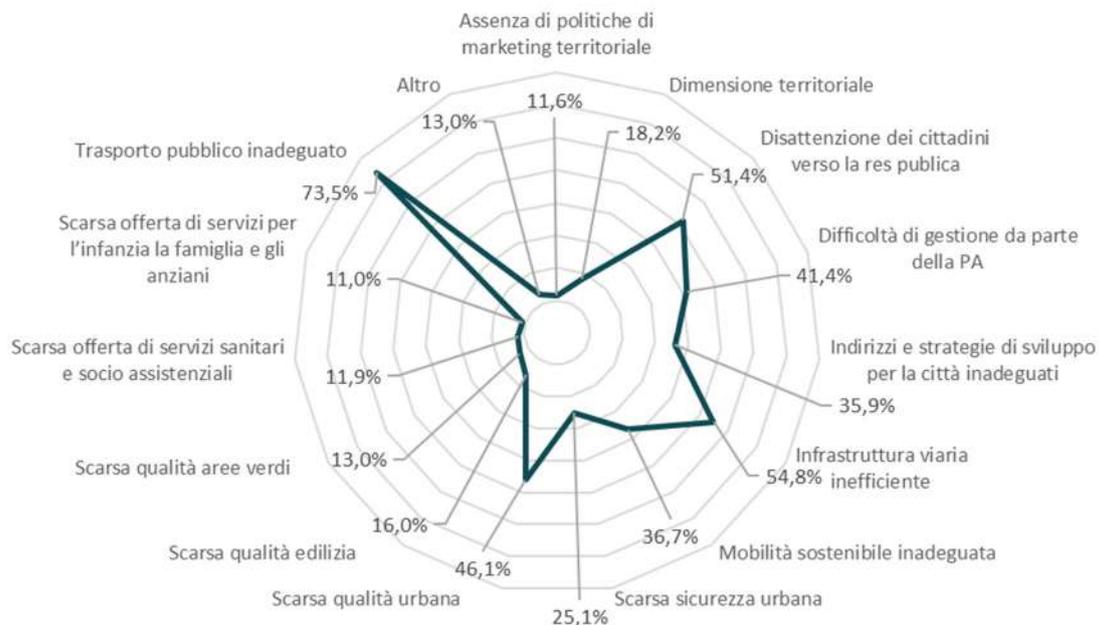
Partendo da questa consapevolezza, anticipando ciò che sarà evidente dalle risposte ottenute, per Roma al centro delle ombre attuali ma anche delle luci desiderate è sempre la soddisfazione di bisogni che nascono come privati e divengono collettivi per dimensioni. È il sostegno, che si trova nei servizi e nello spazio pubblico, per la vita di tutti i giorni che genera preferenza o viceversa insofferenza, nello stesso tempo è la possibilità di intravedere un futuro migliore che crea soddisfazione.

Sarà compito degli operatori di ogni comparto, dei soggetti del terzo settore, delle associazioni e delle realtà istituzionali tradurre queste esigenze di soddisfazione in obiettivi razionali e in azioni realistiche, sarà compito della politica e della pubblica amministrazione mettere a disposizione strumenti perché ciò possa realizzarsi.

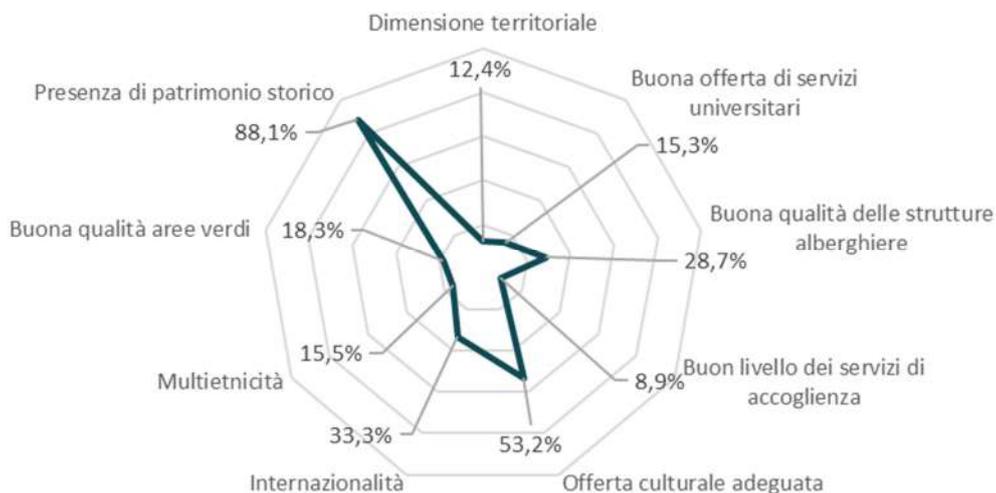
**Qualità di Roma, ricorrenza delle risposte
 Residenti, domiciliati e studenti fuori sede**



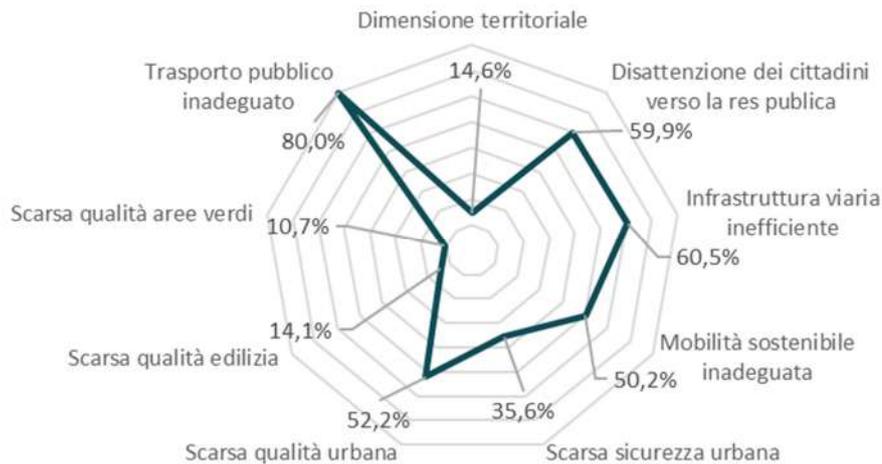
**Limiti di Roma, ricorrenza delle risposte
Residenti, domiciliati e studenti fuori sede**



**Qualità di Roma, ricorrenza delle risposte
Pendolari e visitatori occasionali**



**Limiti di Roma, ricorrenza delle risposte
Pendolari e visitatori occasionali**



1.1.2 Un nuovo inizio

Efficienza, socialità, buona gestione, innovazione, apertura e cultura: un nuovo inizio.

Nessuno avrebbe creduto nei mesi più difficili della Pandemia che la sfida affrontata dai cittadini, dalle aree urbane europee, dai servizi gestiti dalle amministrazioni locali, si sarebbe trasformata nel breve periodo in un importante benchmark per l'organizzazione della vita e del lavoro, da affrontare con le azioni di rigenerazione urbana come modalità per sostenere lo sviluppo culturale, sociale ed economico delle comunità, per migliorare la qualità della vita individuale e collettiva.

I fatti degli ultimi due anni, rialzo dei tassi, inflazione, tensioni geopolitiche, ben poco hanno spostato in questo senso, l'attenzione alla città, alla sua trasformazione, alla modificazione dello spazio urbano, continuano a essere considerati essenziali per lo sviluppo di equità sociale, possibilità di lavoro, servizi al cittadino, ripresa economica, pianificazione della mobilità, valorizzazione del patrimonio culturale, e tutto quanto potrà contribuire alla riqualificazione energetica, alla realizzazione della neutralità climatica, Green Deal Europeo, entro il 2050. In questo senso gli obblighi derivanti dalla politica di contenimento del consumo di suolo assumono un significato positivo, diventando sostegno e incentivo per attività che valorizzino l'esistente come alternativa al consumo di nuove aree con tutti gli aspetti collegati e complementari.

Un nuovo inizio sono le aspirazioni al 2030 e 2050. Le definizioni istintive di rigenerazione urbana emerse dalle interviste si concentrano, anche tra gli addetti ai lavori, sulle idee di riqualificazione di aree ed edifici dismessi, sul superamento di condizioni fisiche di isolati, quartieri e strade problematici, ma è evidente anche la maggiore consapevolezza delle ricadute che queste azioni potrebbero creare, grazie alla partecipazione attiva e alla condivisione.

Il racconto di Roma, derivante dall'indicazione di pregi e difetti, è spesso caratterizzato dalla presenza di problemi di gestione quotidiana.

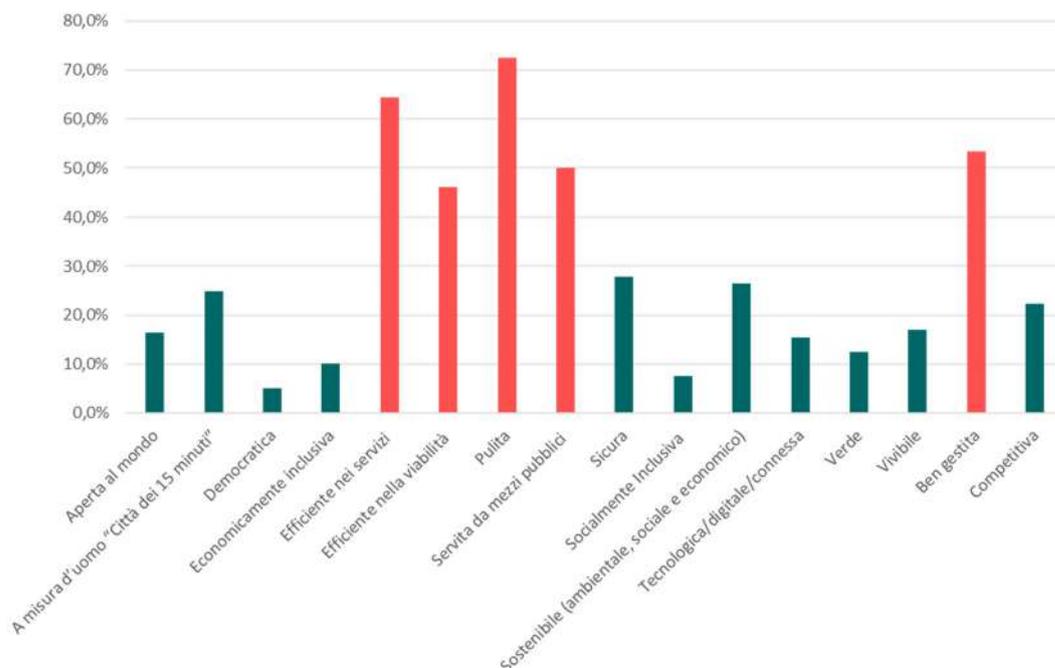
Il primo ed evidente desiderio per il futuro è normalità nel coordinamento dei servizi di trasporto pubblici, della viabilità e una grande attenzione al decoro, anche semplicemente alla pulizia, che renda possibile apprezzare appieno il valore storico e architettonico della città e il suo livello di qualità della vita.

Il tutto potrebbe essere riunito nel desiderio che la capitale sia ben gestita, nel sostegno al cittadino, alla ricerca, alle tante attività imprenditoriali, alle eccellenze già esistenti. Ciò che la città chiede alla prossima amministrazione è una gestione efficiente dei servizi, che faccia dimenticare la situazione di continua emergenza vissuta negli ultimi anni. Una premessa imprescindibile per ricominciare a pensare ai grandi progetti urbani e al rilancio della città.

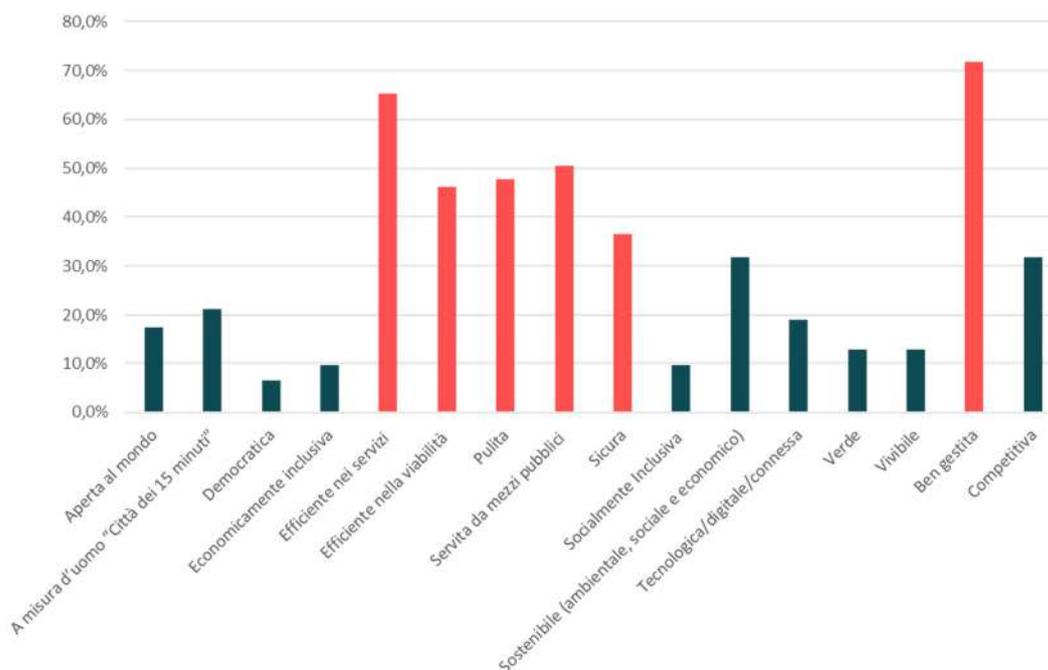
È necessaria la sfida dell'innovazione del settore industriale, creando un ponte tra ricerca e industria. Già oggi a Roma la ricerca è un settore di eccellenza, con una grande rilevanza della ricerca pubblica, nei settori della salute, delle energie rinnovabili, dell'astrofisica, della farmaceutica, dell'audiovisivo, solo per citarne alcuni. È necessario inserire questa ricerca in circuiti dinamici, in modo da trasferire le conoscenze alle imprese e sviluppare un sistema high tech della Capitale.

Un nuovo inizio perché Roma è già oggi il luogo delle opportunità.

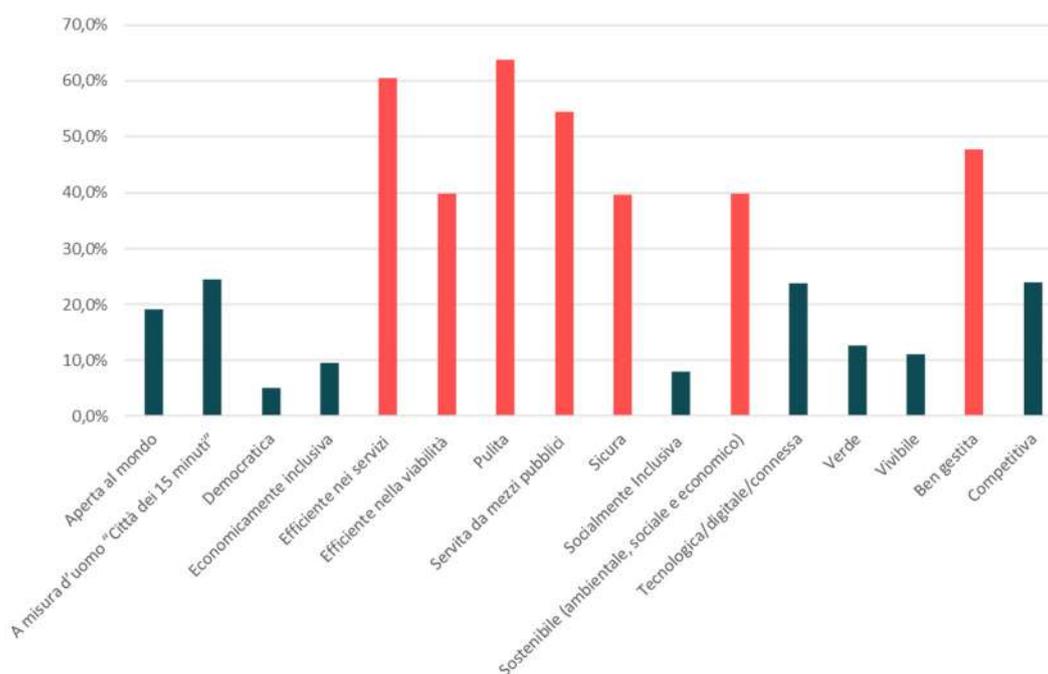
Se dovesse immaginare la Roma del 2030 e 2050, come la vorrebbe?
Totale delle risposte valide



Se dovesse immaginare la Roma del 2030 e 2050, come la vorrebbe?
Totale di operatori real estate e costruzioni



Se dovesse immaginare la Roma del 2030 e 2050, come la vorrebbe?
Totale di operatori formazione, ricerca, cultura, università, sport



1.1.3 La visione e gli obiettivi ritenuti necessari

Con solo tre aggettivi, come vorrebbe fosse Roma al 2030 e al 2050?

Non è stata una sintesi semplice quella delle ultime domande del questionario, soprattutto per l'obiettivo di visione senza limiti che si era dato.

È infatti impossibile riuscire a liberare la visione senza aver prima onestamente raccontato i desideri concreti della cittadinanza per i prossimi anni.

E quindi, analizzando come potrà essere una città nel futuro, inevitabilmente ci si confronta con i temi del limitato consumo di risorse e della inclusività sociale.

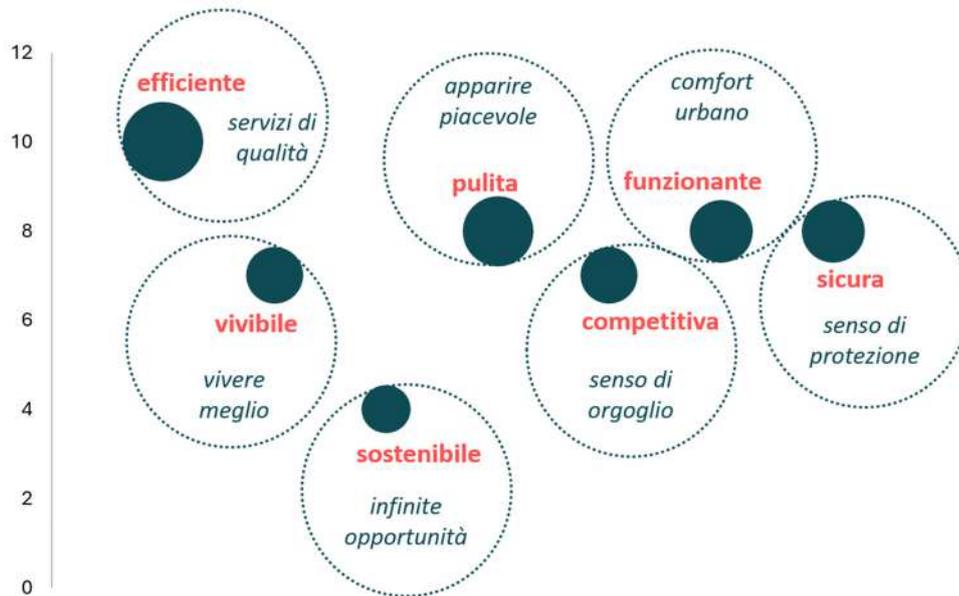
Pensando alla Roma del futuro necessariamente si paragona con il presente e con quello che di differente potrebbe esserci rispetto a oggi.

Trasporti, viabilità, infrastrutture, una buona e corretta gestione e cura del territorio continuano a essere le preoccupazioni e i desideri per la Roma che verrà.

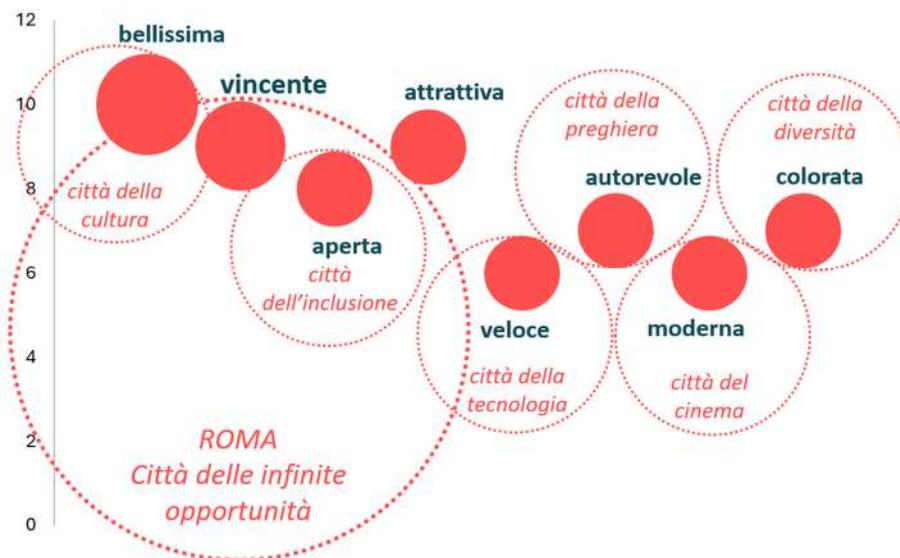
Uno dei problemi evidenti in tutte le metropoli europee è la scarsità di spazio. Questo problema non affligge Roma, la dimensione è un pregio, una risorsa preziosa per chi vive la città in ogni sua forma. Dall'altro lato la dimensione è un limite, determina eterogeneità anche per aspetti per i quali non ci sarebbe necessità, qualità urbana, edilizia, facilità di movimento, sostegno locale.

Perché questa grande realtà possa avere una struttura più facile per i suoi abitanti, più aderente al tempo attuale, è necessario un lavoro di pianificazione e ammodernamento infrastrutturale, pesante ed evidente. Troppe promesse non mantenute, troppi avvii non completati, troppa fatica giornaliera chiede la Capitale ai suoi utilizzatori. Occorre recuperare al più presto una normalità nella gestione ordinaria dei servizi pubblici, che renda possibile apprezzare appieno il valore storico e architettonico della città e il suo livello di qualità della vita.

Con solo tre aggettivi, come vorrebbe fosse Roma al 2030?



Con solo tre aggettivi, come vorrebbe fosse Roma al 2050?



2. LE DIMENSIONI DI UNA CAPITALE: EVOLUZIONE DELLA CITTA' OLTRE IL 2030

2.1 Demografia, economia, produzione e lavoro

Le città, i grandi conglomerati urbani, sono entità flessibili caratterizzate da complessi spostamenti di popolazione, di attività e di servizi. L'organizzazione delle attività produttive, le dinamiche insediative dell'abitare e quelle meno governabili dell'utilizzo del tempo libero sono sempre più mutevoli, sottoposte a continui adattamenti e vengono spesso analizzate nella dimensione globale e interconnessa di regioni metropolitane e città metropolitane.

In Europa, la città tradizionale rappresentava uno spazio delimitato da precisi confini e occupato da una popolazione definita, la città contemporanea, per possedere la giusta scala per esprimere quell'intelligenza che la rende competitiva a livello internazionale, tende ad uscire dai propri confini amministrativi. Oggi siamo in presenza di una dilatazione della metropoli con il pieno coinvolgimento di tutto il vasto territorio che storicamente intrattiene relazioni funzionali con il capoluogo. È così per Parigi, 105 kmq dentro i confini amministrativi che salgono a 814 kmq se si considera la Grande Parigi, per Milano, 180 Kmq dentro i confini amministrativi che diventano 1.575 kmq se si valuta la Città metropolitana di Milano, per la stessa Londra che passa dai 1.572 kmq ai 2.584 kmq della zona metropolitana. Territori che per essere dinamici e attivi reagiscono alle sfide della competizione globale costruendo reti di complementarità con centralità di dimensione e rango differenti, attivate sulla base delle risorse e delle connessioni.

In questo perimetro Roma è metropoli a sé stante, città dalla dimensione metropolitana all'interno dei propri confini amministrativi, 1.285 kmq, eterogenea nel territorio, nella proposta culturale, nella qualità edilizia, nell'offerta di servizi, nella caratterizzazione dei quartieri, nelle eccellenze produttive, nelle luci e nelle ombre, con temi ricorrenti e aspetti specifici.

Lo spazio costruito, da un lato un patrimonio architettonico unico al mondo e dall'altro un tessuto edilizio di confine privo di identità, l'eccellenza in formazione e ricerca e la dispersione delle azioni comuni, il primo municipio dal fortissimo connotato cosmopolita e le microcomunità dei quartieri semicentrali, la ricchezza di verde pubblico che non sempre è spazio pubblico, l'attrattività internazionale, i flussi turistici e le ricadute della loro crescita, sono i diversi risvolti di un'unica grande realtà.

A questo si aggiungono i temi contemporanei che ogni metropoli deve affrontare, sicurezza, salute, lavoro, ambiente, società, diritti, questioni che, dialogando tra loro, concorrono alla creazione del futuro della città.

Le pagine successive suggeriscono una lettura prospettica di alcuni indicatori necessaria perché la conoscenza del loro modificarsi sarà fondamentale nell'indirizzo di sviluppo dei prossimi decenni, per iniziare a tratteggiare una visione d'insieme.

2.1.1 Popolazione

Il fenomeno della crescita e poi della decrescita demografica interessa gran parte dei Paesi occidentali per cause più volte affrontate negli studi di settore tecnici e nelle analisi di larga scala. È quindi passaggio imprescindibile nella individuazione di una visione futura di città considerare caratteristiche, elementi di forza e debolezza di questo indicatore come sottostante dei molteplici valori ambientali, culturali ed economici che l'azione di rigenerazione ha l'obiettivo di sviluppare.

Il primo aspetto riguarda quindi le dimensioni della popolazione che vive a Roma, quelle attuali e quelle future.

La dimensione demografica di un'area metropolitana è un requisito importante perché esista una massa critica in grado di esprimere una domanda di beni e servizi adeguata a garantire lo sviluppo socioeconomico dell'area territoriale di riferimento, capace di attivare economie altamente diversificate e la crescita di servizi metropolitani evoluti.

Ambito urbano	Popolazione 2013	Popolazione 2018	Popolazione 2023	Variazioni assolute 2023-2018	Variazioni percentuali
Municipi	<i>n. ab.</i>	<i>n. ab.</i>	<i>n. ab.</i>	<i>n.</i>	%
I	201.722	180.606	164.520	-16.086	-8,9%
II	174.267	168.469	165.496	-2.973	-1,8%
III	205.719	205.446	204.342	-1.104	-0,5%
IV	177.737	176.738	171.890	-4.848	-2,7%
V	248.297	247.859	237.648	-10.211	-4,1%
VI	256.416	258.989	242.082	-16.907	-6,5%
VII	310.578	307.839	311.500	3.661	1,2%
VIII	134.351	131.075	128.417	-2.658	-2,0%
IX	179.248	183.019	183.282	263	0,1%
X	230.996	231.752	228.042	-3.710	-1,6%
XI	153.817	156.103	152.569	-3.534	-2,3%
XII	143.504	141.085	140.337	-748	-0,5%
XIII	137.566	133.587	130.379	-3.208	-2,4%
XIV	189.512	192.331	190.283	-2.048	-1,1%
XV	160.423	160.781	160.630	-151	-0,1%
n. I.	9.196	935	2.127		
Totale Comune di Roma	2.913.349	2.876.614	2.813.544	-63.070	-2,2%
Città metropolitana	4.168.949	4.488.414	4.200.000	-288.414	-6,4%

Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su fonte Ufficio statistica Roma Capitale su dati Anagrafe e fonti varie



Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su fonte Ufficio statistica Roma Capitale su dati Anagrafe e fonti varie

Le dimensioni del comune di Roma sono spesso inserite tra gli elementi che rendono difficile il governo della città, con una amministrazione pubblica che fatica a gestire i servizi di prossimità in un territorio così esteso e con una popolazione così diffusa. In effetti il comune di Roma equivale, in termini di popolazione, all'insieme di quindici medie città italiane, come si può osservare dalla tavola seguente, dove per ogni municipio è stata indicata una città italiana che conta una popolazione equivalente.

Municipio	Popolazione n. ab.	Città equivalente per popolazione
Municipio I	164.520	Perugia
Municipio II	165.496	Reggio Emilia
Municipio III	204.342	Padova
Municipio IV	171.890	Reggio Calabria
Municipio V	237.648	Venezia
Municipio VI	242.082	Verona
Municipio VII	311.500	Bari
Municipio VIII	128.417	Salerno
Municipio IX	183.282	Modena
Municipio X	228.042	Messina
Municipio XI	152.569	Livorno
Municipio XII	140.337	Foggia
Municipio XIII	130.379	Ferrara
Municipio XIV	190.283	Taranto
Municipio XV	160.630	Ravenna
Totale Comune di Roma	2.813.544	

Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su fonte Ufficio statistica Roma Capitale su dati Anagrafe e fonti varie

I cambiamenti della popolazione determinano sfide e opportunità sociali, ambientali ed economiche per i territori interessati. Questo riguarda e riguarderà Roma, l'Italia e l'Europa anche se in modo diverso dalle realtà a forte crescita.

Le modificazioni dovute ai nuovi tipi di assestamento, quelle di crescita e quelle di trasformazione, avranno effetti sulle nostre strutture sociali e sulle nostre economie, con lo sviluppo di mercati diversi dipendenti dalla necessità di più ampi beni e servizi, un settore del lavoro modificato, diversa distribuzione della ricchezza, bisogno più che proporzionale di servizi pubblici, grande attenzione alle infrastrutture per il tempo libero, molteplicità sociale e culturale, convivenza con la tecnologia, veloce diffusione delle idee più che della conoscenza.

La fase di rallentamento della crescita della popolazione residente è iniziata, come per tutti i Paesi maturi, negli anni settanta in concomitanza con il "quasi azzeramento della mortalità infantile e dell'aumento del benessere complessivo dovuto al boom economico" con tutti gli effetti conseguenti. Inoltre, i fenomeni di immigrazione da Paesi esterni al territorio Ue si sono affievoliti nel tempo, quelli interni ai diversi Paesi sono andati accentuandosi.

La transizione demografica ci porterà nel periodo di tempo analizzato da questo documento a un nuovo equilibrio, con indicatori anche migliori, se si sceglierà di non ignorare gli effetti che le dinamiche della popolazione avranno sui prossimi cicli.

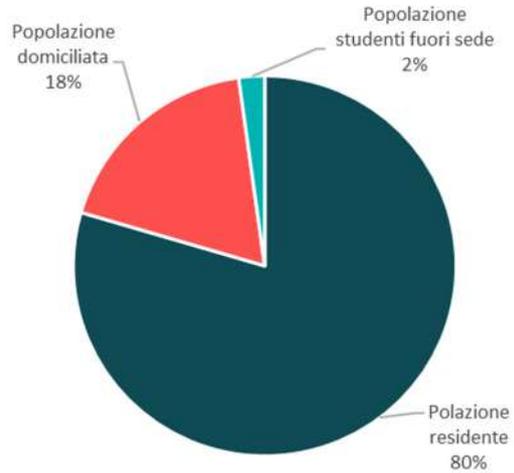
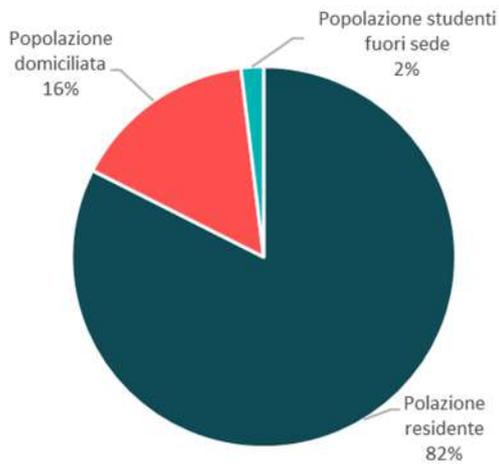
Già oggi la popolazione residente nella Capitale non è quella dell'inizio del secolo. In vent'anni è cambiata circa la metà degli abitanti solo per saldo migratorio portando con sé storie personali e necessità sociali differenti. I residenti sono poco più dell'ottanta per cento di chi vive continuativamente a Roma, e in una lettura previsiva di medio periodo il peso andrà leggermente diminuendo a favore di chi vive costantemente nella città, per almeno cinque giorni la settimana, per un tempo superiore a sei mesi, senza avere nella città dimora amministrativa. Nel tempo una parte di questa popolazione entra a far parte del saldo migratorio annuale, positivo, che permetterà di limitare la diminuzione della popolazione residente.

Ma questi numeri non descrivono neppure lontanamente il volume di persone presenti ogni giorno, per motivi di lavoro, di studio, di cura, di ricerca, di turismo, di cultura e anche per le opportunità di sopravvivenza che i grandi centri permettono nelle maglie del volontariato.

Roma accoglie tra cittadini e visitatori ogni giorno circa quattro milioni e mezzo di persone, in modo ricorrente o estemporaneo, quasi un milione in mezzo oltre il volume ordinario, con una tendenza all'aumento del peso di questa parte nel breve, medio e lungo periodo. Questa evidenza impone una seria analisi sulla riorganizzazione e futuro della città, nelle sue componenti e nella sua totalità.

La popolazione residente, domiciliata e studenti fuori sede a Roma nel 2023, 3,4 milioni di persone*

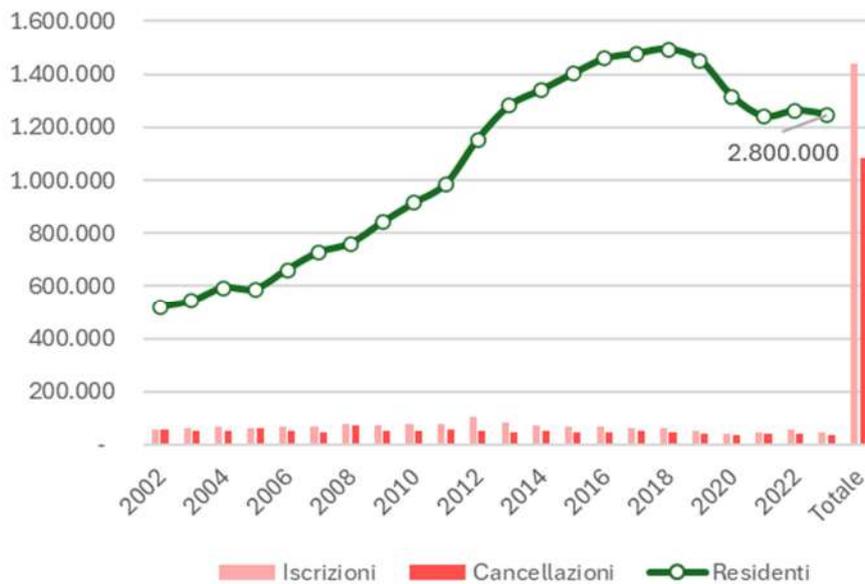
La popolazione residente, domiciliata e studenti fuori sede a Roma nel 2035, 3,5 milioni di persone*



* per popolazione domiciliata si intende quella formata da persone che vivono a Roma per almeno cinque giorni alla settimana per un periodo superiore ai sei mesi

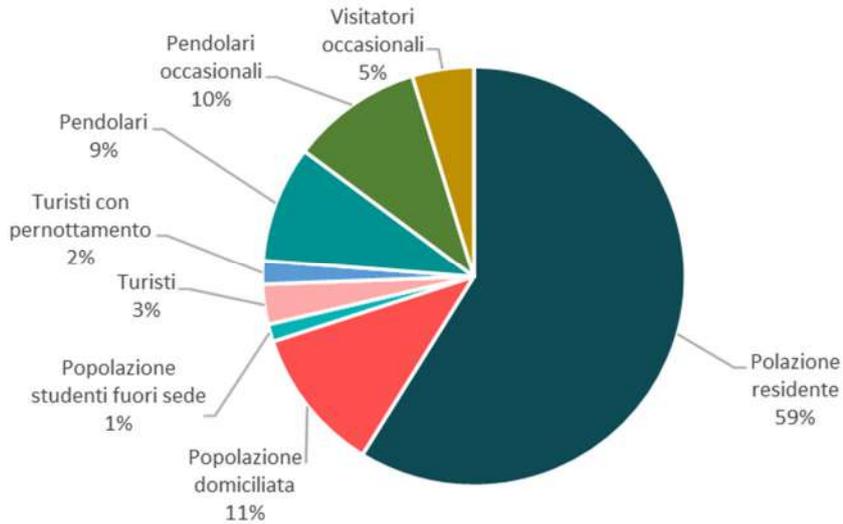
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Scenari immobiliari e fonti varie

Andamento iscrizioni/cancellazioni e residenti a Roma tra il 2002 e il 2023



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

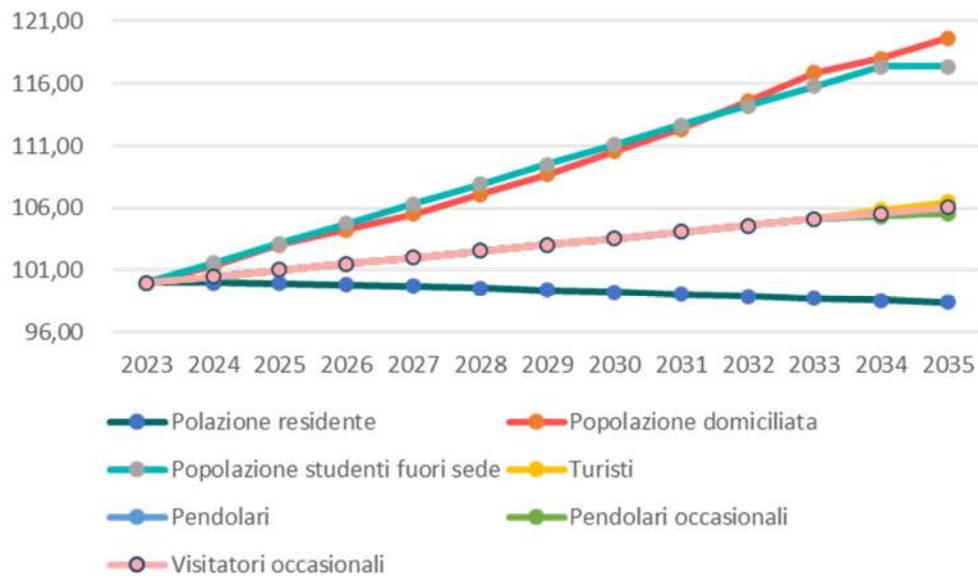
La popolazione che “vive” a Roma nel 2023, 4,7 milioni di persone**



** per visitatori occasionali si intende quella parte di popolazione che, per motivi diversi dal turismo, accede a Roma anche con pernottamento; per pendolari occasionali si intende chi frequenta Roma, per motivi diversi dal turismo, in modo costante ma non continuativo senza pernottarvi

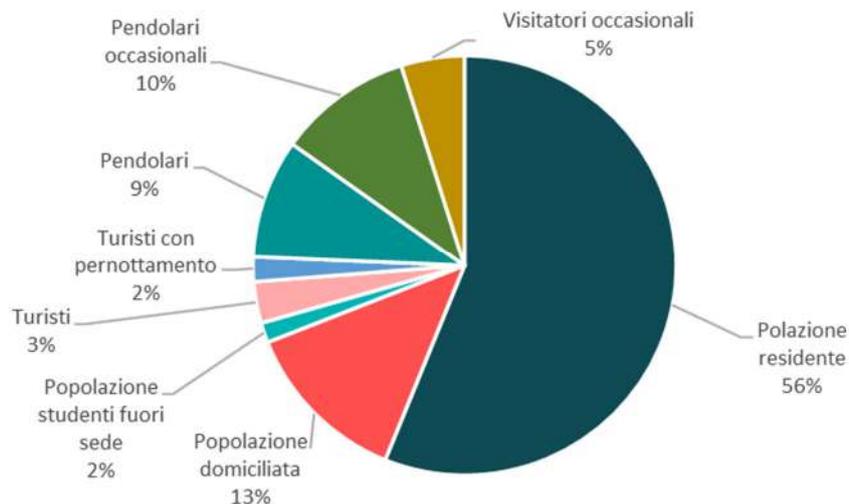
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Scenari immobiliari e fonti varie

Previsione di andamento della popolazione al 2035



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Scenari immobiliari e fonti varie

La popolazione che “vivrà” a Roma nel 2035, 4,8 milioni di persone**



** per visitatori occasionali si intende quella parte di popolazione che, per motivi diversi dal turismo, accede a Roma anche con pernottamento; per pendolari occasionali si intende chi frequenta Roma, per motivi diversi dal turismo, in modo costante ma non continuativo senza pernottarvi

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Scenari immobiliari e fonti varie

Roma è quindi vissuta da 3,4 milioni di cittadini contemporanei, per i quali l’accezione contemporaneo è dovuta principalmente all’essere “nomadi” all’interno del proprio Paese in una condizione a volte voluta a volte subita. Residenti (2,8 milioni), domiciliati (520 mila), studenti (64 mila), turisti (230 mila) e pendolari (1,1 milioni) sono le persone che popolano il centro urbano della Capitale.

Le pagine successive approfondiscono le caratteristiche e le dinamiche di alcune di queste categorie perché rappresentative di una domanda sociale di beni e servizi in evoluzione e fortemente impattante sulla realtà urbana.

2.1.1.1 City users, studenti e young professionals

La città è costituita da spazi materiali e immateriali, da edifici costruiti dall’uomo ed elementi lasciati dalla natura, da vuoti e pieni, e soprattutto dagli uomini, che con il loro alternarsi ne disegnano e ridisegnano continuamente il tessuto, i rapporti, le connessioni, le forze, le debolezze. Questo era valido in parte nell’urbe antica, così come ancora di più lo è negli aggregati urbani contemporanei, immersi nella tecnologia, nella comodità, nella risposta immediata a qualunque bisogno, nella possibilità. I flussi di persone che vivono la città con dinamiche completamente differenti, ma in qualche modo complementari, fanno emergere in maniera evidente quali sono le esigenze a cui la struttura urbana deve rispondere e suggeriscono le priorità di azione.

I residenti sono sicuramente la componente primaria e maggiormente stabile della città, legati ad essa non solo, e non esclusivamente, da una proprietà immobiliare, ma anche da un senso di identità e appartenenza, sviluppatosi e sperimentato nel tempo. Un secondo elemento strutturale del conglomerato urbano è rappresentato dai domiciliati, persone che risiedono continuativamente in una città per ragioni di lavoro o personali (almeno cinque giorni la settimana per oltre sei mesi), pur mantenendo di fatto la residenza altrove, per lo più nel proprio paese di origine. Come emerso nelle analisi precedenti, questi due gruppi hanno avuto negli anni passati e manterranno in quelli futuri andamenti opposti: i residenti tenderanno a proseguire il trend in decrescita, sebbene lieve, raggiungendo nel 2035 una quota in negativo vicina all'1,5 per cento; i domiciliati, al contrario, consolideranno una tendenza di crescita con livelli di dinamicità maggiormente marcati, raggiungendo per l'anno di analisi un incremento vicino al venti per cento. Questa popolazione domiciliata comprende un ampio ventaglio di persone, che in una città come Roma, per dimensione, storia, caratteristiche culturali e peso politico appare estremamente variegato.

Una parte di questa componente è rappresentata dai diplomatici esteri. Roma si distingue come la città che ospita il maggior numero di rappresentanze diplomatiche al mondo: oltre alle 141 ambasciate straniere, infatti, la città accoglie diversi Organismi internazionali e Missioni Speciali, tra cui la Banca Europea per gli Investimenti (Bei), l'Organizzazione delle Nazioni Unite per l'Alimentazione e l'Agricoltura (Fao), l'ufficio per l'Italia del Parlamento Europeo, il Collegio di Difesa per la Nato, la Lega per gli Stati Arabi, e altre istituzioni di respiro internazionale. Le ambasciate contano oltre tremila dipendenti, le organizzazioni politiche e amministrative extra territoriali arrivano a quota cinquemila. Inoltre, presso la Santa Sede sono presenti più di ottanta ambasciate dei Paesi con i quali lo Stato della Città del Vaticano intrattiene rapporti diplomatici bilaterali. Questa componente ha particolare peso nello sviluppo della residenzialità di nuova generazione, ripensata nei tagli dimensionali, nei layout e nei servizi aggiuntivi per offrire un abitare alternativo e contemporaneo, alto spendente, che apprezza quelle amenities che fino a qualche anno fa erano esclusività del settore alberghiero.

Una seconda componente è rappresentata dal complesso delle persone appartenenti all'ordine sacerdotale della Chiesa Cattolica, ovvero vescovi, presbiteri e diaconi. Da anni ormai è in corso a livello globale e nazionale una flessione in particolare del numero di sacerdoti diocesani, che sono passati dalle oltre 38.200 unità nel 1990 a poco meno di 32.000 nel 2020, registrando un calo pari a circa il sedici per cento in trent'anni. Le ragioni sono diverse e viaggiano tra l'evidente e parallelo calo della demografia, che riduce i candidati in termini percentuali, e la sempre maggiore laicizzazione della società, con un diretto effetto sul minore numero di vocazioni giovanili. Così come sta accadendo per la popolazione, anche l'età media del clero in Italia si sta alzando, raggiungendo la media di 61,8 anni. Si ferma invece ai 46,7 anni la media di età dei sacerdoti stranieri, il numero dei quali evidenzia un andamento crescente, con un incremento in valore assoluto di circa cinque punti percentuali dall'inizio del nuovo millennio, tuttavia non sufficiente a colmare il saldo negativo. Le diocesi del Lazio, in particolare, presentano una quota consistente di sacerdoti stranieri, pari al 22,3 per cento sul totale di poco più di 2.800 ministri del culto. Nel 2020 (anno dell'ultimo dato ufficiale disponibile), la diocesi di Roma contava 3.770 presbiteri, di cui 1.575 secolari, che operano alle dirette dipendenze dei vescovi, e 2.195 regolari, ordinati sacerdoti e allo stesso tempo appartenenti a un ordine o una congregazione, e poco più di 135 diaconi permanenti.

Fanno parte della componente dei city users anche i pendolari, cioè tutte le persone che effettuano quotidianamente o periodicamente un duplice spostamento (di andata e ritorno) verso una località differente dal proprio domicilio o residenza, prevalentemente per motivi professionali di lavoro e di studio, ma anche di salute, per esempio per effettuare cure e terapie specifiche, o per motivi personali non meglio specificati. Sono anche incluse le persone che effettuano spostamenti dalle aree più periferiche dei confini amministrativi verso le zone centrali, utilizzando mezzi privati o pubblici, su ruota o su ferro. Gli spostamenti sono oggi agevolati dalla rapidità che soprattutto le infrastrutture del trasporto ferroviario dell'alta velocità sono in grado di offrire e garantire.

L'afflusso di questa tipologia di utilizzatori verso Roma Capitale appare di dimensioni notevoli, e risulta negli ultimi dieci anni in costante aumento. Sebbene la città eserciti la sua maggiore attrattività nei confronti dei territori limitrofi, in particolare verso le altre province del Lazio, nella realtà il bacino di utenza si rivela molto più ampio, comprendendo una quota di persone proveniente anche dalle regioni confinanti. Nel 2022 si è stimato che il numero di persone che si sono spostate quotidianamente o settimanalmente verso Roma per ragioni di lavoro abbiano raggiunto una quota pari a circa 340 mila, determinando un significativo incremento della popolazione cittadina giornaliera, poiché tale quota rappresenta in numeri assoluti poco più del 25 per cento della popolazione residente.

Pendolari per lavoro su Roma Capitale – anno 2022

Provenienza	Quota
Dal Lazio	84,3%
<i>di cui:</i>	
<i>Da altri comuni della Città Metropolitana di Roma</i>	<i>76,7%</i>
<i>Da comuni di altre province laziali</i>	<i>23,3%</i>
Da altre regioni	15,7%
Totale pendolari per lavoro	340.900

Fonte: dati Roma Capitale

Secondo le analisi effettuate dagli uffici di ricerca di Roma Capitale, buona parte dei pendolari professionali risulta occupata nel settore della pubblica amministrazione, che a Roma ricopre un ruolo di primaria importanza, nelle società di servizi alle imprese, nel settore della manifattura, in quello della sanità e nel ramo dell'assistenza sociale.

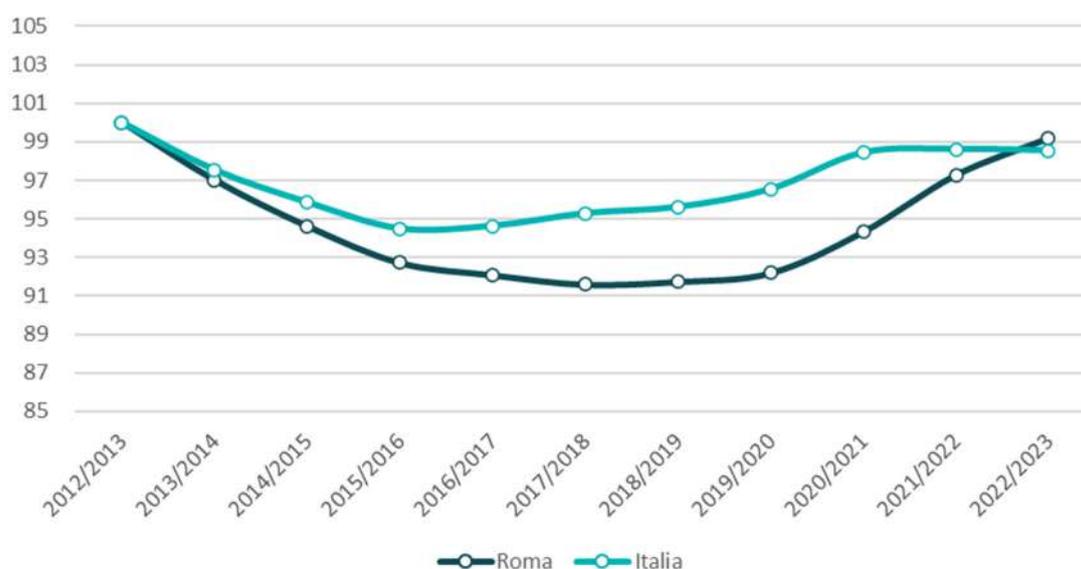
Se si considera che a tali flussi devono essere aggiunti gli studenti che si muovono per raggiungere le sedi degli atenei e l'ampia quota relativa ai flussi turistici, appare evidente come la capitale si trovi ad affrontare una pressione estremamente superiore alla popolazione residente.

Nell'anno accademico 2022/2023 in Italia il numero di iscritti a un percorso di studio di terzo livello ha raggiunto una quota poco superiore al milione e 658 mila unità, registrando una

tendenza in linea con l'anno precedente (-0,07 per cento) e una contrazione pari al 1,4 per cento su base decennale. Il numero degli iscritti ha assistito a un importante decremento tra 2013 e il 2015, per poi ricominciare a crescere con l'anno accademico 2016/2017, sebbene con lenti livelli di dinamicità.

La città di Roma, considerando la totalità degli atenei sul territorio cittadino, ha rispecchiato l'andamento nazionale, ritardando di qualche anno l'inizio della tendenza positiva, registrando un decremento su base decennale pari allo 0,8 per cento. La quota di iscritti raggiunta nell'anno accademico 2022/2023 è superiore ai 186 mila studenti, corrispondente a circa l'undici per cento sul totale degli universitari a livello nazionale. La crisi pandemica non ha avuto effetti negativi sul numero di iscritti universitari, e l'incremento nei due anni accademici successivi ha superato il due per cento.

Andamento iscritti – Confronto Italia e città di Roma



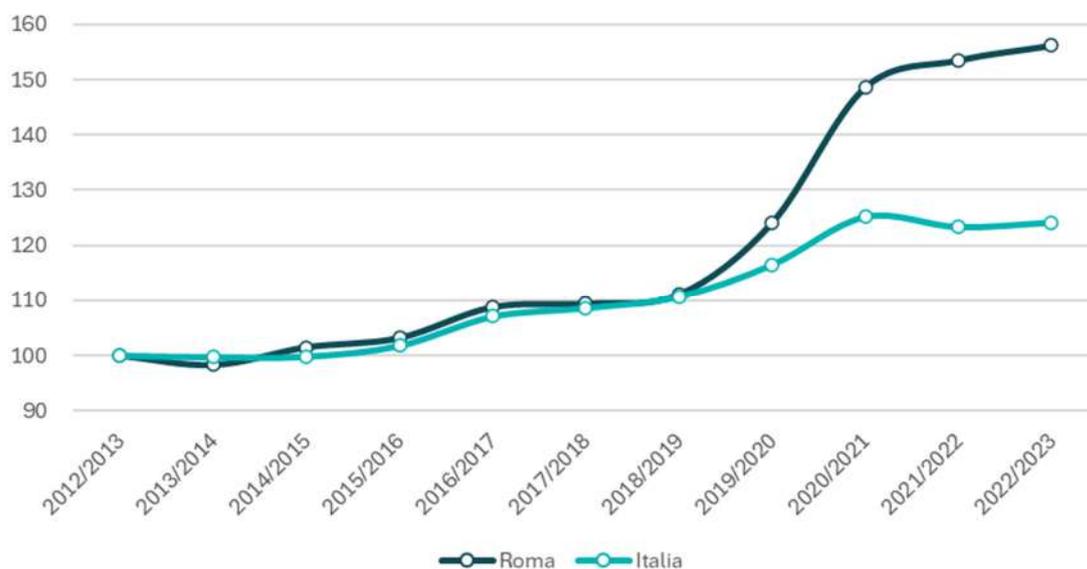
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti Ustat-Mur¹

L'andamento degli immatricolati dell'ultimo decennio in Italia evidenzia un andamento in costante crescita e maggiormente dinamico. L'anno accademico 2020/2021 ha rappresentato un momento particolarmente positivo, registrando una crescita sull'anno precedente di oltre il cinque per cento. Un piccolo calo del numero di immatricolazioni ha riguardato gli atenei nazionali nell'anno successivo alla crisi pandemica, ma il 2022/2023 ha ripreso un andamento in crescita, seppure lieve.

¹ Ustat: portale dei dati dell'istruzione superiore
Mur: Ministero dell'Università e della Ricerca

La capitale ha mostrato una tendenza di crescita abbastanza costante negli ultimi dieci anni, in linea con quanto accaduto a livello nazionale. Anche Roma ha registrato una performance particolarmente positiva nel 2020/2021, con un incremento degli immatricolati sull'anno precedente di oltre l'undici per cento. Negli ultimi due anni le iscrizioni universitarie si sono mantenute in crescita, fino ad arrivare all'anno accademico 2022/2023 con un totale di poco superiore alle 48 mila immatricolazioni. La percentuale degli studenti immatricolati della città di Roma sul totale nazionale risulta allineata a quella relativa agli iscritti, rappresentando una quota del 14 per cento.

Andamento immatricolati – Confronto Italia e città di Roma

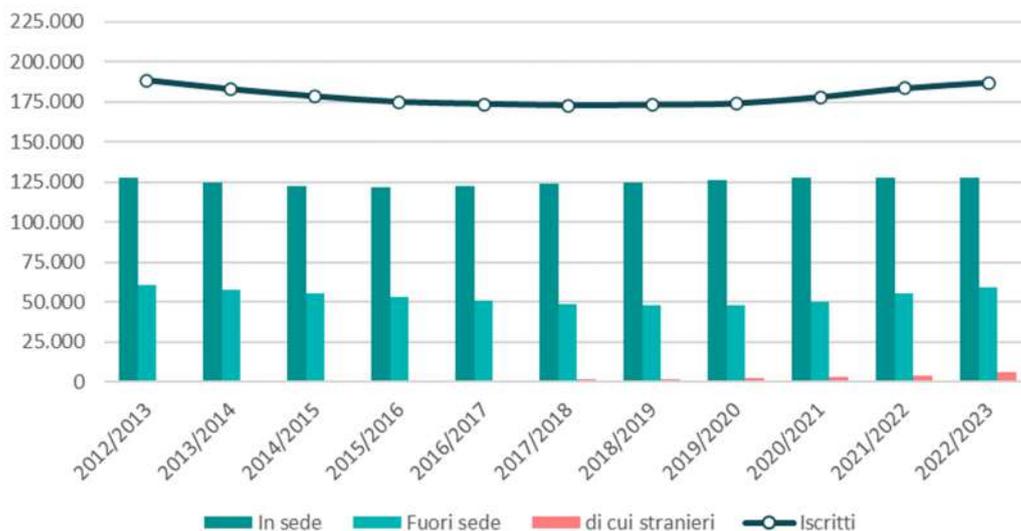


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti Ustat-Mur

L'analisi sulla città di Roma, che comprende tutti gli atenei con una o più sedi fisiche all'interno del confine comunale e che richiedono lo svolgimento in aula dei corsi di studio, escludendo quindi di conseguenza le università telematiche, evidenzia tendenze in crescita sia per gli iscritti sia per gli immatricolati, sottolineando il prestigio che le università romane hanno acquisito e stanno consolidando.

Nell'anno accademico 2022/2023, dunque, le università della Capitale hanno conteggiato oltre 186 mila iscritti alle lauree triennali, biennali e a ciclo unico. Analizzando gli studenti fuori sede, cioè i giovani che frequentano un ateneo localizzato in una regione e in una provincia diversa da quella di origine, si evidenzia un andamento in decrescita fino all'anno accademico 2019/2020; dall'anno successivo, la quota presenta un lieve ma costante aumento. Nell'anno 2022/2023, gli studenti fuorisede hanno rappresentato circa il 32 per cento degli studenti complessivi.

Andamento iscritti – Roma



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti Ustat-Mur

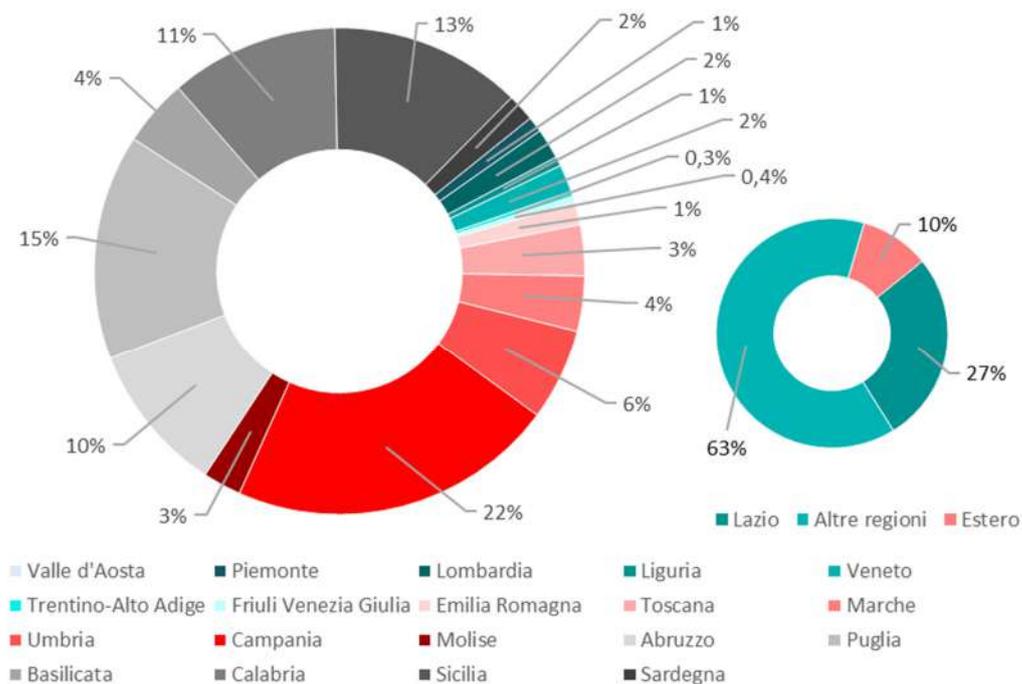
Poco meno dell'ottanta per cento degli iscritti alle università romane proviene dal Lazio, che si conferma il primario bacino di utenza. Gli studenti originari delle regioni del sud Italia rappresentano più del 64 per cento degli studenti fuorisede, quelli che arrivano dalle isole poco più del 14 per cento, mentre quelli che arrivano dalle regioni del centro contano il 13 per cento. Le quote di iscritti fuorisede provenienti da nord-est e nord-ovest si rilevano molto modeste (rispettivamente pari al 4,1 e al 3,7 per cento). Le analisi evidenziano un incremento costante negli ultimi anni sia degli iscritti fuori sede che degli iscritti stranieri, evidenziando il prestigio che le università romane manifestano sia a livello nazionale che internazionale.

La città di Roma vanta atenei di grande rilievo a livello nazionale, tra cui emergono l'Università degli Studi La Sapienza, l'Università degli Studi Roma Tre e l'Università degli Studi Tor Vergata, che contano il maggior numero di iscritti. A livello internazionale l'Università La Sapienza risulta in 134esima posizione nella classifica delle migliori università mondiali Qs World University Rankings² 2024, risultato in netto miglioramento rispetto all'anno precedente, quando si trovava al 171esimo posto della classifica, e risulta la seconda università italiana dopo il Politecnico di Milano (in 123esima posizione). Tuttavia, nelle classifiche parziali *by subject* redatte da Quacquarelli Symonds nel 2023, l'università conferma la rispettabilissima prima posizione nell'area tematica Studi classici e storia antica, con un punteggio pieno in merito alla reputazione accademica, mentre si attesta appena dopo le prime dieci nell'area tematica Archeologia. Tali risultati evidenziando da un lato un'eccellenza riconosciuta a livello internazionale, frutto di una storia consolidata e unica e di una

² Qs World University Rankings: classifica annuale mondiale delle università compilata da Quacquarelli Symonds, azienda britannica specializzata in ricerche e studi sull'educazione, basata su dati quantificabili di performance accademica.

forte connessione con la città, dall'altro una politica efficace di miglioramento dei propri corsi di studi e un buon lavoro di promozione della propria offerta a livello internazionale.

Regione di provenienza studenti iscritti fuori sede – Roma



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti Ustat-Mur

Il mercato del lavoro negli ultimi anni si è caratterizzato per la bassa dinamicità, l'aumento della precarietà e la vulnerabilità delle professioni più stabili. Un livello retributivo inadeguato, che penalizza fortemente soprattutto i giovani, viaggia di pari passo a una tutela lavorativa non sempre a favore del professionista, con la diffusione dei contratti di breve durata e degli occupati del part-time involontario. Il quadro d'insieme risulta ulteriormente appesantito da un'evidente incompatibilità tra la domanda e l'offerta di lavoro qualificato.

In tema qualitativo, a valle dell'esperienza della pandemia, neolaureati e giovani lavoratori hanno individuato alcuni fattori di importanza sempre più significativa sui quali basare la propria ricerca nel mondo del lavoro, oltre alle tematiche prettamente economiche: quello che cercano è soprattutto un ambiente di lavoro in grado di consentire un maggior equilibrio tra vita professionale e vita privata, e in grado di offrire la possibilità di implementare le proprie conoscenze e opportunità di crescita professionale e personale. Inoltre, attualmente quasi la metà dei giovani ricerca una modalità di lavoro ibrida tra presenza in ufficio e smart working, con l'obiettivo di una maggiore flessibilità.

Nell'anno accademico 2021/2022 (ultimo dato disponibile) gli atenei romani hanno registrato un totale di circa 36 mila laureati, pari a oltre l'11 per cento dei laureati totali in Italia (numero che si aggira intorno ai 315 mila).

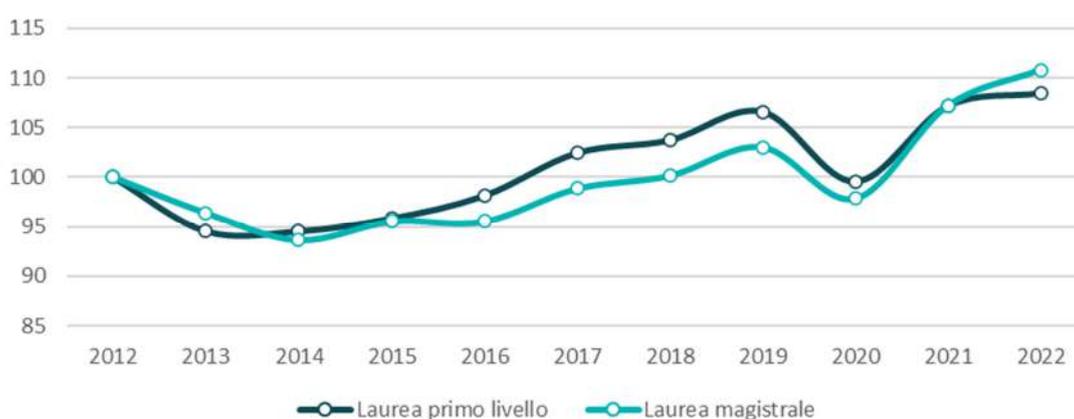
La previsione della domanda potenziale riferita al mondo del lavoro nel medio-lungo periodo parte dall'analisi delle dinamiche in atto, in riferimento ai singoli settori economici così come agli andamenti di indici quali il tasso di occupazione, il tasso di disoccupazione, il quantitativo dei neet (cioè la quota di popolazione compresa tra i quindici e i 29 anni che non è attualmente occupata e non ha intrapreso un percorso di studi o formazione specifica) e la quota di lavoratori uscenti per pensionamento.

I dati annuali messi a disposizione dallo studio redatto da AlmaLaurea, relativi alle condizioni lavorative dei neolaureati al 2022, riportano un tasso di occupazione a un anno dal conseguimento del titolo pari al 75,4 per cento per i corsi triennali e al 77,1 per cento per i corsi magistrali, i livelli più alti dell'ultimo decennio. Risultati positivi, perché raccontano un miglioramento rispetto all'anno precedente e rispetto anche a quanto osservato negli anni passati, e dunque evidenziano un cambiamento favorevole della capacità di assorbimento del mercato del lavoro.

Condizione lavorativa laureati – young professional

Laurea	Occupati a un anno dalla laurea %	Occupati a cinque anni dalla laurea %
Triennale	74,5	92,1
Biennio/ciclo unico	77,1	88,7

Andamento dei tassi di occupazione dei laureati degli anni 2012-2022 a un anno dal titolo formativo (2012=100)



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte AlmaLaurea

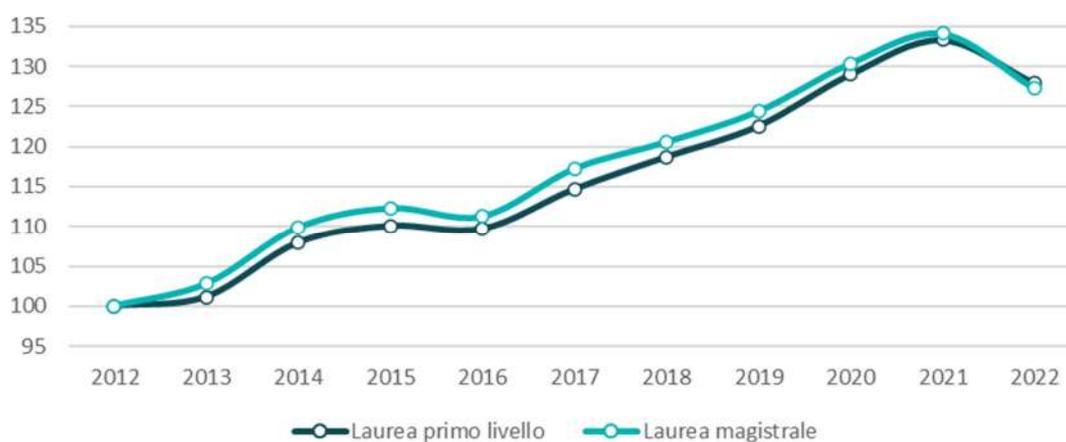
Rispetto all'andamento dei salari, nell'anno 2022 la retribuzione media mensile netta a un anno dal conseguimento del titolo per i laureati di primo livello è pari a 1.330 euro, per i laureati di

secondo livello è pari a 1.365. Tale analisi non può prescindere dagli elevati livelli di inflazione che hanno caratterizzato il 2022, causati in particolar modo dalle attuali incerte condizioni politiche ed economiche. Se le retribuzioni mensili nette sono risultate in crescita in termini nominali, in termini reali i livelli retributivi hanno subito una contrazione dovuta al mutato potere di acquisto.

Condizione media mensile neolaureati – young professional

Laurea	Retribuzione a un anno dalla laurea (€/mese)	Retribuzione a cinque anni dalla laurea (€/mese)
Triennale	1.332	1.635
Biennio/ciclo unico	1.366	1.697

Andamento retribuzione media dei laureati degli anni 2012-2022 a un anno dal titolo formativo (2012=100)



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte AlmaLaurea

2.1.1.2 Turismo e turisti

A livello nazionale nel 2022 il recupero delle presenze turistiche è stato importante, sebbene con livelli ancora inferiori a quelli pre-pandemici. In Italia gli arrivi hanno superato i 118,5 milioni, facendo segnare una crescita di oltre cinquanta punti percentuali sul 2021. Una quota pari a oltre il 45 per cento degli arrivi è da attribuire alla componente straniera, che con oltre 55 milioni di ingressi ha segnato una crescita di 105 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Una crescita più contenuta, ma comunque significativa, ha riguardato i turisti domestici, che nel corso del 2022 sono aumentati di oltre il venti per cento, allineandosi ai livelli pre-pandemici. Per quanto riguarda le presenze, nel corso del 2022 sono state superate le 410 milioni di unità, segnando un calo di 5,7 punti percentuali rispetto all'anno pre-pandemico, quando le presenze avevano superato i 435 milioni.

Il Lazio nel corso del 2022 ha confermato di essere una delle principali regioni in ambito turistico a livello nazionale. Il numero di arrivi ha superato i nove milioni di unità, mentre le presenze hanno sfiorato i 36 milioni di turisti.

Roma, grazie al suo patrimonio storico e artistico, alla sua storia culturale e alla sua tradizione rappresenta una delle mete turistiche più conosciute, più iconiche e più durature in Italia e nel mondo. Questo privilegio porta con sé anche una grande responsabilità, quella di evolvere nella programmazione e nell'offerta di adeguate soluzioni in risposta alle mutate esigenze dei flussi, in termini di accoglienza e di servizi, e di favorire una collaborazione proficua tra amministrazione, imprese, cittadini e turisti.

L'offerta turistica necessita di trasformarsi e perfezionarsi in un modello esperienziale orientato verso un turista sempre più preparato, consapevole, propenso a organizzare in maniera autonoma ogni aspetto del proprio viaggio. Le strutture, sia presenti che di nuova apertura, se vorranno essere realmente competitive sul mercato romano, ma anche europeo e globale, dovranno creare una rete infrastrutturale materiale e immateriale capace di garantire accessibilità, elevate performance e unicità.

Nel 2022 gli arrivi complessivi negli esercizi alberghieri e nelle Residenze Turistico Alberghiere di Roma sono stati poco superiori ai sette milioni, con un incremento di oltre il 110 per cento sul 2021, valore tuttavia ancora inferiore rispetto al periodo pre-pandemico di circa il 30 per cento. Le presenze complessive sono state poco meno di 30 milioni, valori che tendono ad allinearsi al 2019, con una variazione in negativo di soli sei punti percentuali. Le stime più recenti prevedono che le presenze complessive alla fine del 2023 avranno superato il 31,5 milioni, registrando una crescita sull'anno precedente del 2,65 per cento. La città di Roma Capitale rappresenta la meta principale del turismo non solo provinciale, ma anche regionale: gli arrivi in città coprono quasi il 90 per cento della provincia e il 78 per cento della regione, mentre le presenze salgono rispettivamente a quota 91 e 81 per cento.

Il 2021 aveva segnato in tema di arrivi e presenze turistiche un importante incremento della quota dei flussi domestici, che aveva registrato circa il 57 per cento sul totale. Questo risultato era condizionato in parte dalle forti restrizioni imposte sui viaggi a destinazione estera, che durante l'anno sono state variabili da Paese a Paese, in parte dalla predisposizione dei turisti italiani a rimanere sul territorio nazionale, per ragioni di sicurezza sentita, per esigenze economiche, per obbligo normativo. Il 2022 ha visto un ritorno consistente del turismo estero, che si sta piano piano allineando ai valori pre-pandemici, registrando una quota pari al 64 per cento sia per arrivi, con un numero assoluto che supera i 4,5 milioni, che per presenze, pari a 18,8 milioni (nel 2019 la quota del turismo straniero era del 70 per cento). Il punto di forza della capitale, dunque, è costituito dalla domanda internazionale, che rappresenta una quota maggiore e rileva un numero di permanenza media leggermente superiore rispetto ai turisti italiani (2,5 giorni per gli stranieri contro 1,9 giorni per gli italiani).

La provenienza della domanda turistica internazionale risulta abbastanza eterogenea, con una incidenza europea di arrivi e presenze pari rispettivamente a circa il 47 e il 50 per cento del totale straniero. I principali Paesi europei di provenienza sono, nell'ordine, Regno Unito, Germania, Spagna, Francia e Russia. Al di fuori del vecchio continente, il nord America copre una quota del

29 per cento degli arrivi e del 25 per cento delle presenze turistiche straniere, con gli USA che si confermano il principale Paese di partenza. Il Sud-Est asiatico rappresenta al 2022 una quota del nove per cento, in calo di cinque punti percentuali sul 2019; il Giappone si conferma il principale Paese di provenienza, seppur registrando rispetto al periodo pre-pandemico un calo importante in termine di valore assoluto sia per gli arrivi che per le presenze.

Roma vanta un sistema ricettivo piuttosto esteso, che ha conosciuto una notevole razionalizzazione in occasione del Grande Giubileo dell'anno 2000, che ha superato le 25 mila presenze. Molti gruppi alberghieri internazionali hanno approfittato dell'evento per inaugurare nuovi progetti sul territorio capitolino, primi fra tutti i francesi del Gruppo Accor o gli spagnoli del gruppo Melia. L'occasione ha anche favorito da un lato pratiche di acquisto e/o ristrutturazione di strutture preesistenti, dall'altro la costruzione di nuovi impianti, altamente innovativi sotto il profilo dell'offerta di servizi e delle caratteristiche tecnologiche e sostenibili. Anche il settore extra-alberghiero è stato oggetto di una vasta azione di riqualificazione ed evoluzione, con la diffusione capillare delle strutture bed&breakfast di buona qualità. Ad oggi Roma, tra settore alberghiero ed extra-alberghiero, può offrire complessivamente oltre 185.300 posti letto. Tale conteggio, tuttavia, non può essere considerato esaustivo, a causa di un numero difficilmente quantificabile di strutture ricettive dichiarate in parte o non dichiarate, come accade per molti beni appartenenti a istituzioni religiose; è possibile tuttavia stimare circa cento mila posti letto aggiuntivi potenzialmente disponibili, affidati a criteri ai margini del mercato e probabilmente destinati a rimanere tali.

Attualmente Roma sta investendo molto su grandi eventi quali concerti di performer internazionali, arrivi del Giro d'Italia, la Ryder Cup di golf, il raddoppio degli internazionali di Tennis e il prossimo Giubileo 2025, rendendosi molto più attrattiva anche per il turismo del lusso. Lo conferma l'impulso dato dagli investimenti nel settore che prevedono entro il 2026 l'apertura di oltre dieci alberghi a cinque stelle, che andranno ad implementare un'offerta ad oggi meno adeguata rispetto ad altre grandi città europee.

Il turismo religioso

Nel mondo i turisti che intraprendono un viaggio per motivi religiosi sono più di 350 milioni, per un giro d'affari stimato dall'Organizzazione Mondiale del Turismo pari a oltre 18 miliardi di euro. L'andamento risulta in crescita, soprattutto verso le destinazioni considerate sacre per le differenti religioni, caratterizzate spesso da un tessuto storico, culturale e artistico di pregio e da una stagionalizzazione dei flussi. Nel ricco patrimonio esistente, Roma, comprensiva di Città del Vaticano, conquista certamente un ruolo da protagonista; basti pensare che la sola Basilica di San Pietro accoglie ogni anno oltre undici milioni di visitatori, corrispondenti a poco più di trenta milioni di presenze nelle differenti strutture ricettive disponibili.

L'ospitalità presso strutture religiose è un segmento dell'offerta ricettiva in forte evoluzione sull'intero territorio nazionale, che progressivamente si sta trasformando in un vero e proprio asset in grado di rispondere alle mutate esigenze e preferenze dei nuovi pellegrini. Tali strutture offrono servizi per soggiorni di tipo spirituale ma anche turistici, lavorativi o di studio. Si tratta per una buona parte di strutture ricettive di proprietà di ordini ecclesiastici, congregazioni, diocesi e

parrocchie locali che gestiscono i beni in maniera diretta o affidandosi ad enti terzi laici, in parte di strutture di proprietà e gestione laica no-profit o commerciale.

Nel corso del 2023 sono stati registrati circa cinque milioni di turisti per più di 20 milioni di presenze, numeri che raccontano una crescita di richiesta superiore all'anno precedente del 46 per cento, e in positivo anche sul periodo pre-pandemico di circa 16 punti percentuali. Più della metà dei turisti registrati, circa 3,5 milioni, proviene da Paesi esteri, di cui una quota pari a circa il 40 per cento dalla sola Europa. L'offerta relativa a questo particolare segmento turistico conta a livello nazionale circa 2.950 strutture censite e 1.325 strutture aderenti all'Associazione no-profit Ospitalità Religiosa Italiana (Ori), arrivando ad un totale di oltre 91.660 posti letto.

Tale tipologia di ospitalità risulta diffusa e capillare su tutto il territorio italiano, dove Roma e il Lazio rappresentano la quota più corposa, contando complessivamente 29.480 posti letto. Sebbene il numero assoluto di strutture nella regione abbia registrato un calo rispetto all'anno precedente (oltre duemila strutture in meno), il Lazio resta il territorio con la maggiore densità di presenza di strutture ricettive di proprietà o gestione religiosa, con poco meno di 30 strutture ogni mille chilometri quadrati.

Se il 2023 ha registrato una performance positiva per il turismo religioso in Italia, l'evento giubilare che si terrà a Roma il prossimo 2025, così come il successivo Giubileo straordinario previsto per il 2033, sarà l'occasione per consolidare le buone pratiche messe in atto e programmare per i visitatori provenienti da tutto il mondo un'offerta adeguata ed efficiente, consolidando da un lato il ruolo di Roma come meta culturale e religiosa privilegiata e dall'altro accrescere il valore di tutti gli altri comparti tematici.

Il turismo congressuale

Dopo il blocco inevitabile del 2020 dovuto all'evento pandemico, il turismo congressuale procede con l'andamento positivo già avviato nel 2021. Il 2022, infatti, consolida il benessere del settore, con un numero di eventi e congressi che sul suolo nazionale ha superato quota 300 mila, registrando un incremento rispetto all'anno precedente di oltre il 250 per cento. Cresciuti anche i partecipanti e le presenze che, toccando rispettivamente quota 21 e 32 milioni, hanno performato in positivo sul 2021 di oltre 360 punti percentuali. I numeri dell'Osservatorio Italiano dei Congressi e degli Eventi-OICE³ confermano che nel 2022, ultimo dato disponibile, il turismo congressuale ha recuperato oltre il 70 per cento sul 2019. La durata media degli eventi si è attestata intorno a 1,42 giorni, leggermente in crescita rispetto al 2021 (quando era pari a 1,34) ma stabile se raffrontata al 2019.

Una ripresa così consistente è certamente sintomo del desiderio di associazioni e imprese di riattivare quel sistema di condivisione, confronto, comunicazione generato da questo tipo di incontri, così fondamentali e stimolanti in diversi settori, considerati necessari e di primario valore

³ Progetto di ricerca promosso dall'associazione Federcongressi&eventi e realizzata dall'Alta Scuola di Economia e Relazioni Internazionali dell'Università Cattolica del Sacro Cuore - ASERI

per la promozione delle diverse attività ma soprattutto per attivare un fertile networking, a beneficio del tessuto professionale, economico e imprenditoriale locale e di scala più vasta.

Analizzando dettagliatamente la tipologia di ente promotore, gli eventi promossi nel 2022 da associazioni di vario genere hanno rappresentato poco più del 30 per cento dei congressi complessivi, con un incremento di quasi sei punti percentuali sul 2019, gli eventi realizzati da imprese e aziende private, riguardanti convention, lanci di prodotto, meeting hanno raggiunto una quota superiore al 50 per cento, con un decremento rispetto al periodo pre-pandemico di circa 9,6 punti percentuali, mentre gli eventi promossi da enti e istituzioni di tipo governativo, politico, sindacale e sociale hanno rappresentato la quota restante (poco più del 15 per cento), con una crescita sul 2019 di quasi quattro punti percentuali.

Le nuove forme del lavoro ormai diffuse in molte aziende e società e che vedono nella forma ibrida l'aspetto maggiormente significativo andranno inevitabilmente a trasformare, o quantomeno incidere, sul ruolo di eventi e congressi tradizionalmente intesi, accentuando l'unicità e l'importanza di occasionali incontri in presenza, che non potranno esimersi dall'utilizzo di linguaggi, piattaforme e tecnologie altamente sofisticate ed immersive. Le sedi sul territorio che offrono spazi per meeting hanno da un lato attivato processi di transizione digitale e innovazione tecnologica, dall'altro privilegiato politiche di controllo della sicurezza e del benessere psicofisico dei partecipanti. Queste necessità hanno dato avvio a una serie di interventi di ristrutturazione e riqualificazione degli spazi, con l'obiettivo di renderli maggiormente confortevoli, versatili e sostenibili dal punto di vista ambientale, a fronte anche del forte impatto che eventi di questi tipo hanno sul territorio locale.

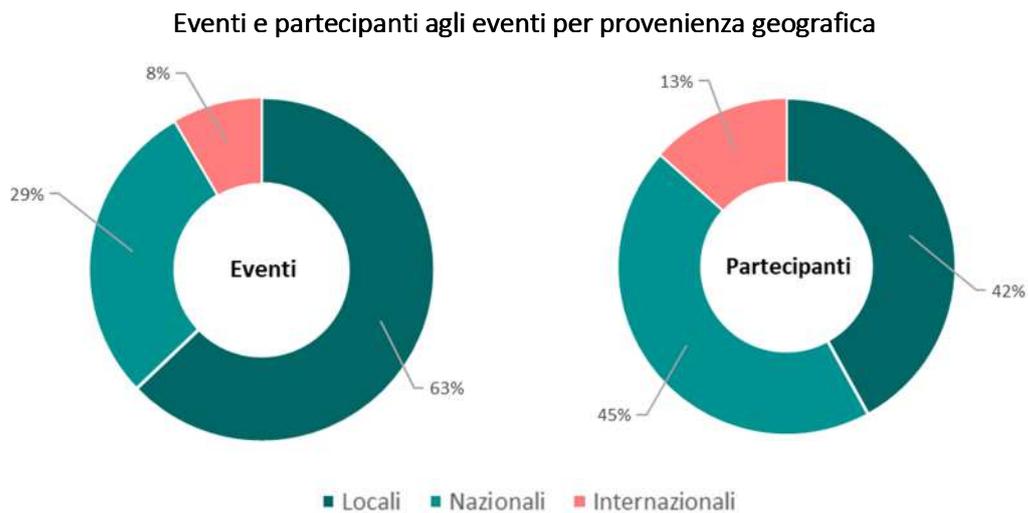
Il nord Italia concentra oltre la metà delle sedi congressuali nazionali e nel 2022 ha ospitato quasi il 60 per cento degli eventi complessivi, registrando un incremento sull'anno precedente di oltre 210 punti percentuali. Il centro ne ha ospitati circa il 25 per cento, la metà rispetto alle aree settentrionali; tuttavia, ha raggiunto parziali maggiormente performanti, con una crescita di eventi sul 2021 pari a quasi il 300 per cento e un aumento del numero di partecipanti anno su anno di oltre il 400 per cento. Il sud Italia ha ospitato il dieci per cento dei congressi, con un incremento di partecipanti inferiore alla media italiana. Le isole, infine, hanno registrato gli incrementi più significativi, pari a quasi il 500 per cento nel numero di eventi e al 660 per cento nel numero di partecipanti.

Sedi, eventi e partecipanti registrati in Italia nel 2022 per area geografica

	Sedi		Eventi		Partecipanti	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Nord	2.985	53%	179.364	59%	12.814.917	60%
Centro	1.412	25%	74.051	24%	5.780.580	27%
Sud	785	14%	31.546	10%	1.647.774	8%
Isole	454	8%	18.729	6%	972.663	5%
Tot	5.636		303.690		21.215.934	

Fonte: Osservatorio Italiano dei Congressi e degli Eventi-OICE

Per quanto riguarda la provenienza geografica dei partecipanti, emerge un calo del numero di eventi di livello nazionale, cioè con partecipanti provenienti prevalentemente da fuori regione, che rispetto al 2019 perdono una quota pari al 3,8 per cento, a favore invece degli eventi di riferimento locale, con partecipanti provenienti dalla stessa regione dove si trova la sede congressuale, che crescono in confronto al periodo pre-pandemico del 5,3 per cento, e degli eventi internazionali, con partecipanti provenienti dall'estero, che si allineano ai valori del 2019.



Fonte: Osservatorio Italiano dei Congressi e degli Eventi-OICE

Il mercato dei congressi e degli eventi si differenzia in modo significativo in base alla tipologia di sede nella quale vengono ospitati gli eventi. Gli alberghi congressuali, che rappresentano il 67 per cento di tutte le sedi analizzate, concentrano nel loro insieme una quota maggioritaria (il 77,3 per cento del totale) di eventi, pur realizzando una percentuale non altrettanto elevata di partecipanti e di presenze.

Nella classifica stilata nel 2022 dall'International Congress and Convention Association⁴ la città di Roma guadagna la 14esima posizione a livello mondiale, primo capoluogo italiano davanti alla lombarda Milano (18esima posizione), con un totale di 79 eventi e congressi organizzati. Il risultato appare sicuramente positivo, sebbene la differenza con la posizione appena superiore occupata da Singapore sia di circa 30 congressi annui, gap che cresce sensibilmente se si confronta Roma con la vetta della classifica: Vienna, al primo posto, con 162 eventi all'attivo, Lisbona, secondo posto, con 144, Parigi, terzo posto con 134, e Barcellona, quarto posto, con 133. Scorrendo la classifica delle destinazioni con il maggior numero di eventi organizzati, dopo le posizioni conquistate da Roma e Milano, al 35esimo posto si posiziona Bologna, Firenze si attesta al 60esimo, e seguono poi altre mete italiane come Torino, Padova, Trieste, Bolzano, Catania, Palermo, Rimini, per citare solo quelle entro la 220esima posizione. È interessante notare come,

⁴ Organizzazione specializzata nel settore dei meeting associativi internazionali

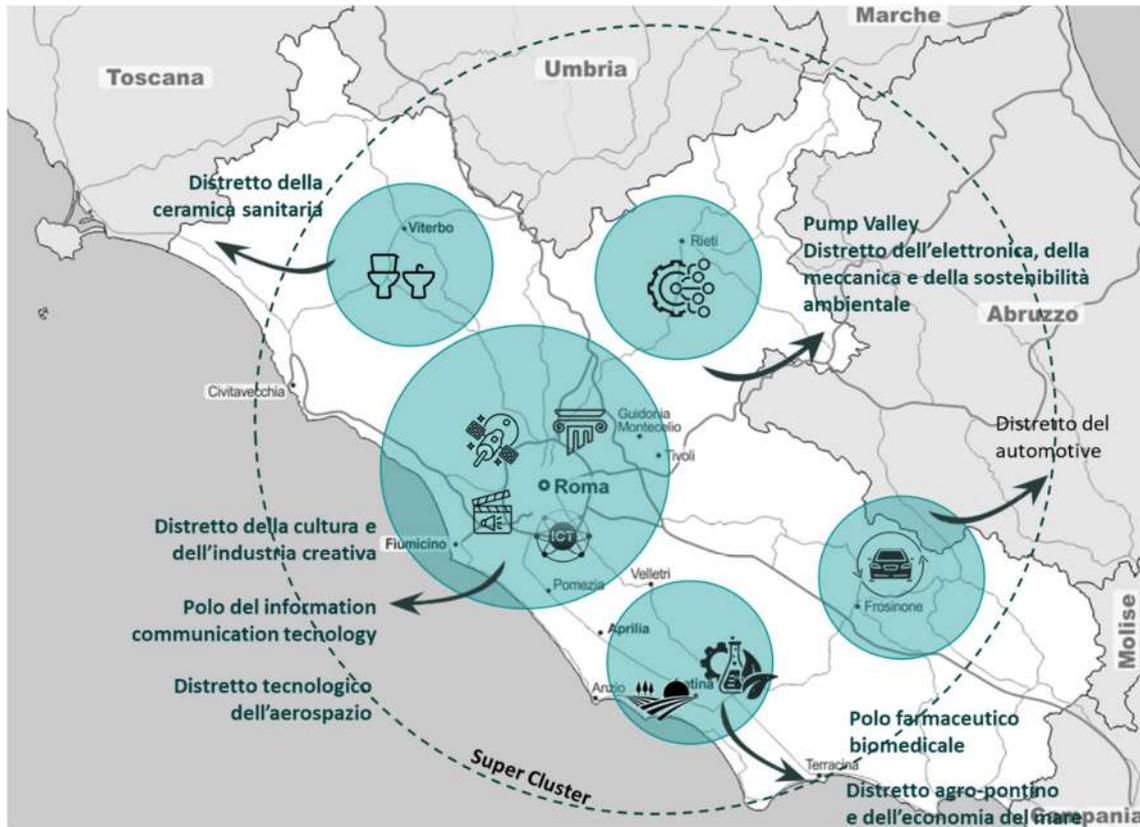
a livello di Paese, nella classifica mondiale l'Italia si attesti al terzo posto, preceduta da Stati Uniti e Spagna, mentre a livello europeo sia seconda alla sola Spagna, per altro con una differenza in questo caso minima. Queste classifiche evidenziano in modo chiaro un ruolo da protagonista dell'Italia nel settore del turismo congressuale, ad oggi diffuso sull'intero territorio. La città di Roma ha la possibilità, la capacità e la qualità per proporsi come centro di riferimento a livello nazionale, grazie anche a sedi congressuali di ottima qualità ed elevata capienza, con una buona accessibilità rispetto agli aeroporti internazionali della città. Roma Convention Center la Nuvola, struttura progettata dallo Studio Fuksas con una capienza massima di circa nove mila persone, rappresenta un innovativo esempio di architettura eco-compatibile; Fiera Roma, in grado di accogliere trenta mila ospiti, è considerato uno dei poli espositivi più importanti d'Europa; Palazzo dei Congressi è un esempio significativo di architettura razionalista in zona Eur, con una capienza pari a quattro mila persone; Fondazione della Musica-Auditorium Parco della Musica, complesso polifunzionale progettato dall'architetto Renzo Piano, è in grado di accogliere fino a quattro mila persone; Cinecittà Events, negli omonimi studi cinematografici, può considerarsi una location ideale per eventi con massimo due mila ospiti.

Dunque dall'analisi della componente turistica emerge come la città di Roma sia una destinazione piena di opportunità per innovare, promuovere e gestire la sua eterogenea offerta ricettiva. La crescita della domanda turistica interessata a vivere esperienze capaci di coniugare tradizione e innovazione rende manifesta la necessità di avviare un percorso di evoluzione qualitativa del settore, attraverso la promozione di nuovi modelli focalizzati sulla forte identità della Capitale. Le attuali dinamiche sociali ed economiche globali che si rispecchiano nell'aumento quantitativo e qualitativo dei flussi turistici, nell'ingresso sulla scena internazionale di nuove città e Paesi e nel ruolo sempre più determinante ricoperto dalle nuove tecnologie nell'indirizzare la scelta, i comportamenti e i modelli di business, rappresentano i cardini delle sfide che il settore è chiamato ad affrontare.

2.1.2 Struttura produttiva e lavoro

Per comprendere l'importanza e le dimensioni della struttura produttiva di Roma è necessario allargare lo sguardo verso il territorio metropolitano, regionale e il Centro Italia. Il quadro restituisce una immagine inusuale della città, meno dipendente dalle direttive della pubblica amministrazione e meno polarizzata nell'area interna al raccordo anulare.

Infatti, nella vasta porzione di territorio che va da Civitavecchia a Terni e Rieti, dall'Aquila a Frosinone, da Pomezia a Latina e Fondi, si sono consolidati numerosi cluster produttivi decentrati. Questo fenomeno è attribuibile al rafforzamento delle filiere territoriali, alla localizzazione di grandi aziende e alle azioni di sistema promosse dalle istituzioni, in particolare dalla Regione Lazio. Questa configurazione prende il nome di "super cluster".



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

A questa scala, si possono apprezzare la consistenza e le potenzialità della dimensione industriale di Roma, il grado di internazionalizzazione e il valore aggiunto complessivo. Il sistema produttivo romano si distingue per le sue vocazioni nei settori farmaceutico, aerospaziale e hi-tech, con una rete di relazioni che non è limitata alla gravitazione verso Roma ma va oltre la città metropolitana, coinvolgendo altri territori in un insieme organico di specializzazioni produttive che danno vita ad una realtà industriale vitale e dotata di potenzialità strategiche rilevanti.

Secondo le indicazioni del Ministero dello sviluppo economico (MISE), nel territorio della città metropolitana sono riconoscibili i poli industriali all'interno dei quali spiccano come ambiti di specializzazione i settori chimico e farmaceutico, aerospaziale, ICT, trasporto e logistica, manifatturiero, costruzioni, commercio, servizi professionali e alloggio e ristorazione.

Attorno a questi poli, nell'arco degli ultimi trent'anni, la riorganizzazione su scala territoriale di alcune funzioni urbane (commercio, leisure, mobilità delle merci) ha trainato la strutturazione di numerose aree poste lungo le consolari, in una fascia esterna al raccordo dell'ampiezza di alcune decine di chilometri legandosi agli insediamenti produttivi delle altre province del Lazio (Rieti, Latina, Frosinone-Cassino) e delle regioni confinanti (Umbria, Abruzzo), afferenti alle stesse filiere. Ciò ha generato una domanda di servizi alle imprese e famiglie (commercio, servizi alle imprese, logistica) e la costruzione di contesti urbani dislocati attorno e fuori raccordo che hanno beneficiato della diffusione insediativa, dei vantaggi offerti dall'infrastrutturazione nazionale, del

minor costo delle aree. I nuovi insediamenti costituiscono vere e proprie polarità di scala territoriale attirando flussi consistenti di persone e merci. Hanno contribuito a questa nuova organizzazione territoriale alcune strutture di supporto, promosse dal settore pubblico, realizzate decine di anni fa, come la sede di ENEA a Casaccia, il CNR a Montelibretti, la CREA a Monterotondo. Altre sono l'esito di iniziative più recenti, come i tecnopoli Tiburtino e di Castel Romano, in posizione di cerniera rispetto all'area metropolitana lungo le direttrici est e sud.

Come evidenziato nel dossier promosso dal Dipartimento per gli affari regionali e le autonomie della Presidenza del Consiglio dei Ministri il punto di forza del sistema manifatturiero romano può essere individuato nell'ampiezza delle sue specializzazioni ad elevato contenuto tecnologico, che spaziano dalla chimica farmaceutica alla meccanica avanzata dell'aerospaziale passando per la produzione di computer ed elettronica. Le aree di specializzazione tecnologica della regione Lazio coprono sei settori: tecnologie della cultura, industrie creative, scienze della vita, aerospazio, agrifood, energia ambiente e mobilità. Si tratta di settori che possono rafforzare la specializzazione facendo leva sulla green economy e sulle tecnologie per la sicurezza.

La Regione Lazio ha costituito, attraverso Accordi di Programma Quadro con il MISE e il MUR, tre Distretti Tecnologici (Aerospaziale, Bioscienze, Beni e Attività culturali). Questi si configurano come soggetti in grado di attivare progetti di finanziamento e investimento in ricerca e sviluppo nonché di partnership internazionali e di collaborazioni con i principali istituti di ricerca presenti nell'area romana.

Il settore aerospaziale comprende 250 imprese attive in un'ampia gamma di settori: avionica, elettronica, sistemi avanzati di gestione del traffico aereo-marittimo e aeroportuale, componentistica, micro e nano satelliti, materiali innovativi, servizi satellitari. Complessivamente, gli occupati del settore sono oltre 23.500 e il fatturato complessivo ha superato i cinque miliardi di euro, di cui 1,8 miliardi derivanti dalle esportazioni, più 6,9 per cento rispetto al 2021, confermandosi primo cluster aerospaziale tra quelli monitorati in termini di valori esportati dallo studio realizzato dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo.

Sono collocati nella città metropolitana di Roma una serie di istituti e centri di ricerca con specifiche competenze per l'aerospazio, tra i più importanti ESA/ESRIN (Istituto europeo di ricerca spaziale) per l'osservazione della Terra, sviluppo di razzi e nuovi veicoli spaziali, meteorologia spaziale; ASI (Agenzia Spaziale Italiana) per la promozione, sviluppo e diffusione della ricerca scientifica e tecnologica applicata al settore spaziale e aerospaziale; INAF (Istituto Nazionale di Astrofisica), il più grande centro italiano di astrofisica spaziale e fisica del cosmo con due osservatori con sede Roma; CNR (Consiglio Nazionale delle Ricerche), attivo nei settori dell'osservazione della Terra, dell'informatica e delle telecomunicazioni, della dinamica del volo e della propulsione, dei materiali, dei sensori e dei dispositivi, della robotica, dell'astrobiologia, dello sviluppo di servizi applicativi; INFN (Istituto Nazionale di Fisica Nucleare), che ha sede principale a Roma oltre a tre sezioni nella regione Lazio; ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) per l'energia, ambiente e nuove tecnologie, fusione nucleare e tecnologie avanzate, ceramiche ad alta temperatura per lanciatori spaziali; ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale), uno dei Relays Copernicus italiani e presiede il Copernicus User Forum; INGV (Istituto Nazionale di Geofisica e

Vulcanologia), ente di ricerca italiano sui fenomeni geofisici e vulcanologici, gestisce anche le reti nazionali di monitoraggio; KetLab-Key Enabling Technology LABORatory è il polo scientifico per il trasferimento tecnologico nel settore aerospaziale alle piccole e medie imprese, situato a Roma presso la sede dell'ASI.

Il settore aerospaziale è fortemente interconnesso con l'ambito della difesa e, conseguentemente, i centri di ricerca e i laboratori militari ubicati nel Lazio e dedicati alle attività di ricerca e alla gestione dei programmi di sicurezza territoriale concorrono al know-how del settore.

Al pari dell'aerospazio, anche il settore farmaceutico e delle scienze della vita fonda le sue radici negli anni Settanta del 1900 grazie ai finanziamenti della Cassa del Mezzogiorno. Il polo laziale conta oggi circa 230 aziende che occupano oltre 12 mila addetti, a cui si possono aggiungere oltre 14 mila addetti impegnati nell'indotto, e rappresenta il più importante esportatore a livello nazionale con 12,3 miliardi di euro di export nel 2022, più 9,6 per cento sul 2021, confermandosi la primaria realtà italiana, tra i poli tecnologici monitorati in termini di valori esportati.

Anche il settore farmaceutico e biomedicale nel 2022 ha registrato eccellenti performance. In questo campo, la sinergia con il sistema della ricerca appare consolidata ed è comunque sostenuta da politiche pubbliche, in particolare alla scala regionale. Il Lazio è sede del Distretto Tecnologico delle Bioscienze (DTB), strumento di sviluppo economico e territoriale che permette di strutturare rapporti e collaborazioni tecnico-scientifiche tra la ricerca pubblica e privata e il sistema delle imprese. Inoltre, in qualità di soggetto attuatore del DTB per conto della Regione, Lazio Innova è tra i soci fondatori del Cluster Tecnologico Nazionale delle Scienze della Vita ALISEI.

Il terzo pilastro tecnologico del sistema produttivo romano è rappresentato dall'ICT settore delle tecnologie di informazione e comunicazione, un distretto che ha chiuso il 2022 con un fatturato di circa sette miliardi di euro e una crescita del 9,5 per cento rispetto al 2021. Nel 2022 le esportazioni del polo ICT romano hanno raggiunto 1,1 miliardi di euro. Gli occupati nei settori ad alta tecnologia della Regione Lazio sono pari al sette per cento, il doppio della media italiana e più della Lombardia. Afferiscono a questo settore numerose attività che impiegano tecnologie digitali in maniera creativa, come cinematografia, produzioni video, televisive e radiofoniche, editoria, fotografia, musica e intrattenimento, cloud computing, pubblicità, moda e architettura, editoria, arte e artigianato. Oltre alla storica presenza dei principali operatori nazionali in campo televisivo (Rai, Mediaset, La Sette) e cinematografico (Cinecittà e Istituto Luce), secondo i dati di Lazio Innova è presente una consistente platea di oltre 18 mila imprese che danno lavoro a oltre novanta mila addetti, circa il venti per cento del totale nazionale.

Ai distretti sopra descritti, si accosta l'ecosistema della ricerca; la Città metropolitana di Roma presenta la più alta concentrazione in Italia di atenei universitari, centri di eccellenza e centri di ricerca pubblici e privati, oltre a scuole internazionali e agenzie internazionali che hanno la loro sede in città, tra cui FAO, IFAD, WFP, IDLO, CFS, Biodiversity international, CNR, ENEA, INA, e tantissime altre realtà di punta della comunità scientifica nazionale ed internazionale che intercettano le esigenze dell'industria grazie alla mediazione del Distretto Tecnologico Aerospaziale, struttura animata dalla Regione Lazio, il quale ha calcolato che tra centri di ricerca,

parchi scientifici e tecnologici ed università si muovono intorno all'aerospaziale romano circa tre mila professori, ricercatori e altri specialisti coinvolti nell'attività di ricerca.

Infine, l'ecosistema della ricerca e della sperimentazione è completato dai nodi di sperimentazione, particolarmente attivi nel settore digitale e delle industrie creative. Secondo i dati del Ministero delle imprese e del made in Italy, relativi al primo trimestre del 2023, la Città metropolitana di Roma si posiziona come seconda, dopo Milano, per quanto riguarda le start-up innovative (1.667 start-up innovative attive, pari al 11,8 per cento su base nazionale). La maggior parte delle start-up innovative della provincia di Roma è localizzata entro i confini della Capitale, con 1.319 presenze. Gli ambiti maggiormente sviluppati sono quelli relativi alla produzione di software, alla ricerca scientifica e ai servizi di informazione.

L'affermazione di un ecosistema dell'innovazione è un fenomeno relativamente recente che parte dal 2010, anno in cui è stato inaugurato il primo "acceleratore" privato che oggi accoglie numerose strutture tra incubatori, acceleratori, start-up studios, scuole d'impresa, fabLab, centri di technology transfer, smart working centre e associazioni e istituzioni dedicate, grazie soprattutto all'impiego di politiche pubbliche mirate; la Regione Lazio infatti è il soggetto che ha investito più risorse attraverso la creazione della società Lazio Innova e il finanziamento di programmi rivolti alle start-up. Nel 1995, la Camera di Commercio ha istituito la società Tecnopolo spa che ha promosso la realizzazione del polo Tiburtino e di un secondo polo di ricerca a Castel Romano. Attraverso Innova Camera, azienda speciale della Camera di Commercio di Roma per l'innovazione, viene organizzata Maker Faire, la seconda fiera di settore più grande al mondo per numero di visitatori e progetti esposti, seconda solo all'equivalente evento americano da cui deriva. Tuttavia, se comparato con Milano, la città italiana capofila in questo campo, il complesso di iniziative dell'area romana risulta ancora in una fase pionieristica e non è pienamente capace di entrare in un circuito positivo alimentato dalla domanda di imprese e istituzioni.

Nel suo insieme, il super cluster di Roma beneficia della presenza di alcuni fattori determinanti per la sua affermazione nel medio-lungo periodo legati alla cooperazione tra le unità produttive ed il territorio, giovando dei vantaggi di diversificazione e qualità del cosiddetto ecosistema della ricerca. I fattori di eccellenza e di resilienza infatti appaiono legati, non solo alle specializzazioni produttive, ma anche alla qualità dei legami e delle reti tra settori, favorevoli all'innovazione. Le reti d'impresa e i legami tra i settori costituiscono un tassello fondamentale nella costruzione di un 'sistema Lazio'. Tuttavia, emergono alcune criticità: gran parte del valore aggiunto, soprattutto nei settori inseriti in circuiti internazionali, è prerogativa di poche grandi imprese. Le relazioni d'impresa agevolano il consolidamento dei rapporti locali, ma non favoriscono appieno l'attrazione di investimenti esteri. Nel decennio scorso il numero di imprese a partecipazione estera è aumentato di circa l'uno per cento, ma sono diminuiti sia l'occupazione, sia il fatturato totali di questo aggregato.

Le grandi infrastrutture sono presenti nella regione ma spesso sono carenti di elementi chiave al collegamento tra infrastrutture di diverso tipo e/o alla loro accessibilità da parte degli utenti, inoltre, i loro legami sia con le istituzioni che con le altre imprese operanti nel territorio rimangono limitati.

Il sistema produttivo di Roma può essere inteso anche come una dimensione trasversale ad altri ambiti dell'economia. I settori sin qui presi in considerazione si riferiscono principalmente a quelli manifatturieri e alle componenti dei servizi terziari più direttamente legate alla produzione, ma nella Capitale è possibile individuare altri settori quali turismo, agricoltura, rifiuti ed economia circolare, oggetto di studi propedeutici al Piano strategico, non ancora inseriti in una logica comune e sinergica del sistema economico romano, come ad esempio la riorganizzazione della logistica in chiave di riduzione dell'impatto ambientale e di razionalizzazione degli spostamenti (mobilità), la sostenibilità della filiera del cibo (agricoltura), la digitalizzazione, organizzazione, profilazione e redistribuzione dell'offerta ricettiva (turismo), la riduzione della pressione sulle risorse ambientali (energia, rifiuti).

Occupava una posizione di rilievo nel sistema produttivo di Roma anche il settore culturale e creativo, strettamente legato a quello dell'ICT. Questo settore include attività economiche che producono beni e servizi culturali, cosiddette "core", ma anche attività che non producono beni o servizi strettamente culturali, ma che utilizzano la cultura come input per accrescere il valore simbolico dei prodotti, quindi la loro competitività. All'interno del core convivono attività molto diverse tra loro, accomunate dalla produzione e veicolazione di contenuti culturali e creativi. Dalle attività di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-artistico (attività dei musei, biblioteche, archivi, monumenti), alle arti visive e performative (attività dei teatri, concerti, etc.); a queste si aggiungono attività che operano secondo logiche "industriali" (musica, videogame, software, editoria, stampa), quelle dei broadcaster (radio, televisione), fino ad arrivare ad alcune attività appartenenti al mondo dei servizi (comunicazione, architettura, design).

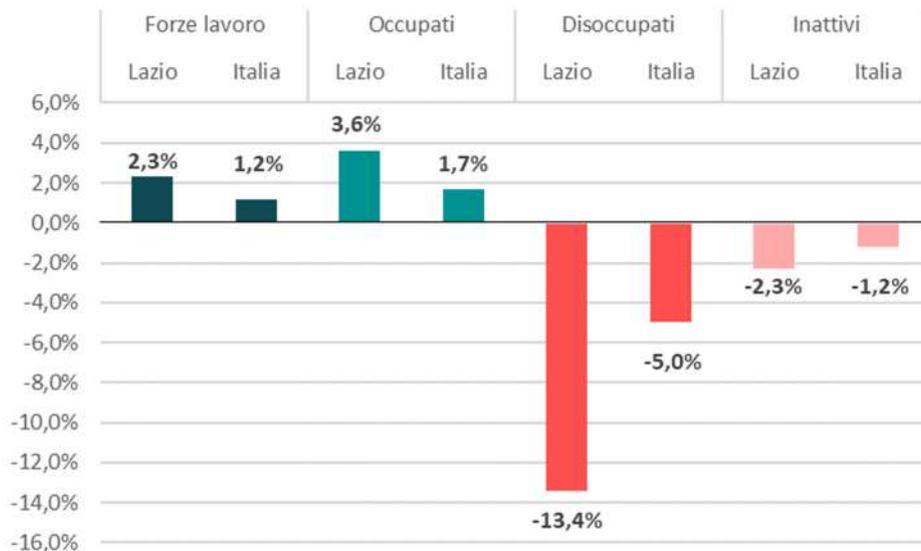
Secondo lo studio "Io sono cultura" realizzato da Fondazione Symbola e Unioncamere, le regioni maggiormente specializzate nella cultura e nella creatività a livello nazionale sono la Lombardia e il Lazio. In particolare, la Lombardia genera il più alto valore aggiunto nell'ambito del sistema, con 26,4 miliardi di euro, nel 2022, pari al 27,6 per cento dell'intera filiera e al 6,8 per cento della ricchezza prodotta nella regione. Il Lazio, con Roma come suo principale centro turistico e culturale, contribuisce per il 15 per cento alla filiera nazionale e il 7,6 per cento all'intera economia regionale, con un valore aggiunto di circa 14,4 miliardi di euro; gli occupati del settore sono 197 mila, pari al 13,2 per cento del sistema nel suo complesso e al 7,1 per cento dell'occupazione regionale.

Dal punto di vista occupazionale più ampio, è possibile fare riferimento ai dati rilasciati da Istat a livello regionale, aggiornati al terzo trimestre del 2023. Nell'anno appena trascorso l'impatto della pandemia da Covid, in termini sanitari ed economici, appare ormai superato. Dopo una drastica diminuzione dell'attività economica nel 2020 e 2021 a Roma e non solo, che ha avuto ripercussioni negative sull'occupazione, il 2022 è stato l'anno della rinascita per la Capitale, seguito da un 2023 che ha consolidato e reso strutturale la crescita economica e occupazionale della regione e della Capitale.

Nel secondo trimestre 2023, infatti, è proseguita la crescita del numero di occupati nel Lazio, ad un ritmo pari al doppio della media nazionale, più 3,6 per cento in un anno, corrispondente a 84 mila occupati aggiuntivi. La persistente crescita degli occupati del Lazio si riflette anche

nell'aumento del tasso di occupazione che raggiunge il suo massimo storico: nel II trimestre 2023 il 64,1 per cento della popolazione in età 15-64 risulta occupata (61,6 per cento Italia).

Condizione professionale della popolazione
(Variazione III trimestre 2023/2022)



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Dal punto di vista dei settori, la crescita degli occupati è trainata quasi esclusivamente dai servizi (attività del commercio, trasporti, alberghi e ristoranti), che riporta una crescita di oltre ottantamila lavoratori con segni positivi in tutti i settori, ad eccezione di quello delle costruzioni che registra una contrazione del 3,8 per cento rispetto al secondo del 2022.

Ampliando l'intervallo temporale, è possibile osservare come il Lazio abbia ampiamente superato i livelli occupazionali pre-pandemia; infatti, rispetto al secondo trimestre 2019 il numero di occupati è aumentato di 37 mila unità, grazie ad una ripresa riconducibile principalmente alle attività del commercio, alberghi e ristoranti, logistica.

2.2 Urbanistica e infrastrutture

2.2.1 Lo strumento urbanistico vigente

Lo strumento urbanistico che regola e norma l'attività edificatoria sul territorio amministrativo del comune di Roma è costituito dal Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale 18/2008. Per l'individuazione delle future direttrici di sviluppo della città si è ritenuto utile e necessario analizzare lo strumento nelle sue previsioni e norme generali che regolano le stesse, nato sulle basi del precedente PRG del '62. Lo strumento urbanistico punta a chiarire obiettivi, tempi, regole e procedure delle trasformazioni, attraverso un nuovo approccio concertativo nelle relazioni fra intervento pubblico e privato, in modo da governare il processo di trasformazione della città e contemporaneamente garantirne una riqualificazione. L'obiettivo è quello di costruire una struttura urbana policentrica, individuando nuove centralità, supportata da un sistema infrastrutturale per una mobilità sostenibile costituita dalla rete ferroviaria, metropolitana, tramviaria e viaria.

A tal proposito lo strumento si connota e si forma attraverso uno schema generale di riferimento, indirizzi strategici puntuali e definizione del sistema ambientale, con l'obiettivo di riqualificare e valorizzare il territorio secondo principi di sostenibilità ambientale e perequazione urbanistica. Di fatto il piano introduce, oltre ai classici strumenti di intervento diretto e indiretto, due nuovi strumenti per dare vita a processi rigenerativi e di intervento sui contesti urbanizzati e urbanizzabili:

- i Progetti urbani;
- i Programmi integrati.

I primi concentrano l'attenzione nella trasformazione di parti della città considerate strategiche e di particolare rilevanza urbana in contesti vasti e complessi e possono prevedere sia interventi di nuova realizzazione che di recupero del tessuto edilizio esistente. Di iniziativa sia pubblica che privata, la procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), che pone l'attenzione su: gli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di Piano; l'inserimento e gli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico; la definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni; la qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico; la rete di trasporto collettivo e la mobilità veicolare, ciclabile e pedonale; la corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore. Sulla base del SAP, dei contributi partecipativi e delle adesioni, di eventuali osservazioni e prescrizioni poste in sede di conferenza di servizi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo.

I Programmi Integrati di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari, sono strumenti destinati ad azioni volte al recupero delle periferie ed utilizzabili prevalentemente all'interno della Città da ristrutturare, con la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti,

finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale e il finanziamento privato di opere pubbliche. Il Programma integrato è promosso e definito, di norma, con la seguente procedura:

- a. formazione di un Programma preliminare che definisca: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- b. pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi;
- c. valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;
- d. formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.

Il Programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio; il Piano finanziario; il Programma temporale.

Per l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico, suddivide il territorio comunale consolidato e il suo sistema insediativo nelle seguenti componenti:

- *Città storica;*
- *Città consolidata;*
- *Città da ristrutturare;*
- *Città della trasformazione;*
- *Progetti strutturanti;*
- *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata.*

Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative. All'interno di tale tessuto particolare rilevanza in termini di interventi volti alla rigenerazione urbana e riqualificazione territoriale ricoprono i così detti *Ambiti di valorizzazione della Città storica*. Tali ambiti riguardano luoghi della Città storica che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità, o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale. Essi costituiscono quindi rilevanti occasioni di

riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, sia attraverso l'inserimento di funzioni strategiche. Per i contesti in cui sono collocati e per il loro valore posizionale, gli Ambiti di valorizzazione assumono un ruolo centrale di promozione dello sviluppo delle linee del PRG nella Città storica, attraverso azioni strategiche rivolte, a seconda dei casi: alla valorizzazione di edifici e spazi aperti di interesse storico, architettonico e ambientale; alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani secondo mix funzionali complessi che consentano la conservazione dell'uso residenziale prevalente o che prevedano l'introduzione di nuove quote di residenza; alla rifunzionalizzazione di ambiti urbani per nuove centralità; alla ristrutturazione e demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici incongrui con le preesistenze; al recupero/realizzazione ex novo di grandi spazi attrezzati a verde per il tempo libero e lo sport con uso pubblico convenzionato; al recupero/realizzazione ex novo di parcheggi con uso pubblico convenzionato; alla riconfigurazione degli spazi aperti e alla creazione di aree permeabili e piantumate con possibilità di uso pubblico convenzionato; al recupero/realizzazione ex novo di spazi a servizio di percorsi ciclopedonali.

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. All'interno di tali tessuti vi sono gli *Ambiti per i Programmi integrati*, che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici; possono riguardare altresì parti del tessuto destinate, in prevalenza, a insediamenti di edilizia residenziale pubblica, realizzati mediante Piani di zona. In particolare, i Programmi integrati dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici: rendere più ordinato e completo l'impianto insediativo dei tessuti; migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici; rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento, tra diversi lotti, delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

Si intende per Tessuti della Città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie, che si articolano in:

- a. Tessuti prevalentemente residenziali;
- b. Tessuti prevalentemente per attività.

Le previsioni all'interno della Città da ristrutturare sono attuabili attraverso interventi diretti, mentre nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al *Programma integrato*. I Programmi integrati di competenza dei Municipi, possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate, e sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e

all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati mediante perimetro che può comprendere tessuti, verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e servizi pubblici di livello urbano.

Fermo restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la disciplina del PRG, nelle aree comprese negli ambiti "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978, sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

Ulteriori strumenti previsti dal PRG vigente sono rappresentati dai così detti *Programmi di recupero urbano*, di cui all'art. 11 della legge n. 493/1993 approvati mediante Accordi di programma con la Regione Lazio e attuabili attraverso le convenzioni stipulate con i soggetti attuatori privati e dalla disciplina di attuazione definita negli stessi programmi. All'interno sono distinti: gli interventi privati, comprensivi dei relativi standard urbanistici e opere di urbanizzazione; gli interventi pubblici destinati a verde e servizi pubblici; gli interventi pubblici di viabilità.

A conclusione lo strumento urbanistico prevede per i *Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare i Piani di recupero urbanistico*, di iniziativa pubblica e/o privata, attivati attraverso bando o avviso pubblico comunale. In assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri che individuano tali aree sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con divieto di introdurre destinazioni a carico urbanistico medio e alto.

Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa.

La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- a. Ambiti di trasformazione ordinaria;
- b. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- c. Ambiti per i Programmi integrati.

Gli *Ambiti di trasformazione ordinaria*, suddivisi a loro volta in Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali e Ambiti di trasformazione integrati, riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Questi sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione dei criteri di perequazione urbanistica, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge n.167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore. Negli stessi ATO viene sempre garantita la compresenza di mix funzionale,

con la superficie ripartita in: aree di concentrazione edilizia; verde privato con valenza ecologica e aree a verde e servizi pubblici.

Gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG, a cui si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

Gli *Ambiti per i Programmi integrati* sono costituiti da aree libere, salvo limitate edificazioni prive dei requisiti di tessuto, generalmente non edificabili ai sensi del PRG pre-vigente; sono finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di insediamenti residenziali o produttivi, al conseguimento degli obiettivi di compensazione e all'attivazione del concorso privato nel finanziamento di opere e servizi pubblici. In relazione alla classificazione prevalentemente residenziale o prevalentemente per attività, agli Ambiti si applicano le grandezze urbanistico-ecologiche stabilite per gli ATO e le destinazioni d'uso consentite nei Programmi integrati della Città da ristrutturare.

I Progetti strutturanti sono relativi: a parti di città fortemente caratterizzate da insiemi di elementi e tracciati archeologici, storici e naturali; ad ambiti di trasformazione strategici rispetto al futuro assetto della città; a luoghi centrali dotati di forte identità locale. Per tali parti di città, ambiti e luoghi, il PRG prevede, alle varie scale, interventi di riqualificazione e di trasformazione definiti con le procedure del Programma integrato o del Progetto urbano, ovvero affidati a progetti di intervento per la qualificazione degli spazi pubblici e la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Tali progetti si articolano nelle seguenti componenti:

- a. *Ambiti di programmazione strategica;*
- b. *Centralità metropolitane e urbane;*
- c. *Centralità locali.*

Gli *Ambiti di programmazione strategica*, sono Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 legge n.457/1978 e comprendono le parti della città cui il Piano attribuisce un ruolo strategico al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- I. riscoprire e valorizzare le grandi tracce della morfologia urbana e i diversi principi insediativi che strutturano la città ed il territorio del comune;
- II. rafforzare le identità funzionali caratterizzanti, con particolare riferimento, alle grandi funzioni culturali dello spettacolo, congressuali ed espositive, del turismo e del tempo libero;
- III. contribuire alla definizione ed al rafforzamento, secondo principi di mobilità sostenibile, di una rete di percorsi, con particolare riferimento al sistema su ferro, al sistema dei parcheggi, ai nodi di interscambio e intermodalità, alla ciclopedità ed alla percorribilità fluviale.

Lo stesso Piano individua come Ambiti di programmazione strategica i seguenti territori comunali:

- a. il Tevere;
- b. il Parco dei Fori e dell'Appia antica;
- c. le Mura;
- d. il Tracciato Flaminio-Fori-EUR;
- e. la Cintura ferroviaria.

Le *Centralità metropolitane e urbane*, attuate attraverso un Progetto Urbano esteso all'intera area sono finalizzate a una nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione. Tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG. Le stesse sono perimetrare all'interno dello strumento urbanistico contenente tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità.

Ai fini dell'attuazione le Centralità metropolitane e urbane sono suddivise in Centralità a pianificazione definita e Centralità da pianificare. Le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento e sono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del Progetto urbano e sono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta, con la loro attuazione regolata da specifiche schede.

Le *Centralità locali* riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. Tali aree comprendono immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità, e sono costituiti da: aree per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); aree per servizi pubblici di livello urbano; tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; spazi pubblici da riqualificare; aree per infrastrutture per la mobilità. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato o del Progetto urbano, predisposto dal Municipio interessato, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

2.2.2 Ambiti di trasformazione urbana, operazioni e direttrici di sviluppo immateriali e fisiche/territoriali

Sulla base delle previsioni del piano urbanistico vigente si è proceduto a individuare le future direttrici di sviluppo che coinvolgeranno il comune di Roma. Tra queste, un ruolo di indirizzo per interventi strutturanti la Roma del futuro sarà giocato da quelle zone che il PRG vigente definisce come *Ambiti di programmazione strategica*, anticipate e descritte negli obiettivi generali nella sezione di analisi dello strumento urbanistico e suddivise in 5 ambiti: Tevere; Parco dei Fori e dell'Appia antica; le Mura; il Tracciato Flaminio-Fori-EUR e la Cintura ferroviaria.

L'Ambito di programmazione strategico del Tevere è strettamente legato agli aspetti naturali di questa infrastruttura fluviale e della sua relazione con i contesti antropizzati sviluppatasi sulle sponde nella sua parte più determinante, rappresentata dalla zona centrale ricompresa tra ponte Milvio e Magliana e dalle zone ad essa adiacenti, a nord per la zona tra Castel Giubileo e ponte Milvio e a sud tra la Magliana e il GRA Ostiense. L'obiettivo è quello di coinvolgere il fiume nelle dinamiche della città trasformandolo in asse strategico, mutandolo da fattore di divisione a elemento aggregante e risorsa del contesto urbano.

L'Ambito di programmazione strategica Parco archeologico-monumentale dei Fori-Appia Antica ha fondamentalmente un duplice obiettivo suddivisibile in tre macro-ambiti. Si sviluppa sulla direttrice sud-est ricalcando la storica via dell'Appia Antica, con la sua porzione più settentrionale ricompresa tra piazza Venezia e Porta Sebastiano che si contraddistingue per la forte connotazione storica-archeologica, dove l'obiettivo principale è la conservazione e qualificazione dell'ambito, attraverso interventi parziali e mirati. Nel secondo tratto, ricompreso tra Porta di San Sebastiano e via di Tor Carbone, corrispondente al primo tratto dell'Appia Antica, l'obiettivo principale assume una connotazione più ambientalista, con il Parco dell'Appia Antica che per qualità storico-testimoniali richiede particolare attenzione nella sua salvaguardia e si concentra su una qualificazione degli attraversamenti esistenti, ne prevede di nuovi e tende a migliorare l'accessibilità verso le zone urbane prossime allo stesso. A chiudere l'ambito nella sua porzione più meridionale, a partire da via Tor di Carbone, il Parco dell'Appia si trasforma da parco urbano a parco suburbano a carattere storico-ambientale e qui l'obiettivo è quello di garantire una qualità ambientale elevata e un buon livello di accessibilità qualificando gli accessi già esistenti senza prevedere ulteriori attraversamenti.

L'Ambito di programmazione strategica le Mura, costituito dalle stesse Mura e dalle aree ad esse limitrofe, rappresenta un ambito particolarmente strategico per la rigenerazione del centro storico della città. Sviluppato su due ordini di progettazione fra loro complementari, da un lato il Parco Lineare Integrato, previsto nell'invaso dell'antica cinta muraria e volto a restituire aree verdi alla città qualificando spazi oggi ritenuti critici e garantendo standard urbani più elevati in termini di permeabilità, fruibilità e relazionali con la città. Dall'altro, si trovano sei progetti di ambiti urbani, che per caratteristiche e relazioni con l'invaso sono considerati possibili e prioritari, e coinvolgono le aree ricomprese tra Piazzale Flaminio e Castro Pretorio, Castro Pretorio e Castro Laurentiano, Castro Laurentiano e Porta Metronia, Porta Metronia e Largo Chiarini, Largo Chiarini e Tevere, Porta Portese e Castel Sant'Angelo. L'obiettivo è quello di elaborare progetti in grado di migliorare l'invaso stesso, le aree e i manufatti presenti lungo il perimetro delle mura, con particolare attenzione verso alcune nodalità strategiche.

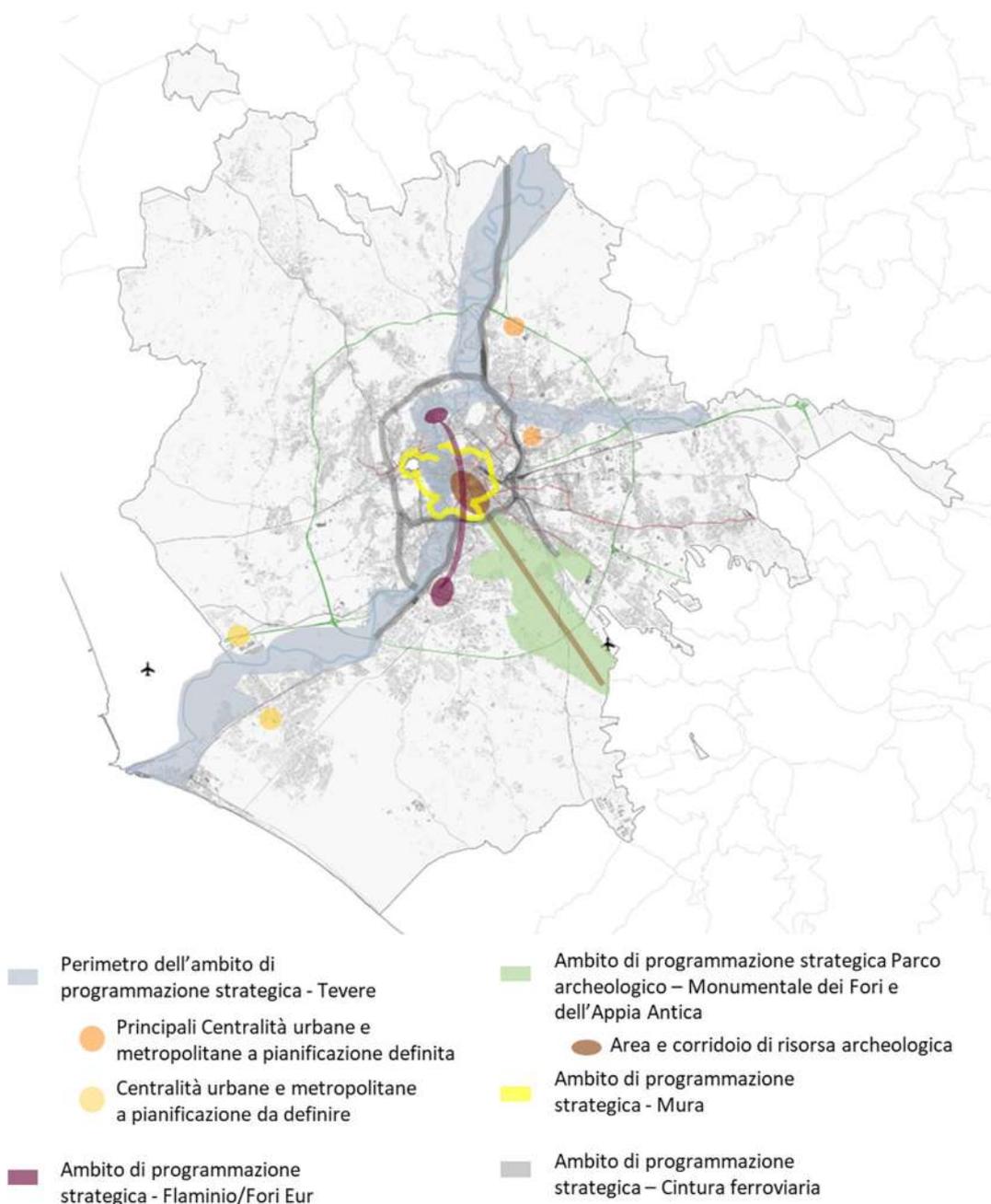
L'Ambito di programmazione strategica Flaminio Fori Eur, che attraversa da nord a sud gran parte del territorio storico cittadino, partendo da piazzale Ponte Milvio e arrivando fino all'Eur, incontra e affronta realtà fortemente diversificate caratterizzate da peculiarità specifiche che generano una domanda di interventi e obiettivi auspicabili alquanto differenti. Lo stesso ricomprende i quattro interventi urbani unitari forse più importanti della Roma moderna e costituiti dal Foro Italico, l'area archeologica centrale, la via Colombo e l'Eur. Il programma nelle sue linee più generali si pone l'obiettivo di intervenire per settori come interventi di ristrutturazione edilizia e urbana per la parte più settentrionale dell'ambito in relazione ai progetti infrastrutturali previsti nell'area di corso Francia, per passare all'area dedicata allo sport e alla cultura di Flaminio e Foro Italico per la quale si prevede una riqualificazione funzionale, a fronte di una costante pressione sull'area da parte dei diversi utenti. Nella sua parte più centrale, ricompresa tra via del Corso e l'Area Archeologica, l'obiettivo è quello di trovare un nuovo equilibrio tra gli usi, la possibile riqualificazione di porzioni e immobili e la tutela della valenza storica, artistica e culturale di questa particolare parte di città. Infine, per la parte più meridionale dell'ambito, l'obiettivo principale ha come finalità la ridefinizione della centralità metropolitana dell'Eur sia dal punto di vista funzionale, sociale, ricreativo che urbanistico, supportato in parallelo da una qualificazione dell'asse di collegamento di via Colombo.

Ultimo ambito di programmazione strategica è rappresentato dal sistema della Cintura ferroviaria, rappresentato dal sistema infrastrutturale ferroviario posto a cavallo tra la città storica e il tessuto consolidato di più recente sviluppo. Le azioni promosse riguardano principalmente le connessioni e l'integrazione tra le parti della città, le caratterizzazioni infrastrutturali, i collegamenti delle grandi aree verdi di livello urbano e territoriale poste a corona della città storica e il riconoscimento e previsione di nuove "porte" di accesso alla città e di connessione. Sono così individuabili alcuni obiettivi primari, quali:

- la riconfigurazione di tessuti e spazi aperti dei luoghi di risulta e di frattura fisica-morfologica tra le parti urbane, ottenuta attraverso l'individuazione di ambiti di valorizzazione, di attenzione e di interesse pubblico;
- la definizione dei margini e delle tipologie di tracciato ferroviario/tangenziale riqualificandoli attraverso diversi interventi in base alla classificazione tipologica e di scala (locale, sovralocale, urbano, ecc.) per una riconfigurazione più organica di tutto il sistema trasportistico;

- la creazione di un sistema di relazioni con la previsione di nuove stazioni, nodi e punti di interscambio tra il sistema di trasporto pubblico (ferroviario, metropolitano e urbano), privato e leggero e gli spazi verdi, ville storiche e polarità urbane al fine di migliorarne la fruibilità.

Ambiti di programmazione strategica del PRG di Roma Capitale



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte PRG Roma Capitale

Contemporaneamente alle indicazioni di carattere più strategico, come descritto nei paragrafi precedenti, il piano, attraverso una perimetrazione specifica sugli elaborati prescrittivi, individua ambiti che si possono definire di trasformazione, con l'obiettivo da un lato di dare risposta alle esigenze abitative espresse dalla popolazione residente e non, e dall'altro di qualificare gli spazi con adeguata presenza di servizi e aree verdi ai futuri fruitori di queste aree.

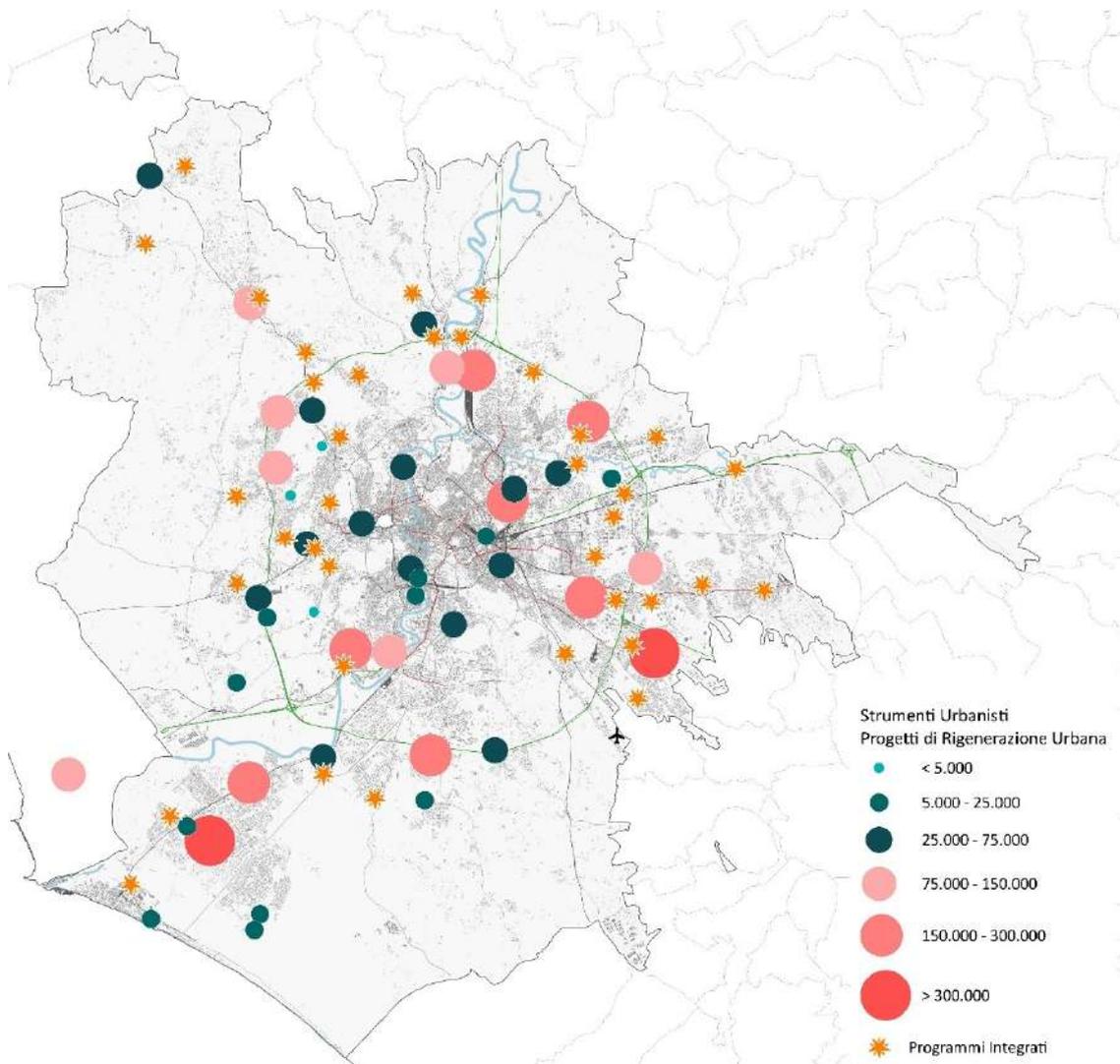
L'obiettivo principe è quello di garantire una qualità ed equità sociale a tutti i cittadini che vivono nella città di Roma, con particolare attenzione alle zone più esterne al centro cittadino, spesso caratterizzate da processi evolutivi di tipo popolare, speculativo e in alcuni casi anche abusivi. Tali processi hanno portato a un sistema urbano con particolari criticità, quali ridotte possibilità di accesso ai servizi urbani, forme di esclusione sociale-culturale e un inadeguato sistema infrastrutturale.

Sulla base delle presenti criticità e con una crescente domanda di qualità urbana da parte dei cittadini, il piano si è posto l'obiettivo di dare risposte alle esigenze espresse e spesso non soddisfatte attraverso interventi anche su larga scala basati su principi di sostenibilità sia dal punto di vista ambientale che sociale con obiettivi di integrità ecologica e equità sociale.

Sulla base di questi obiettivi generali il Piano prevede interventi su tutto il territorio comunale attraverso una zonizzazione specifica per singole zone, con altrettanti obiettivi come esplicitato nei paragrafi descrittivi sulla struttura del PRG vigenti. A fronte di tale suddivisione si è proceduto a localizzare su tutto il territorio le principali iniziative e i piani per la trasformazione territoriale da approvare e riportati nella cartografia seguente, con l'indicazione delle superfici utili lorde per i così detti "Programmi di recupero urbano", le "Centralità metropolitane e urbane" e gli "Ambiti di trasformazione ordinaria". A completamento dell'individuazione degli strumenti urbanistici vigenti sono stati inseriti i singoli "Programmi Integrati", con una mera indicazione localizzativa, a causa della mancanza di dettaglio dei dati volumetrici, poiché coincidenti con aree ad oggi oggetto di procedure a bando pubblico e quindi senza una indicazione dettagliata delle superfici.

Per completezza di informazione a corredo degli strumenti urbanistici previsti sono stati localizzati puntualmente anche gli interventi più significativi che interverranno sul contesto consolidato e non solo della città, con obiettivi di rigenerazione e riqualificazione del contesto urbano, che per dimensione e strategicità assumo un ruolo di particolare rilevanza all'interno sia dello sviluppo urbano, che sociale ed economico capitolino.

Localizzazione dei principali progetti di rigenerazione urbana e strumenti urbanistici vigenti
(mq)



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte PRG Roma Capitale e analisi territoriale Scenari Immobiliari

2.2.3 Spazi urbani e aree verdi

Nel valutare lo stato di salute di una città è necessario considerare la quota di territorio coperta da aree verdi. Di fatto, dai dati resi pubblici dal Comune di Roma, nel suo complesso il territorio romano risulta coperto per circa l'80 per cento da aree verdi e agricole per un totale di 1.028 kmq, di cui circa il 55 per cento si compone di aree agricole, per circa 565 kmq.

A qualificare ulteriormente tali spazi vi è una quota particolarmente consistente di aree naturali protette (Riserve naturali regionali, Parchi regionali urbani, Monumenti naturali, Area naturale marina protetta, Parchi naturali regionali e Riserve naturali statali) e di parchi agricoli, che coprono nella loro totalità circa il 40% del tessuto verde romano per un'estensione di 415 kmq.

Scendendo di scala e analizzando il verde urbano, strettamente legato al contesto stesso della città consolidata, la quota percentuale si attesta a un 5 per cento del totale dell'offerta di aree verdi comunali, coprendo una superficie di circa 43.6 kmq. Lo stesso, che per sue caratteristiche e ubicazione incide in modo sostanziale sulla qualità di vita dei cittadini romani, offre al suo interno 409 aree ludiche, 103 aree sportive e 189 aree cani, caratterizzandosi per un'offerta tipologica degli spazi variegata e clusterizzabile in:

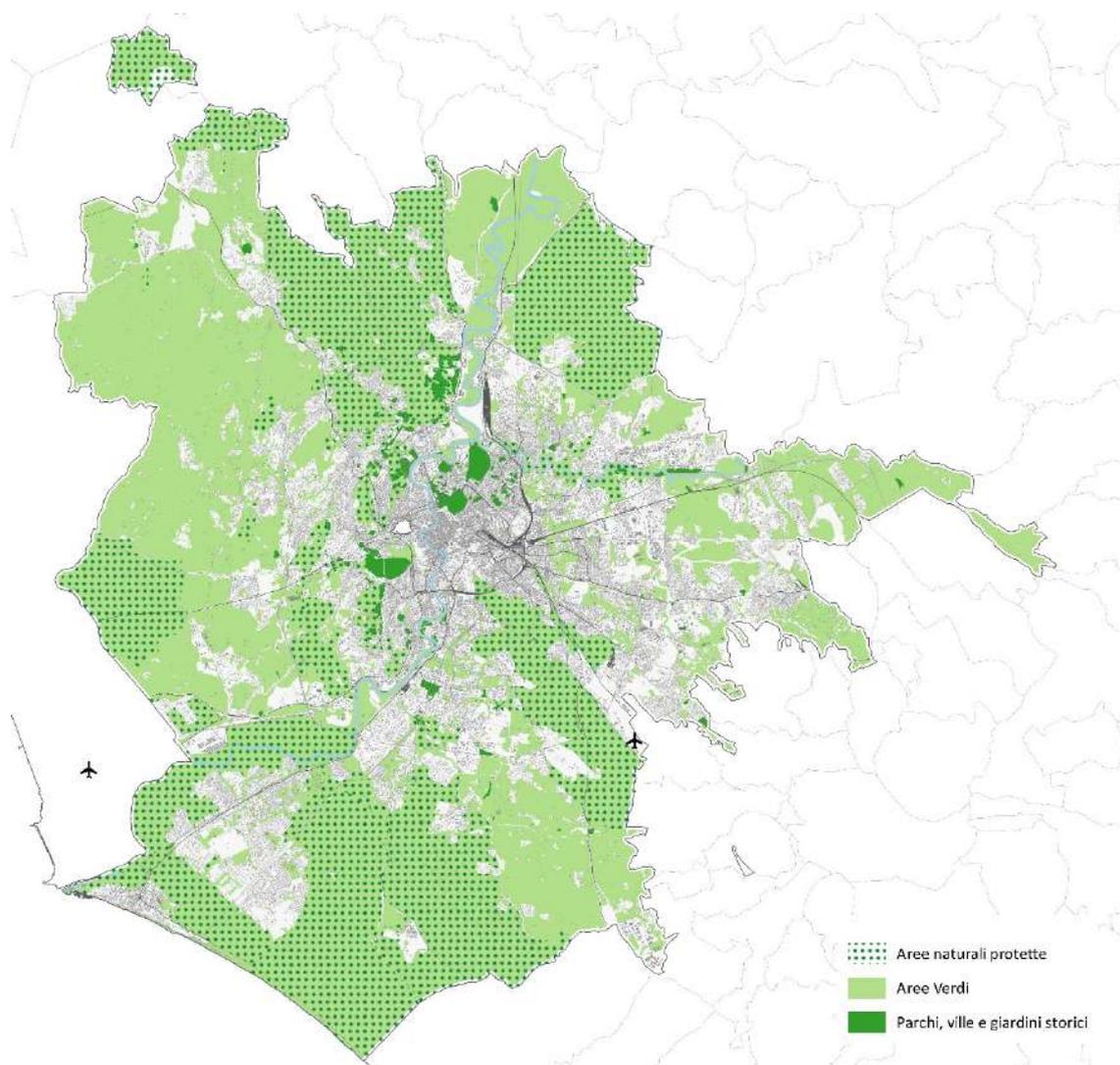
- i grandi parchi urbani, che si sviluppano su una superficie di 18.1 kmq e ne sono un esempio la Pineta di Castelfusano, il Parco del Trullo, il Corviale, Monte Mario, Tor di Quinto e Inviolatella;
- il verde storico archeologico, che con i suoi 5,7 kmq si compone del verde di Villa Ada, Villa Pamphilj, Villa Chigi, Villa Torlonia, Villa Borghese, Villa Glori, Parco Nemorense, Castel Sant'Angelo, il Pincio, Colle Oppio, Villa Sciarra, i Giardini di piazza Vittorio;
- il verde attrezzato di quartiere che si distribuisce su una superficie di 11 kmq;
- l'arredo stradale per 2,9 kmq;
- le aree di sosta per 1,7 kmq;
- il verde speciale per 0,3 kmq.

Partendo da tali certezze, il disegno di gestione e qualificazione degli spazi verde e delle sue relazioni con il contesto insediativo risulta un elemento strategicamente fondamentale, in grado di accrescere la qualità di vita dei cittadini. Concepire il verde non come elemento di risulta del tessuto ma come elemento strutturante dello stesso è condizione imprescindibile per le città del futuro. Le diverse componenti dovranno essere intese come un sistema strutturato in forma di rete, capace di garantire da un lato una continuità ecologica e dall'altro un disegno qualitativamente elevato del tessuto, soprattutto in quei territori e parti di città che necessitano di un ridisegno o un'offerta in linea con i nuovi standard richiesti sia dalla comunità stessa che da organi di indirizzo superiori, assumendosi un ruolo rigenerativo per la città, non solo dal punto di vista ambientale-ecologico ma anche sociale e cultura.

Un ruolo cruciale nella gestione degli spazi verdi ed ecologici della città di Roma è rappresentato dal sistema fluviale cittadino del Tevere e dell'Aniene, che ha storicamente influenzato e condizionato la crescita e lo sviluppo della stessa. Il ruolo strategico di queste due "infrastrutture" è certificato anche dalla presenza di diversi progetti che mirano alla riqualificazione degli spazi ad

essi adiacenti. Ne è un esempio l'*Ambito di programmazione strategica Tevere* previsto dal PRG e dal masterplan di recente redazione denominato "Rigenerazione Tevere Urbano, infrastruttura d'acqua natura e cultura", composto da interventi sistemici di tipo lineare (connettivo) e interventi in venti aree strategiche, di cui cinque Giubilari.

Localizzazione degli spazi verdi



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Regione Lazio

2.2.4 Infrastrutture di trasporto pubblico e privato

Per costruire una città sostenibile e socialmente egualitaria non si può prescindere da un'offerta trasportistica, sia essa pubblica o privata, che sia efficiente. A tal proposito la città di Roma deve affrontare diverse sfide, tra cui quella di garantire uno standard elevato su un territorio particolarmente ampio e caratterizzato da un'orografia (colli e fiumi) non particolarmente favorevole.

Un'ulteriore criticità è rappresentata dalla qualità storico-artistica del costruito nella quale una struttura viabilistica è cresciuta e si è stratificata nei secoli, soprattutto nelle aree centrali: una risorsa dal punto di vista qualitativo generale, ma un limite oggettivo per interventi spesso invasivi e difficilmente relazionabili in contesti storici.

Ciò nonostante il comune di Roma, attraverso il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), sta provando a dare risposta alle esigenze di cittadini e city user che quotidianamente vivono e usano la città. Il PUMS è un piano strategico di medio-lungo termine, con il quale si affrontano problemi di mobilità la cui soluzione richiede "investimenti" e quindi risorse finanziarie e tempi tecnici di realizzazione, e che prevede la definizione di politiche urbane/metropolitane complesse e intersettoriali, considerando anche interventi in variante a strumenti urbanistici vigenti.

Lo stesso piano, redatto in coerenza con gli indirizzi comunitari, è stato sviluppato sulla base di una visione strategica di base attuata attraverso azioni programmatiche, che intendono:

- rendere il trasporto pubblico attraente per tutti;
- rendere disponibile il mezzo giusto al momento giusto;
- favorire una maggior consapevolezza per una nuova cultura della mobilità;
- disinquinare innovando, spingendo verso un trasporto ecocompatibile;
- favorire l'innovazione tecnologica;
- sostenere la centralità dell'informazione;
- favorire la gerarchizzazione del sistema dei trasporti;
- favorire azioni di controllo della domanda di mobilità;
- promuovere e sostenere la mobilità ciclabile.

A livello di viabilità e infrastrutture il Piano si pone l'obiettivo di qualificare tutto il sistema viabilistico, derivante anche da strumenti sovraordinati, e prevede: il Corridoio Intermodale Roma – Latina, il ponte dei Congressi, il sottopasso GRA e relative complanari tra via Casilina e lo svincolo di Tor Bella Monaca, il nuovo ponte della Scafa di collegamento con il comune di Fiumicino, e lo svincolo sulla Roma Civitavecchia a servizio dell'area di Cargo City. Tra gli interventi più a scala urbana si segnalano: adeguamenti e sottopassi lungo le direttrici di penetrazione (via Cristoforo Colombo e via Tiburtina); completamenti della viabilità nel settore nord-ovest; demolizione delle rampe prospicienti la stazione Tiburtina.

In termini di riduzione del traffico e sostenibilità ambientale, gli effetti più incisivi sulla mobilità privata cittadina si attendono tuttavia, dall'introduzione della così detta ZTL VAM o Pollution Charge, che si configura come un provvedimento limitativo dell'accesso alle aree centrali e

semicentrali interne all'anello ferroviario, più restrittivo di quello già esistente. Al fine di ottenere e supportare tali scelte, è previsto il potenziamento dei nodi e parcheggi di scambio esistenti, che consentirà di ampliare l'offerta di posti auto lungo le linee del ferro, ma soprattutto a servizio delle nuove infrastrutture previste: sistemi a fune, nuove stazioni ferroviarie, prolungamenti delle linee metropolitane, tram e corridoi. La maggiore concentrazione di nuovi parcheggi e nodi di scambio è infatti localizzata tra il GRA e le aree semicentrali della città, per drenare il traffico veicolare in entrata e favorire gli spostamenti con sistemi di trasporto pubblico collettivi, verso il centro e la ZTL VAM.

Parallelamente, nella visione di una città sostenibile, il piano prevede anche l'implementazione di parcheggi dedicati per lo sviluppo della mobilità condivisa che creeranno, grazie ai nodi, un sistema di trasporto pubblico a rete, costruendo hub multimediali integrati a bike parking, consistenti in parcheggi ad alta densità coperti e protetti per le biciclette, servizio di car sharing, ricarica di veicoli elettrici e, in alcuni casi sperimentali, servizi di noleggio di biciclette e ciclo-officine.

Dal punto di vista del TRL, il sistema ferroviario costituisce l'elemento portante del sistema della mobilità, sia per l'elevato sviluppo chilometrico, sia per le enormi potenzialità insite nelle infrastrutture esistenti, con lo stesso che, oltre a garantire un servizio extra-locale, possa essere un modello di esercizio di tipo metropolitano. Sulla base della sua strategicità nel luglio 2018 con Delibera della Giunta Capitolina n° 134 è stato approvato il testo di un nuovo Verbale d'Intesa denominato "Verbale d'Intesa tra Roma Capitale, RFI SpA e FS Sistemi Urbani s.r.l. per la definizione e sottoscrizione degli interventi da realizzare all'interno del Nodo ferroviario di Roma finalizzati al potenziamento del sistema ferroviario metropolitano e regionale ed alla riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse". Tra gli interventi sottoscritti nel Verbale d'Intesa figura anche la Chiusura dell'Anello Ferroviario Nord che permetterà la realizzazione di un "Ring ferroviario Romano" che, insieme al quadruplicamento Ciampino - Capannelle - Casilina rappresenta una vera e propria svolta per la pianificazione di servizi ferroviari di tipo metropolitano. Con il completamento degli interventi previsti nel citato Verbale di Intesa sarà possibile realizzare un nuovo modello di offerta che doterà la città di Roma di un sistema di nove metropolitane di superficie integrato e connesso con le metropolitane esistenti, con una funzione trasportistica tangenziale.

Dal punto di vista del TPL metropolitano, la stessa si compone di tre linee (A, B e C) sviluppate su una lunghezza totale di 59,4 km e 73 stazioni, 60 delle quali sotterranee; a queste si aggiungono due "ex concesse": la Roma-Civita Castellana-Viterbo (N) e la Roma Lido (L). La strategicità di queste infrastrutture rende la loro gestione e sviluppo un elemento di successo verso una città sempre più sostenibile e socialmente egualitaria in termini di accessibilità e opportunità. Ad oggi oltre agli interventi di qualificazione del servizio in termini generali, spicca il completamento della linea C nella tratta S.Giovanni-Colosseo/Fori Imperiali con la fermata intermedia di Amba Aradam/Ipponio. Ma lo stesso piano si pone obiettivi futuri ambiziosi, prevedendo uno sviluppo di 38,5 km di nuove infrastrutture metropolitane e 37 fermate, riassumibili nei seguenti interventi:

- Prolungamento della linea A oltre Battistini;

- Prolungamento della linea B oltre Rebibbia;
- Prolungamento del ramo B1 verso il GRA;
- Prosecuzione della linea C della metropolitana verso l'Ansa barocca, il quartiere Prati e la prosecuzione sulla riva orientale del fiume Tevere verso il piazzale Maresciallo Diaz;
- Realizzazione della nuova linea D nel tracciato fondamentale Ogetti-EUR Agricoltura.

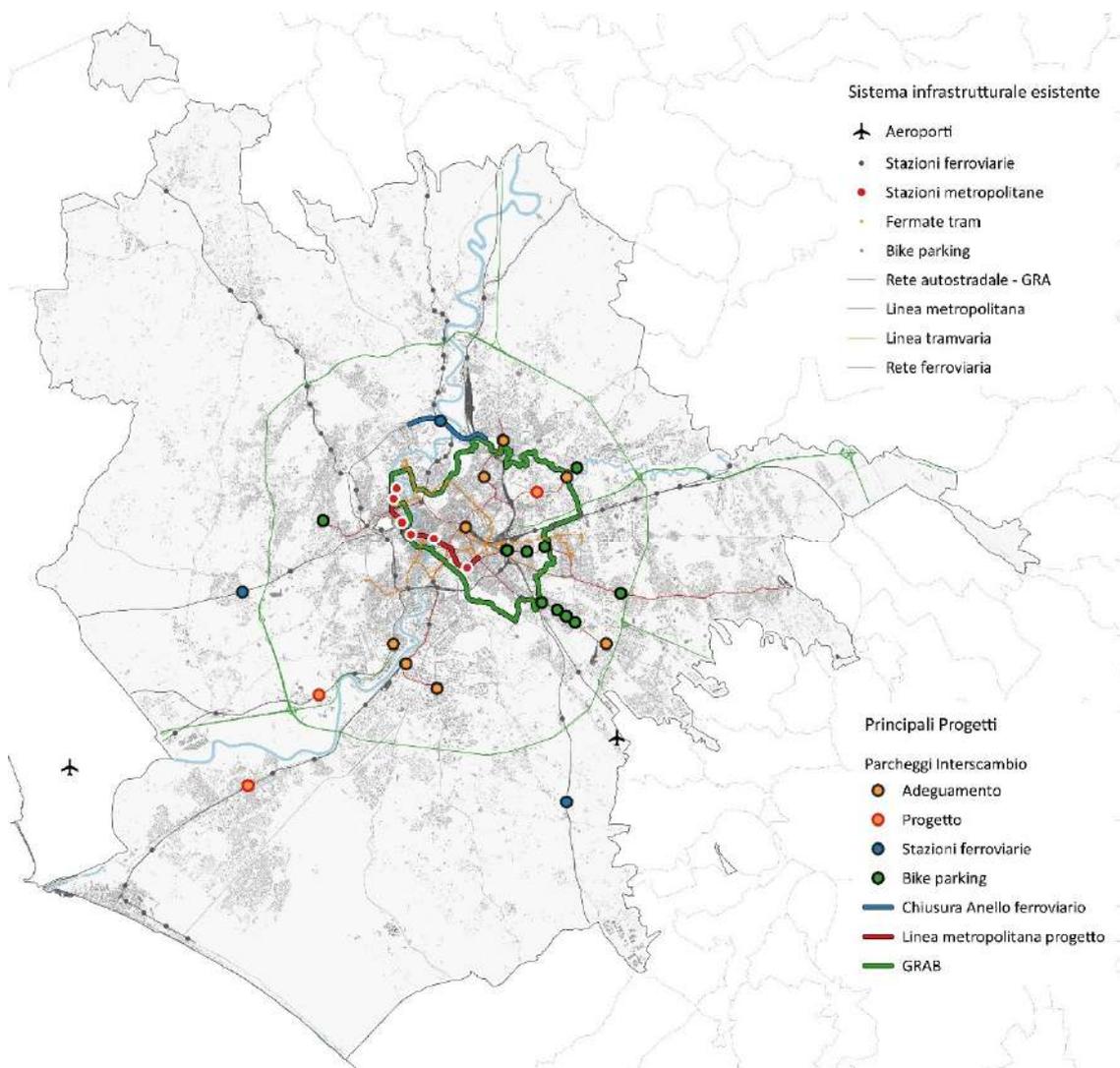
In uno scenario ancor più evoluto e ambizioso previsto nello Scenario Tendenziale, il piano prevede un ulteriore sviluppo di 1,1 km di nuove infrastrutture metropolitane e 28 fermate completamento della costruzione della terza linea lungo la direttrice Cassia; aumento della copertura territoriale della rete esistente soprattutto nella città novecentesca di ultima generazione (incluse le ex Zone O) andando a valorizzare sia gli spazi del costruito che i tanti vuoti lasciati dall'ipertrofico sviluppo della città creando occasioni per lo sviluppo di interventi di densificazione in chiave di sviluppo orientato alla mobilità.

Per garantire un servizio di TPL urbano efficiente e sostenibile, un ruolo strategico è ricoperto dalla rete tramviaria, che nella concezione di trasporto pubblico sostenibile a differenza dei decenni trascorsi sta assumendo un'importanza sempre più rilevante e riconosciuta. Tale infrastruttura, che ad oggi si compone di sei linee per un totale di circa 31,16 km e un parco di 164 tram, non in grado di soddisfare la domanda a causa di una condizione di obsolescenza che porta a un tasso di fuori servizio che sfiora il 60 per cento. Nella visione di riferimento del piano, lo strumento prevede un ammodernamento del parco veicoli e la realizzazione di ulteriori 58 km di nuove sedi, e man mano che si completeranno le nuove tratte, si procederà ad una revisione della rete attuale con l'estensione delle linee esistenti e la creazione di nuove linee per un totale definitivo di 12 linee e un totale di 132 km, per poi portarlo a 160 km nello scenario tendenziale servito da 13 linee.

Un altro tema trattato all'interno del PUMS, con l'obiettivo di elevare i livelli qualitativi della città, è costituito da un miglioramento e qualificazione del sistema di mobilità ciclabile. Il Piano prevede di fatto il potenziamento e la ricucitura di itinerari ciclabili esistenti, la creazione di collegamenti ciclistici verso i principali luoghi di interesse pubblico, la realizzazione del bike-sharing e di parcheggi per biciclette, la diffusione di servizi per i ciclisti quali: ampliamento del trasporto a bordo, ciclofficine e campagne di comunicazione e sensibilizzazione. Di fatto il Piano, nello scenario di riferimento, prevede a regime una rete ciclabile principale di 245 km e una rete ciclabile "locale" di 564 km. L'integrazione tra le risorse capitoline e le risorse derivanti da fondi ministeriali ed europei ha consentito di avviare le progettazioni di circa 91 km di nuovi percorsi ciclabili. Il superamento della criticità dovuta alla frammentazione del sistema ciclabile romano è previsto con la progettazione di un sistema di anelli tangenziali e il completamento e potenziamento dei sistemi radiali, tra cui emerge il GRAB (Grande Raccordo Anulare delle Bici) che consiste nella realizzazione di un anello ciclopedonale di 45 km, e dall'anello più interno composto da Viale Manzoni - Via Labicana - Via Tiburtina - Viale Regina Elena - Viale XXI Aprile - Viale delle Province. Le risorse finanziarie reperite sono state finalizzate, oltre che per la realizzazione di nuovi itinerari ciclabili, anche per la realizzazione di parcheggi diffusi (2.000) per biciclette presso le scuole, gli uffici pubblici ed alcuni nodi di scambio con il TP e la realizzazione di Hub, Bike Parking e

Mini Hub (rispettivamente 2, 10 e 50) nelle principali stazioni delle linee della metropolitana di Roma, in modo da agevolare lo scambio tra diverse tipologie di trasporto pubblico.

Principali interventi previsti dal PUMS



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte PUMS

2.3 Catalizzatori dello sviluppo urbano

2.3.1 PNRR: opportunità per il rilancio della città

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) italiano viene approvato il 13 luglio 2021, a un anno di distanza dalla presentazione del programma Next Generation EU (NGEU) da parte dell'UE, dando avvio ad un piano che, in valore assoluto, ha ricevuto più fondi tra quelli stanziati dalla Comunità Europea.

L'ammontare complessivo delle risorse a disposizione per il Next generation Eu è di 723,8 miliardi di euro, ripartiti tra prestiti (385,8 miliardi) e sovvenzioni (338 miliardi). La maggior parte degli stati europei ha fatto domanda solamente per la parte di risorse erogata sotto forma di sovvenzioni. Solo sette sono i Paesi degli Stati membri che hanno richiesto anche i prestiti, tra questi l'Italia che, con 122,6 miliardi di euro di prestiti e 68,88 miliardi di sovvenzioni, è il Paese che ne ha richiesto la quota più consistente. Seguono la Romania con 15 miliardi e la Grecia con 12,72 miliardi.

Il PNRR di Roma Capitale prende forma in due momenti governativi precisi: il primo, definito in parallelo agli sviluppi nazionali, durante la precedente Giunta, il secondo, guidato dall'attuale Giunta, caratterizzato dall'avvio della fase operativa avvenuta il 3 novembre 2021.

Nella fase iniziale, la Giunta capitolina ha concentrato l'attenzione sulla definizione di un "piano di sviluppo resiliente e sostenibile" (autunno 2020), recependo 159 progetti per un totale di 25 miliardi di euro da finanziare attraverso il Recovery Fund. Il complesso di interventi si articolava in ambiti fondamentali per la crescita e la ripresa della città: inclusione sociale e rigenerazione urbana, mobilità sostenibile e integrata, infrastrutture sicure ed efficienti, transizione ecologica, digitalizzazione e innovazione. Purtroppo, nella definizione del PNRR a livello nazionale, quello presentato alla UE per l'approvazione, non ha avuto successo ad eccezione di due progetti strategici: Caput Mundi e Cinecittà.

Nel 2023 il Governo italiano ha sfruttato la possibilità prevista nel trattato istitutivo del Recovery Fund di modificarne il contenuto, presentando un capitolo aggiuntivo, denominato RepowerEU, del valore di 19,2 miliardi e destinato a finanziare gli investimenti delle imprese per l'efficientamento energetico e la sicurezza energetica. Il nuovo capitolo è finanziato nella quasi totalità (a eccezione di 2,4 mld di euro) attraverso lo spostamento di risorse già previste dal PNRR e definanziando alcuni investimenti già decisi, come i Programmi Urbani Integrati (PUI) delle 14 città Metropolitane, che per Roma significano circa 180 milioni di euro destinati a Corviale, Tor Bella Monaca e Santa Maria della Pietà.

Il 24 novembre del 2023 la Commissione Europe ha definitivamente approvato la nuova versione del PNRR proposta dal Governo, che porta l'ammontare complessivo da 191,5 mld a 194,4 miliardi di euro grazie a un aumento della quota sovvenzionata (144 milioni di euro) e ai 2,7 miliardi di euro aggiuntivi del RepowerEu. La Commissione Europea ha approvato un nuovo piano che

prevede il ridimensionamento dei finanziamenti tramite lo stralcio di alcune proposte di investimento, per circa 900 milioni di euro, e il definanziamento dei PUI (dimezzando i 2,4 miliardi di euro iniziali) e degli investimenti per la rigenerazione urbana (passando da 3,3 a 2 miliardi di euro).

In definitiva, le principali modifiche proposte dall'attuale Governo non sono state accolte del tutto e l'investimento previsto per il capitolo RepowerEu di 19,2 miliardi è stato ridotto a 11,2 miliardi.

A conclusione della fase dei bandi, nel dicembre del 2022, il paniere degli investimenti ammonta a 1,135 milioni di euro, per 279 progetti distribuiti su quattro missioni:

- M1 Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo - 152 CUP per 250 milioni di euro;
- M2 Rivoluzione verde e transizione ecologica - 25 CUP per 547 milioni di euro;
- M4 Istruzione e ricerca - 21 Cup per 48 milioni di euro;
- M5 Inclusione e coesione - 88 Cup per 291 milioni di euro.

Nessuna delle gare indette dalla Commissione Speciale per il PNRR è andata deserta e, solo nel 2023, sono stati ricompresi in bandi di gara 865 milioni di euro, nella maggior parte dei casi aggiudicati, destinati come segue:

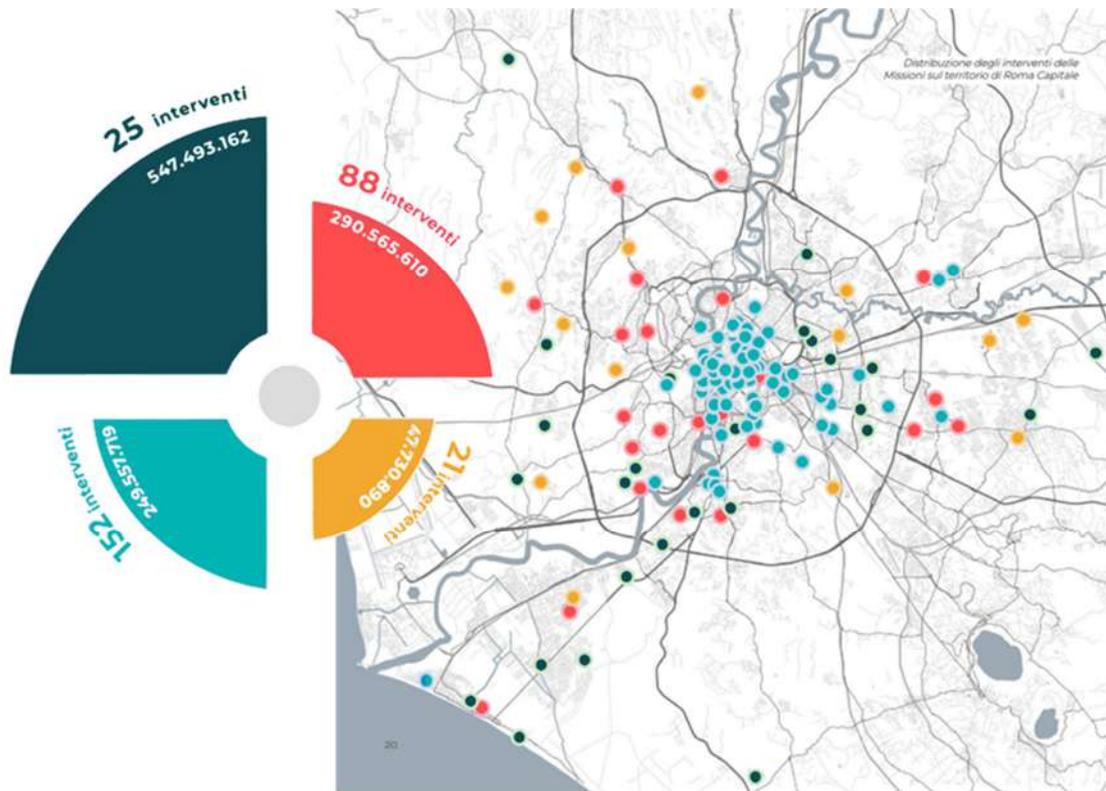
- PUI: 3 progetti per 180 milioni di euro;
- Caput Mundi: 97 progetti per 182 milioni di euro;
- Asili Nido: 13 progetti per 26 milioni di euro;
- Tramvie: 2 progetti per 477 milioni di euro.

Nonostante le criticità annunciate, al momento la formazione e gestione del PNRR di Roma Capitale può definirsi una storia di successo. La fase di attuazione che si affronterà nei prossimi due anni e mezzo sarà il banco di prova più importante e decisivo. Restano dubbi sulla possibilità di portare a compimento nei tempi del PNRR alcune delle opere di Caput Mundi, anche a seguito della complessità che gli interventi sui monumenti e sulle aree di interesse storico e archeologico comportano.

Gli investimenti in conto capitale nel Bilancio di Roma ammontano a 800 euro per abitante contro i 2.144 euro di Milano. Il contributo del PNRR, pari a circa 504 euro ad abitante, non è sufficiente a risolvere il divario tra Roma e Milano; la Capitale continua a soffrire la carenza delle risorse destinate agli investimenti, alle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle infrastrutture, delle reti e dei beni pubblici della città.

La mappa di seguito riportata, estratta dal report di sintesi "Atlante del PNRR di Roma" pubblicato a dicembre 2023, rappresenta i 279 progetti, suddivisi per missione, distribuiti sul territorio romano.

Distribuzione degli interventi delle Missioni sul territorio di Roma Capitale



- M1 Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo
- M2 Rivoluzione verde e transizione ecologica
- M4 Istruzione e ricerca
- M5 Inclusione e coesione

Fonte: Atlante del PNRR di Roma – Assemblée Capitolina Commissione Speciale PNRR

A seguire, una sintesi dei principali progetti per ogni missione e le relative risorse del PNRR dedicate.

Missione 1: digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo

Questa missione si pone l’obiettivo di dare un impulso decisivo al rilancio della competitività e della produttività del Sistema Paese. Oltre a promuovere l’accelerazione nel percorso di digitalizzazione nazionale, intende rilanciare i settori economici della cultura e del turismo, attraverso interventi di valorizzazione di siti storici e culturali, volti a migliorare capacità attrattiva, sicurezza e accessibilità dei luoghi.

Le risorse PNRR della Missione M1C3 - turismo e cultura 4.0 supportano lo sviluppo turistico di Roma Capitale, la conservazione del suo patrimonio culturale e artistico e il miglioramento dei servizi per l’accessibilità verso turisti e cittadini, con una dotazione complessiva di 238,723 milioni di euro e il finanziamento di 142 progetti. La maggior parte delle risorse, oltre 232 milioni di euro,

è destinato a 128 progetti rientranti nell'investimento "Caput Mundi" rivolto al restauro, la conservazione, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio archeologico e monumentale, diffuso sia nel centro che nelle periferie della Capitale.

Missione 2: rivoluzione verde e transizione ecologica

La Missione 2 ha l'obiettivo di potenziare e digitalizzare le infrastrutture di rete. La misura affronta il tema della riduzione delle problematiche legate al trasporto su auto tramite lo sviluppo di sistemi di trasporto rapido di massa che contengano la domanda di mobilità delle auto private.

Le risorse del PNRR della Missione M2C2 - energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile assegnate a Roma Capitale sono significative, pari complessivamente a circa 526 milioni di euro per 19 progetti finanziati, tra cui l'acquisto di bus elettrici e per la realizzazione delle relative infrastrutture di ricarica, la realizzazione di quindici nuove piste ciclabili e il rafforzamento della rete tramviaria.

Missione 4: istruzione e ricerca

La Missione 4 destina un importante investimento per il potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione e il piano per Roma Capitale comprende interventi di miglioramento delle classi energetiche e di messa in sicurezza degli edifici scolastici. L'obiettivo, oltre all'aumento della sicurezza strutturale, è anche quello di contribuire alla riduzione delle emissioni di Co2, attraverso il contenimento dei consumi energetici delle strutture scolastiche, in particolare nelle aree più svantaggiate, con l'obiettivo di contrastare ed eliminare gli squilibri economici e sociali.

Le risorse del PNRR della Missione M4C1 - potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione dagli asili nido alle università ammontano a 27,86 milioni di euro e sono destinate, nel piano della Capitale, al miglioramento di accesso all'offerta formativa e alla promozione di qualità ed equità educativa in tutti i Municipi attraverso la costruzione di tredici nuovi asili nido e scuole per l'infanzia, il progetto di potenziamento e costruzione di infrastrutture sportive nelle scuole e tre progetti per la realizzazione di nuove mense. Ulteriori risorse, pari a 19,86 milioni di euro, sono stanziati per quattro progetti di efficientamento e riqualificazione energetica del patrimonio scolastico nell'ambito dei piani di edilizia scolastica confluite nel PNRR.

Missione 5: inclusione e coesione

Gli obiettivi della Missione 5 mirano ad intercettare e supportare soggetti coinvolti da situazioni di fragilità sociale ed economica, sostenere gli anziani, le famiglie e la genitorialità. Ulteriori interventi sono diretti all'incremento di infrastrutture per affrontare le principali vulnerabilità sociali in termini di povertà materiale e disagio abitativo, attraverso il rafforzamento dei servizi sociali e l'adozione di modelli innovativi di presa in carico dei soggetti più fragili con iniziative di housing sociale. Un'attenzione particolare è riconosciuta ad interventi di rigenerazione urbana e al recupero del degrado sociale e ambientale, attraverso la rifunzionalizzazione o la nuova realizzazione di strutture di edilizia residenziale pubblica. Infine, è riconosciuto un ruolo strategico alla riqualificazione delle strutture sportive, volta a favorire l'inclusione e l'integrazione sociale tramite la diffusione della cultura dello sport, e alla progettazione urbana integrata, mirate alle periferie delle Città Metropolitane. I PUI (Piani Urbani Integrati) prevedono una pianificazione

urbanistica partecipata, con l'obiettivo di trasformare territori vulnerabili in città smart e sostenibili, limitando il consumo di suolo edificabile. Gli interventi potranno anche avvalersi della partecipazione di investimenti privati nella misura fino al 30 per cento.

Il totale delle risorse del PNRR della Missione M5C2 - infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore è pari a 304,3 milioni di euro suddivisi tra: 65 progetti per il sostegno agli anziani non autosufficienti, alle famiglie in difficoltà, alle persone con disabilità e alle persone senza fissa dimora; nove interventi di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale; l'attuazione dei Piani Urbani Integrati situati nelle aree periferiche Tor Bella Monaca, Corviale e Santa Maria della Pietà; tre progetti rientranti nei Programmi Innovativi per la Qualità dell'Abitare (PINQUA): Porto Fluviale, Tor Bella Monaca, Via Cardinal Domenico Capranica; la realizzazione e rigenerazione di tre complessi sportivi.

2.3.2 Giubileo 2025: una occasione di rilancio sociale e culturale

Le dinamiche della globalità, delle evoluzioni tecnologiche e sociali, in continua trasformazione, affidano alle realtà metropolitane il primario ruolo di laboratorio di sintesi per l'elaborazione di nuovi modelli del vivere, del lavorare, della gestione del tempo libero.

Le sfide contemporanee si giocano tra grandi città, o regioni metropolitane, più che tra nazioni; cultura, inclusione, sostenibilità, sviluppo economico, attenzione sociale, innovazione, servizi e rigenerazione urbana sono aree tematiche in cui le città competono a livello internazionale. Le città metropolitane devono, dunque, studiare e sviluppare strategie di comunicazione e politiche di marketing territoriale volte a promuovere la propria immagine e il proprio posizionamento nel panorama globale.

Nell'attuale competizione, l'opportunità di ospitare un evento di respiro internazionale può rappresentare un'occasione, se correttamente gestita e programmata dalle istituzioni e dagli stakeholder, per promuovere cambiamenti e riqualificazioni con ricadute positive sul territorio. Tali eventi mettono in atto iniziative che richiedono importanti investimenti diretti e indiretti, implementazioni infrastrutturali, dotazione di attrezzature e servizi, strategie di marketing e la partecipazione di visitatori e mass-media.

Queste manifestazioni presentano un grande potenziale per produrre un impatto economico, fisico, socioculturale e politico sul territorio che li ospita e il loro successo è strettamente legato alla capacità di gestire adeguatamente l'organizzazione sotto i molteplici aspetti dell'accoglienza, dei servizi, della mobilità, delle infrastrutture materiali/immateriali. I grandi eventi, inoltre, spesso prevedono l'erogazione di risorse aggiuntive di provenienza sovralocale e investimenti sul territorio che non si limitano alla realizzazione di strutture funzionali allo svolgimento della manifestazione stessa.

I principali effetti a medio-lungo termine sono quelli relativi alla realizzazione di infrastrutture di trasporto pubblico e privato, all'avvio di processi di rigenerazione urbana, alla riconversione delle strutture temporanee al termine dell'evento e al miglioramento quantitativo e qualitativo dei

servizi urbani. Ci sono poi le ricadute sulle strutture ricettive, sul mercato del lavoro, sul mercato immobiliare, sull'integrazione socioeconomica, sullo sviluppo di competenze e istruzione, sulla legittimazione politica della regione a livello internazionale e sull'implementazione della capacità dell'amministrazione pubblica di gestire progetti simili in futuro.

Se l'obiettivo primario è quello di promuovere la crescita del territorio, le ricadute considerate più importanti sul lungo periodo devono essere individuate, programmate e pianificate già nella fase preparatoria.

Un grande evento, come può essere inteso il Giubileo ordinario e straordinario, nonostante una durata limitata nel tempo, può rappresentare un importante fattore di consolidamento e ridefinizione a lungo termine dell'immagine e dell'economia del territorio ospitante. Tali manifestazioni comportano consistenti investimenti, lunghi tempi di programmazione e un significativo coinvolgimento del tessuto urbano, con l'opportunità di trasformare il territorio e individuare nuove direttrici di sviluppo.

Per la Chiesa cattolica il Giubileo è l'anno della remissione dei peccati, della riconciliazione, della conversione e della penitenza sacramentale. Per Roma è una occasione straordinaria per realizzare una serie di interventi di riqualificazione, modernizzazione e ammodernamento della città, del suo patrimonio culturale e delle sue infrastrutture, in preparazione dell'anno giubilare 2025.

Gli interventi pianificati riguardano molteplici aspetti, come la riqualificazione e valorizzazione dei luoghi della Roma cristiana e pagana, il potenziamento della viabilità veicolare, la manutenzione straordinaria delle linee della metropolitana A e B, la riqualificazione di strutture per l'accoglienza di pellegrini e cittadini e l'attivazione di interventi per la cura del territorio.

Il Piano Giubileo è finanziato da risorse nazionali e regionali e da fondi del PNRR. In particolare, è destinata al Giubileo la Missione 1, Componente 3, Investimento 4.3 del PNRR - Investimento Roma Caput Mundi, che da sola consiste in 335 progetti per un valore di 500 milioni di euro.

Cinque sono le linee di intervento su cui si focalizzano le risorse del piano:

- riqualificare e valorizzare i luoghi giubilarli, i beni culturali e lo spazio pubblico della città;
- favorire l'accessibilità e la mobilità a servizio dei luoghi giubilarli e dell'intera città, con un'attenzione particolare alle aree periferiche, al fine di garantire una maggiore fruibilità dei principali snodi urbani da parte di pellegrini, visitatori e cittadini;
- aumentare l'accoglienza e la partecipazione attraverso l'implementazione di strutture dedicate a pellegrini e cittadini e l'organizzazione di grandi eventi legati all'anno santo;
- attivare interventi di cura del territorio, con particolare attenzione alle vie d'acqua e alle vie verdi della città;
- promuovere, attraverso il progetto Caput Mundi finanziato dal PNRR, la riqualificazione e il restauro del patrimonio culturale e urbano e dei complessi di alto valore storico-architettonico della città di Roma.

Le risorse disponibili ammontano complessivamente a 4,362 miliardi di euro di cui fanno parte le somme relative al secondo Dpcm (giugno 2023) per quasi 3,458 miliardi di euro, che includono Fondi Giubileo (Legge di Bilancio 31 dic. 2021 n.234) per circa 1,3 miliardi, i Fondi PNRR destinati

a Caput Mundi per cinquecento mila euro e altri fondi per oltre 1,6 miliardi (di questi circa 1 miliardo pubblici e 0,6 miliardi privati). A questi si aggiungeranno quasi 207 milioni di euro del Dpcm che metterà insieme 150 milioni relativi alla Sanità-Presidi Emergenza (Legge 10 ago. 2023 n.112) e 56,8 milioni di euro a integrazione costi del 2° Dpcm (legge 10 agosto 2023 n. 112).

Per il capitolo “accoglienza” si può fare affidamento su circa 698 milioni di euro, di cui 90 milioni che si riferiscono alla legge 31 dicembre 2021 n.234 e 608 milioni di euro stanziati dalla legge di Bilancio 2024.

Il programma di attività pianificate sul territorio si compone di circa 187 interventi e prevede sia opere di manutenzione e riqualificazione che di realizzazione di nuove infrastrutture tali da garantire un'accoglienza adeguata per i milioni di pellegrini attesi nel corso del 2025. Tra le opere simbolo già finanziate con una dotazione di duecento milioni, si citano gli interventi di piazza Pia, San Giovanni, piazza dei Cinquecento, piazza Risorgimento, Città dello Sport Tor Vergata.

Il capitolo più consistente, in termini di risorse, è quello della “mobilità pubblica su ferro” che da solo supera un miliardo di euro di dotazione complessiva. Di questo, 365 milioni di euro riguarderanno la rete della metropolitana, 115 milioni la rete tranviaria, 200 milioni le linee ferrovie e la riqualificazione di numerose fermate delle stazioni. Sono stanziati inoltre 355 milioni di euro per la “mobilità pubblica su gomma” (acquisto di bus a metano e definizione di un piano fermate e parcheggi per i bus turistici) e 29 milioni di euro per la “mobilità dolce” e i “percorsi ciclopedonali”. Si aggiungono anche “altri interventi infrastrutturali”, quali RA riqualificazione degli svincoli del GRA, delle caserme e il ridisegno della viabilità del collegamento A1 Tor Vergata. Ad oggi gli affidamenti avviati sono 131 (di cui 32 procedure aperte e 37 negoziate) per un totale di 406 milioni di euro e per il 2024 è previsto l'avvio di 60 nuovi affidamenti di cui almeno 44 con procedure aperte. I 198 progetti monitorati sembrano essere in linea con la programmazione che prevede il completamento nel 2024 delle numerose opere che coinvolgono le aree più delicate, quali quelle del Vaticano. Per le altre opere bisognerà comunque attendere i finanziamenti di legge che saranno distribuiti fino al 2026.

Guardando oltre il 2026, un altro grande evento coinvolgerà la capitale, al ricorrere del bimillenario della Redenzione di Cristo, è il Giubileo straordinario del 2033. L'appuntamento comporterà la programmazione di numerosi progetti, quali la definizione di nuovi percorsi per collegare le 27 chiese dei vari Paesi nazionali dell'Ue presenti a Roma o la costruzione di un tratto finale della via Francigena dall'Osservatorio di Monte Mario.

Ulteriori possibili iniziative per il futuro della capitale si stanno già delineando. Un esempio è la proposta di trasferire a Roma l'Agenzia europea per la cultura e l'istruzione ora a Bruxelles, progetto che potrà essere un volano per la promozione dell'identità e della bellezza di Roma. Ulteriore progetto in via di definizione è la messa in rete dei parchi archeologici e naturalistici della Capitale, che prevede la creazione di un'area che partendo dall'Arco di Travertino arrivi, attraverso il parco del Colosseo, il Palatino alla Caffarella, il parco dell'Appia, il parco di Tor Fiscale e quello degli Acquadotti, arrivi infine a Tor Marancia e al parco dei Castelli Romani.

3. LE VOCAZIONI DI ROMA NEL CONFRONTO INTERNAZIONALE E PROSPETTIVE FUTURE

Quanto emerge all'interno del presente Rapporto sono una profilatura e una lettura della città riconducibili alla metafora dell'iceberg, del quale si vede solo la porzione che affiora dall'acqua, nel caso di Roma le criticità e le minacce evidenti e oggettive, senza avere la piena e reale percezione della ben più vasta porzione sommersa rappresentata da punti di forza, opportunità e potenzialità che, nonostante tutto, ne mantengono appetibilità, accessibilità e competitività.

Il livello di competitività di Roma non può essere circoscritto esclusivamente e congiunturalmente ad analisi di natura economica relative alla capacità della città di produrre beni e offrire servizi, bensì di riuscire a fare ciò in maniera progressiva e continuativa nel contesto in cui si inserisce e in orizzonte temporale di medio e lungo termine: trattenendo e attraendo risorse umane e finanziarie e garantendo uno sviluppo equilibrato del territorio capace di assecondare le vocazioni e migliorare la qualità della vita di tutti i cittadini.

Città che mostrano caratteristiche simili in termini demografici, economici, ... possono risultare profondamente incomparabili se analizzate in maniera approfondita. Arte e cultura, qualità della vita, sport, sanità, ricerca scientifica e tecnologica, università e terzo settore sono solo alcune delle tematiche che concorreranno, se sviluppate in maniera sinergica, a determinare la capacità di Roma di fornire risposte e adattarsi efficacemente alle esigenze esterne e interne attirando risorse e generando e sviluppando ricchezza.

La Capitale mostra una spiccata connotazione terziaria: servizi alla persona, pubblica amministrazione, ricettività, turismo, università nazionali e internazionali, sanità, innovazione, ... Questi elementi, insieme agli elevati livelli di accessibilità e redditività immobiliare, la rendono una delle città potenzialmente più interessanti per gli investitori privati e istituzionali.

La struttura terziaria della città è riconducibile, in prevalenza, ai settori dei servizi finanziari, assicurativi, immobiliari e pubblici mentre quelli commerciali e ricettivi mostrano segnali di debolezza e manifattura e costruzioni ricoprono un ruolo modesto nella composizione del profilo economico della Capitale.

In un contesto incerto quale quello che sta condizionando la prima metà degli anni '20 del nuovo millennio e rispetto al quale Roma stenta ad emergere in maniera positiva e propositiva, le maggiori vocazioni territoriali, urbane, sociali ed economiche, non adeguatamente assecondate da politiche e strumenti di governo, risultano limitate nella loro potenzialità e capacità di condizionare dinamiche di crescita e livelli di competitività e appetibilità della città nel contesto internazionale e di visibilità sul palcoscenico globale.

Elemento fondamentale per le future dinamiche di sviluppo della città di Roma sarà rappresentato dal modello di sviluppo strategico (territoriale, urbanistico, architettonico, sociale, economico e di comunicazione) all'interno del quale si andranno a inserire processi e interventi di rigenerazione e si cercherà di dare risposta a domande endogene ed esogene.

La strategia si crede possa incardinarsi su quattro parole chiave:

1. *Attrattività* del sistema urbano fondato su polarità funzionali, sociali e occupazionali accessibili e interconnesse tra loro da una rete di servizi infrastrutturali, sociali e culturali;

2. *Sostenibilità* e resilienza del sistema urbano rispetto ai cambiamenti ambientali, sociodemografici, culturali, politici ed economici;
3. *Competitività* dell'offerta di servizi alla persona rispetto alla scala globale;
4. *Qualità* della vita basata non solo sulla numerosità ma sulle caratteristiche dei servizi offerti.

3.1 Le prospettive future tra abitudini consolidate e aspetti innovativi della domanda e di azione sul territorio

Roma, secondo il rapporto GaWC 2020 - Globalization and World Cities Research network (ultima edizione disponibile realizzata dall'università Loughborough di Londra), mantiene la definizione di città beta+, posizionandosi al 55° posto su scala planetaria e 19° in Europa, preceduta nel continente non solo da altre capitali come Londra (alpha++), Parigi e Madrid (alpha+) ma anche da città come Amsterdam, Milano e Francoforte (alpha+) o addirittura Zurigo, Monaco e Praga (alpha+). Nel confronto internazionale, Roma mostra una altalenante stabilità della sua influenza globale: dall'inizio del nuovo millennio, la Capitale, si è mossa tra la definizione di città beta (2000 e 2004), beta+ (2010, 2012, 2016, 2020) e alpha- (2008 e 2018).

Lo studio è uno dei principali indici internazionalmente riconosciuto per misurare e definire il livello dell'influenza globale, della capacità competitiva e della connettività dei grandi conglomerati urbani del pianeta. Il rating GaWC attribuisce il livello di connettività internazionale delle metropoli mondiali sulla base dell'analisi di fattori relativi a:

- fama della città a livello globale;
- capacità di influire su temi economici-politici-sociali di importanza mondiale;
- essere sede di organismi/istituzioni di rilievo internazionale;
- aeroporti che fungano da hub internazionali e intercontinentali;
- sistema avanzato e capillare di collegamenti urbani e interurbani;
- sistema infrastrutturale di telecomunicazione competitivo.

Rilevante è anche essere il centro di una vasta regione metropolitana e possedere una popolazione adeguatamente numerosa, riuscire ad attrarre le imprese internazionali, accogliere l'organizzazione di eventi di respiro mondiale e di grandi manifestazioni sportive oltre che avere un ambiente culturale dinamico grazie all'esistenza di festival, eventi e fiere in ambito culturale.

La città di Roma è in competizione con le principali realtà europee (Berlino, Londra, Madrid e Parigi), le sue vocazioni storicamente consolidate e le sue potenzialità di sviluppo si manifestano oggettivamente nelle dimensioni materiali e immateriali delle altre capitali del continente.

Il confronto competitivo con le diverse metropoli mostra come il futuro di Roma risieda nella sua capacità di delineare visioni e strategie di sviluppo in grado di attivare politiche e processi virtuosi di rigenerazione urbana e interventi di riqualificazione edilizia e dello spazio aperto a diverse scale quali attivatori di inclusione sociale e sviluppo economico.

	2020	2018	2016
Alpha ++	1° Londra ...	1° Londra ...	1° Londra ...
Alpha +	3° Hong Kong ...	3° Hong Kong ...	3° Singapore ...
Alpha	10° Sidney ... 15° Milano ...	11° Milano ...	10° Sidney ... 12° Milano ...
Alpha -	25° Varsavia ...	33° Amsterdam ... 50° Roma ...	29° Dublino ...
Beta +	51° Washington ... 55° Roma ...	55° Ho Chi Minh ...	50° Praga ... 64° Roma ...
Beta	74° Ho Chi Minh ...	75° Oslo ...	74° Doha ...
Beta -	98° Wuhan ...	101° Stoccarda ...	93° Port Louis ...
Gamma +	142° San Jose ...	135° Guatemala ...	131° Guayaquil ...
Gamma	172° Durban ... 186° Torino ...	154° Saint Louis ... 171° Torino ...	155° Phoenix ... 176° Torino ...
Gamma -	196° Port Louis ...	190° Maputo ...	183° Charlotte ... 203° Bologna ...
High sufficiency	224° Birmingham ...	222° Edmonton ...	214° Queretaro ...
Sufficiency	251° Tallin ... 254° Bologna ... 265° Firenze 266° Napoli ... 309° Genova ... 387° Palermo ... 391° Trieste	246° Malaga ... 248° Bologna ... 272° Genova ... 309° Napoli ... 342° Trieste ...	249° Belo Horizonte ... 251° Firenze ... 279° Genova ...

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati GaWc

Le cinque capitali risultano integrate alla rete globale, ognuna di esse a un livello di connettività differente e solo in parte dovuto al fatto che l'Europa risulta essere un continente composto da numerosi stati e numerosi mercati. Londra è la Capitale europea più connessa al mondo e, con Parigi, una città indiscutibilmente "globale".

Appena fuori dal podio, Madrid ha un livello di connettività globale di poco inferiore a quello di Londra, mentre Roma, Varsavia, Zurigo, Amsterdam e Dublino, rappresentano rispettivamente la Capitale di uno dei maggiori Paesi d'Europa, le altre realtà urbane emblematiche di differenti tipologie di processi evolutivi: ascesa post-comunista di una città dell'Europa orientale, due consolidati centri finanziari, una best-practice della globalizzazione.

La Germania, nonostante sia la più grande economia d'Europa, non ha nessuna città nella parte alta della classifica, questo a causa di un sistema politico federale e urbano "orizzontale", nonché al fatto che Berlino era una città divisa durante la Guerra fredda.

Connettività globale



Connettività finanziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati GaWc

La sfide che attendono Roma nel medio (2030) e lungo periodo (2050) saranno dunque di natura urbanistico-territoriale, socio-culturale e politico-economica.

1. Urbanistico-territoriale

Rigenerazione urbana e uso ottimale del suolo rappresenteranno i nuovi vincoli per la trasformazione e rifunzionalizzazione del territorio costruito in risposta a nuove esigenze e modelli di sviluppo all'interno di un contesto globale, contraddistinto da elevata competitività tra città, e locale, connotato da una scarsa natalità e un marcato invecchiamento della popolazione. Una sfida alla "ri-strutturazione" delle coorti demografiche in chiave espansiva attraverso l'incremento di attrattività nei confronti di futuri potenziali abitanti;

2. Socio-culturale

Per efficaci processi di rigenerazione è fondamentale, come accennato in precedenza, dotarsi di una visione coerente del futuro e di modalità e forme integrate di sviluppo con obiettivi,

interventi e risorse di natura economica e sociale, edilizia e ambientale, digitale e fisica, materiale e immateriale, partenariato pubblico e privato.

3. *Politico-economica*

L'attuale periodo storico è una fase che necessita di importanti interventi di rigenerazione, investimenti e risorse culturali, sociali e politiche per essere realmente in grado di incidere sul rilancio della città di Roma nel panorama internazionale e sullo sviluppo, l'innovazione e il livello di attrattività. Politiche e visioni locali e nazionali integrate a risorse pubbliche e private per lo sviluppo di interventi di rigenerazione coerenti.

3.1.1 Arte e cultura

L'odierno scenario artistico-culturale della città è frutto di modalità di sviluppo che hanno trascurato le vocazioni e le condizioni necessarie a garantire, soprattutto negli ambiti semicentrali esterni e in quelli periferici, una equilibrata dotazione di attrezzature e adeguati livelli di accessibilità a spazi capaci di favorire e agevolare lo sviluppo degli aspetti e delle relazioni culturali del vivere urbano.

Il prolungato periodo di "stagnazione" che sta attraversando la cultura romana a causa dell'assenza di una vera e propria industria e di attività svolte con modalità riconducibili a forme e modi tipici del volontariato e della cooperazione porterà alla rinascita del settore attraverso la formazione di associazioni, scuole e movimenti, l'organizzazione di manifestazioni innovative e la nascita di un nuovo mecenatismo.

Roma tornerà a competere nello scenario internazionale attirando turisti, talenti, progetti e vedendo crescere quantitativamente e qualitativamente l'offerta culturale attraverso la creazione di centri e spazi di integrazione e coesione sociale e culturale legati a tutti i paesi del mondo.

Sul piano artistico e culturale l'obiettivo di Roma dovrà essere quello di rivisitare e ridisegnare il proprio ruolo di Capitale internazionale delle relazioni fra Europa, Medio Oriente e Paesi del bacino mediterraneo, ma allo stesso tempo di città dove la convivenza tra religioni, culture, tradizioni richiedono maggiori livelli di attenzione per la strutturazione di politiche a sostegno degli scambi culturali.

Roma dovrà diventare una città che, oltre a valorizzare e offrire arte e cultura, sia in grado di produrne di nuova e promuoverla al mondo. I futuri processi di rigenerazione urbana rappresenteranno le diverse polarità di questa trasformazione della Capitale attraverso fasi espansive e di riqualificazione, microproduzioni e maxiprogetti, attuazione autonoma da parte dei privati e coinvolgimento pubblico.

Nonostante la Capitale ospiti un numero elevato di siti Unesco, la città non risulta ancora in grado di posizionarsi al vertice delle classifiche per numero di visitatori. Roma dovrà quindi ridurre

l'attuale divario con le altre capitali in termini di competitività, produttività e digitalizzazione attraverso investimenti su pubblica amministrazione, sistema produttivo, turismo, arte e cultura.

I settori artistici, culturali e turistici ricopriranno un ruolo fondamentale, in quanto piena espressione dell'immagine di Roma e dell'Italia nel mondo. La valorizzazione dei siti storici e culturali dovrà essere indirizzata al miglioramento dell'attrattività, della sicurezza e dell'accessibilità, non solo dei grandi poli di interesse, ma anche dei siti minori diffusi sul territorio, spesso in ambiti periferici.

La rigenerazione delle periferie, la valorizzazione dei luoghi identitari e il rafforzamento del tessuto sociale passeranno attraverso la riqualificazione e il rinnovamento delle strutture, dei servizi e dell'offerta al fine di migliorarne e aumentarne i livelli di attrattività complessivi e sfruttarne pienamente le potenzialità artistiche e culturali.

L'industria culturale e artistica romana dovrà continuare a investire nel settore cinematografico e audiovisivo per incrementare i livelli di competitività di una polarità strategica a livello mondiale, capace di generare ricadute occupazionali e nei settori turistici e commerciali.

3.1.2 Qualità della vita

Gli odierni stili di vita, in seguito alla pandemia di Covid19, al superamento delle fasi più critiche e al successivo ritorno alla "nuova normalità" nonché ai profondi cambiamenti geopolitici e macroeconomici, stanno manifestando all'interno del ceto medio e basso una serie di modificazioni non più di natura congiunturale ma strutturale, basate sulla moderazione dei consumi, sulla convivialità, sul maggiore ricorso alla tecnologia e a servizi per il benessere fisico e psicologico.

Produzione responsabile, agricoltura, sistema abitativo e commerciale e settore amministrativo si integreranno, in futuro, con attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero consolidando e sviluppando vecchie nuove centralità polifunzionali all'interno degli innumerevoli ambiti urbani che compongono la città di Roma.

La complessità degli interventi di trasformazione e soprattutto dei processi di rigenerazione che interesseranno la Capitale nel medio e lungo periodo necessiterà di una semplificazione delle procedure di pianificazione e di una costante verifica della loro compatibilità e coerenza con le future esigenze di natura sociale e di modificazione dei livelli di qualità della vita sia nelle porzioni di città consolidata, che in quelle da riqualificare, rigenerare e trasformare.

Roma dovrà quindi essere in grado di proporre una duplice modalità di rifunzionalizzazione di porzioni più o meno estese della città: una a grande scala che coinvolga il sistema degli spazi aperti e delle aree verdi, dei servizi urbani, delle infrastrutture stradali e ferroviarie e delle nuove polarità urbane e metropolitane; l'altra più minuta basata sulla ricomposizione della città esistente priva di "forma e sostanza".

Seppur il primo livello rappresenti la base per la costruzione del futuro della città e del suo nuovo ruolo economico nel panorama nazionale ed internazionale, è il secondo livello quello che appare decisivo per il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, domiciliata e gravitante.

3.1.3 Sport

Lo sport, insieme ad arte e cultura, ricopre un ruolo di grande importanza per lo sviluppo e la rigenerazione urbana e l'inclusione, aggregazione e partecipazione sociale delle città. Questo ha infatti una elevata utilità sociale e una innata capacità di costruire relazioni attraverso la diffusione capillare delle associazioni sul territorio, anche all'interno di ambienti caratterizzati da tessuti fragili e degradati.

Lo sport, in una città come Roma, costituisce una opportunità per attivare e dare identità a spazi urbani inutilizzati o da riqualificare attraverso modi e processi rigenerativi innovativi, non necessariamente legati alla sola pratica sportiva.

Il potenziamento delle infrastrutture sportive, a partire da quelle scolastiche, è un intervento dalla forte valenza trasversale: contrasto alla dispersione scolastica nelle zone urbanistiche più critiche, promozione di stili di vita salutari e garanzia di inclusione sociale. Fondamentale risulterà l'incremento di offerta di attività sportive a partire da una maggiore disponibilità di strutture e dalla riduzione dei divari territoriali, al fine di fornire opportunità di crescita, di formazione e di apertura alle comunità locali, uniformemente distribuite sull'intero territorio della città di Roma.

Tali interventi consentiranno di mettere a disposizione della comunità nuove strutture sportive e spazi urbani, rigenerati o riqualificati, anche attraverso il ricorso a convenzioni e accordi con gli istituti scolastici, le associazioni sportive dilettantistiche, gli enti locali e del terzo settore.

3.1.4 Sanità

L'ampio e articolato sistema sanitario romano, per poter rispondere alle sfide future e consolidare e migliorare sostenibilità e qualità dei servizi offerti, dovrà mettere in atto, a partire dagli attuali elementi di criticità legati non solo al progressivo invecchiamento della popolazione, alla cronicizzazione di alcune malattie e all'incremento dei bisogni sanitari, ma anche all'organizzazione e all'amministrazione del settore, una vera e propria rivoluzione.

Telemedicina, biotecnologie, robotica, neuroscienza rappresenteranno le leve in grado di ottimizzare le risorse e favorire lo sviluppo di servizi sempre più personalizzati, efficaci e focalizzati sulla prevenzione, intesa come investimento capace di garantire elevati livelli di sostenibilità sociale ed economica nel lungo periodo.

Il cambiamento culturale che sta già interessando il concetto stesso di salute, ampliandolo dall'uomo all'ambiente, sta indirizzando il settore verso il consolidamento e il rafforzamento dei principi fondamentali di universalità, equità e uguaglianza di tutti i servizi sanitari.

Solo un approccio multidisciplinare e integrato permetterà di trattare efficacemente il tema della salute in tutte le sue sfaccettature e correlazioni dirette, indirette e indotte, anche con prevenzione, qualità della vita e nuovi modelli di sviluppo sociale ed economico basati sull'uso sostenibile delle risorse, non solo di natura economica.

La città di Roma, per affrontare in maniera sinergica tutti gli elementi di criticità attualmente esistenti, dovrà mettere in atto, in termini di investimenti e riforme, uno sforzo finalizzato al riequilibrio e al riallineamento dei servizi alle reali necessità di cura dei cittadini in ogni parte del suo territorio, attraverso il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e tecnologiche, la promozione di ricerca e innovazione e lo sviluppo di competenze tecniche, professionali, digitali e manageriali.

Il sistema sanitario della Capitale dovrà agire sulle due tematiche principali: prossimità, strutture intermedie e telemedicina, rafforzando la rete di servizi erogati sull'intero territorio, l'assistenza domiciliare e l'integrazione con altri servizi di natura sociale; innovazione, ricerca e digitalizzazione, per il rinnovamento e l'ammodernamento delle strutture esistenti e il trasferimento tecnologico derivante dalla ricerca scientifica e dal rafforzamento delle competenze del capitale umano.

3.1.5 Università e ricerca scientifica e tecnologica

Roma ospita università pubbliche, private, religiose e telematiche, frequentate da studenti provenienti da tutta Italia e da tutto il mondo. Grazie a una maggiore e migliore integrazione, collaborazione e raccordo tra le università pubbliche e alla crescita e nascita di atenei privati, si assisterà allo sviluppo di nuovi indirizzi di ricerca applicati alle principali tematiche che interessano e interesseranno la Capitale: rigenerazione urbana; economia culturale; green economy; assetti istituzionali.

Le università saranno in grado di contribuire all'innovazione e alla crescita sociale, culturale ed economica della città e della sua comunità, nazionale e internazionale, attraverso la valorizzazione delle rispettive eccellenze nei campi della ricerca, dell'offerta formativa, del dialogo con la società, nonché la riduzione delle disuguaglianze a favore dell'inclusività e parità.

Svilupperanno, liberamente e autonomamente, una serie di attività istituzionali e di scambio di conoscenze e collaborazioni con soggetti economici e sociali, sia pubblici che privati. La crescita di valore delle università porterà a un incremento della qualità economica, sociale, ambientale e culturale generata all'interno del tessuto demografico.

Grazie all'azione coordinata dei diversi soggetti coinvolti e al corretto utilizzo di risorse tangibili (finanziarie, tecnologiche, ...) e intangibili (organizzazione, relazioni interne ed esterne, conoscenza della città, ...), sarà possibile fornire risposte adeguate in termini di creazione di valore pubblico, realizzato mediante il ricorso a risorse e strumenti operativi di lungo termine e all'interazione tra comunità accademica, società civile e territorio.

Le università, per consolidare e aumentare la loro importanza nel medio e lungo periodo, dovranno disporre di risorse e strumenti operativi sempre più efficaci che gli consentiranno di svolgere in maniera adeguata attività istituzionali e amministrative, con una attenzione crescente alla qualità delle risorse umane, economiche, informative e strumentali.

Nello svolgimento delle loro attività, le università dovranno continuare a interagire e a confrontarsi con le loro comunità accademiche, la società civile e il territorio (aziende, centri di ricerca tecnologica e scientifica, autorità locali e sistemi educativi e formativi) in cui andranno a operare, contribuendo così al reale sviluppo civile ed economico della città di Roma favorendo accessibilità, merito, inclusione e pluralismo.

3.1.6 Terzo settore

Il terzo settore romano è rimasto a lungo in secondo piano nonostante la sua capacità di affrontare problematiche, colmare lacune nell'offerta pubblica e amministrativa di servizi di assistenza e difesa sociale e di rappresentare uno dei pilastri fondamentali per la costruzione di modelli di sviluppo innovativo dove le ricadute siano, innanzitutto, sociali e solo successivamente economiche.

La progressiva riduzione del ruolo dello Stato e degli enti locali nell'erogazione e nello sviluppo dei servizi pubblici e di interesse generale porterà il terzo settore a occupare spazi sempre più ampi nel panorama sociale romano anche a causa della delusione e dell'incapacità da parte dei cittadini di selezionare la classe politica, della staticità dell'offerta imprenditoriale e delle carenze della formazione pubblica lontane da settori innovati quali il welfare, l'assistenza socio-sanitaria, i servizi sociali, la sicurezza, l'offerta abitativa a basso costo e del fallimento degli storici modelli di sviluppo delle attività.

La dinamicità del terzo settore sarà sostenuta dalla sua innata capacità di integrare, creare, sviluppare e consolidare sinergie e rapporti di collaborazione in grado di fungere da acceleratori della crescita sociale ed economica. Il terzo settore risulterà quindi sempre più centrale per lo sviluppo e l'evoluzione equilibrata della città, da attuarsi attraverso politiche e processi di partenariato pubblico privato in quanto strumento fondamentale per la cooperazione tra operatori economici, sociali, istituti, fondazioni, centri di ricerca,

I soggetti che operano nel sociale non dovranno rinunciare a migliorare processi, affinare competenze, sviluppare progetti, professionalità, efficienza ed efficacia in quanto requisiti imprescindibili per qualsiasi entità con rilevanza di natura non utilitaristica: il tutto senza smarrire identità e finalità proprie di organizzazioni che erogano servizi di assistenza e aiuto alle persone.

3.2 Progetti di rigenerazione urbana a livello internazionale

Il lavoro che segue riporta, attraverso la selezione di alcune operazioni nelle principali città europee, l'analisi sintetica dei maggiori interventi di rigenerazione urbana, considerando oltre agli aspetti prettamente urbanistici e immobiliari, anche quelli di governance, ambientali e sociali.

Ogni scheda si conclude con l'individuazione del livello di raggiungimento degli obiettivi preposti dall'Agenda 2030 e con una restituzione del cosiddetto "Valore della rigenerazione urbana" ossia l'espressione di un giudizio qualitativo complessivo del singolo intervento.

HafenCity – Amburgo (Germania)



Tempi di progettazione e realizzazione

1997 - 2027

Superfici e mix funzionale

155 ettari complessivi per l'area
2,5 milioni mq superficie lorda
(30% residenziale, 48% direzionale, 9% commerciale,
13% attrezzature collettive e ricettive)

Investimento economico

Investimento pubblico circa 3 mld euro
Investimento privato circa 10 mld euro

Ente gestore

HafenCity Hamburg GmbH (società posseduta dalla città di Amburgo)

Descrizione del progetto

Lo sviluppo urbano HafenCity nasce con l'obiettivo di ridisegnare il waterfront della città di Amburgo verso il fiume Elba tramite la riqualificazione di una vasta area della città precedentemente utilizzata con funzione portuale. Si tratta del più grande e ambizioso progetto di rigenerazione urbana in Europa, dove circa due terzi della superficie totale è costituita da canali d'acqua. Il piano si presenta come uno strumento flessibile, soprattutto in merito alla definizione quantitativa e funzionale dei singoli interventi, impostato in modo tale da essere oggetto nel tempo di evoluzioni, aggiornamenti e perfezionamenti in base alle diverse necessità emergenti. Un primo livello di azione ha una valenza strategica generale, inquadra la composizione complessiva degli interventi e ne individua i requisiti, in rispetto agli obiettivi del piano definiti:

- creazione di nuovi quartieri contraddistinti da mix funzionale;
- tutela dei caratteri tipologici delle strutture portuali esistenti;

- connessione tra il nuovo intervento, i quartieri adiacenti e il centro della città;
- alto livello di accessibilità;
- qualità e continuità degli spazi pubblici;
- ruolo dell'acqua nella definizione di spazi e landmark riconoscibili.

Un secondo livello, che riguarda nel dettaglio le aree centrali e occidentali, disciplina le componenti urbanistiche e architettoniche dei singoli interventi, con regolamentazioni riguardanti la suddivisione dei lotti, l'altezza degli edifici, i materiali di impiego, la struttura insediativa, la composizione degli spazi pubblici, il rapporto dei piani terreni con la strada e gli spazi aperti.

Modello di partnership e gestione

La società **HafenCity Hamburg GmbH**, posseduta interamente dalla città di Amburgo e presieduta dal suo sindaco, vanta un ruolo primario nell'operazione di rigenerazione, svolgendo la funzione di gestore dello sviluppo, di proprietario quasi esclusivo degli immobili e di costruttore delle infrastrutture.

I lotti a destinazione residenziale sono oggetto di **gara d'appalto pubblica**, dove la selezione dei progetti premia la qualità delle soluzioni architettoniche e l'innovazione dei modi d'uso, privilegiando forma abitative collettive e con elevati standard di sostenibilità.

Le aree destinate alla funzione direzionale, invece, si affidano alla richiesta diretta delle aziende interessate, e conseguenti accordi specifici con la società di gestione.

Applicazione del **criterio dell'opzione esclusiva** sul terreno con obbligo di edificazione: questa procedura consente agli operatori, cui la Commissione ha approvato l'intervento e assegnato l'area, di usufruire di un range di tempo concordato per esaminare il contesto, indire concordati di architettura, reperire le risorse necessarie, coinvolgere soggetti terni nell'operazione, tutte azioni volte a ottimizzare la qualità del progetto e minimizzare i rischi per entrambe le parti.

Giurie di concorso per la pianificazione urbana, gli spazi aperti e i sistemi strutturali comprendono il Ministero per lo Sviluppo urbano e l'Edilizia abitativa di Amburgo, l'amministrazione distrettuale, la direzione della società, rappresentanti politici e due residenti a titolo consultivo.

Questo accentramento di compiti non sovrani in una società distinta garantisce una **pianificazione e realizzazione integrata del distretto**, così come l'efficienza e la qualità dello sviluppo urbano, fortemente orientati verso l'innovazione.

Benefici e ricadute positive

Circa **7.500 unità abitative**, atte ad ospitare **15.000 nuovi residenti**.

Strutture direzionali, commerciali e culturali che offrono circa **45.000 posti di lavoro**.

Uso sostenibile del territorio.

Riduzione delle zone occupate dal traffico stradale pari al 23 per cento.

Sistema di recupero delle acque piovane e sistema delle acque reflue separati, in modo da garantire un elevato livello di igiene anche in caso di inondazione.

Sito strutturato a 8-9 metri dal livello del mare, per proteggere l'area dall'innalzamento dell'acqua.

Quota di **spazi aperti accessibili al pubblico pari al 38 per cento**, che riduce il surriscaldamento dello spazio urbano nel periodo estivo.

Offerta di **alloggi sovvenzionati** per famiglie a basso e medio reddito, a favore dell'inclusione sociale, per circa un terzo degli alloggi complessivi.

Certificato Ecolabel HafenCity per la sostenibilità energetica e l'efficienza nell'uso delle risorse, che garantisce ridotti costi operativi e di manutenzione.

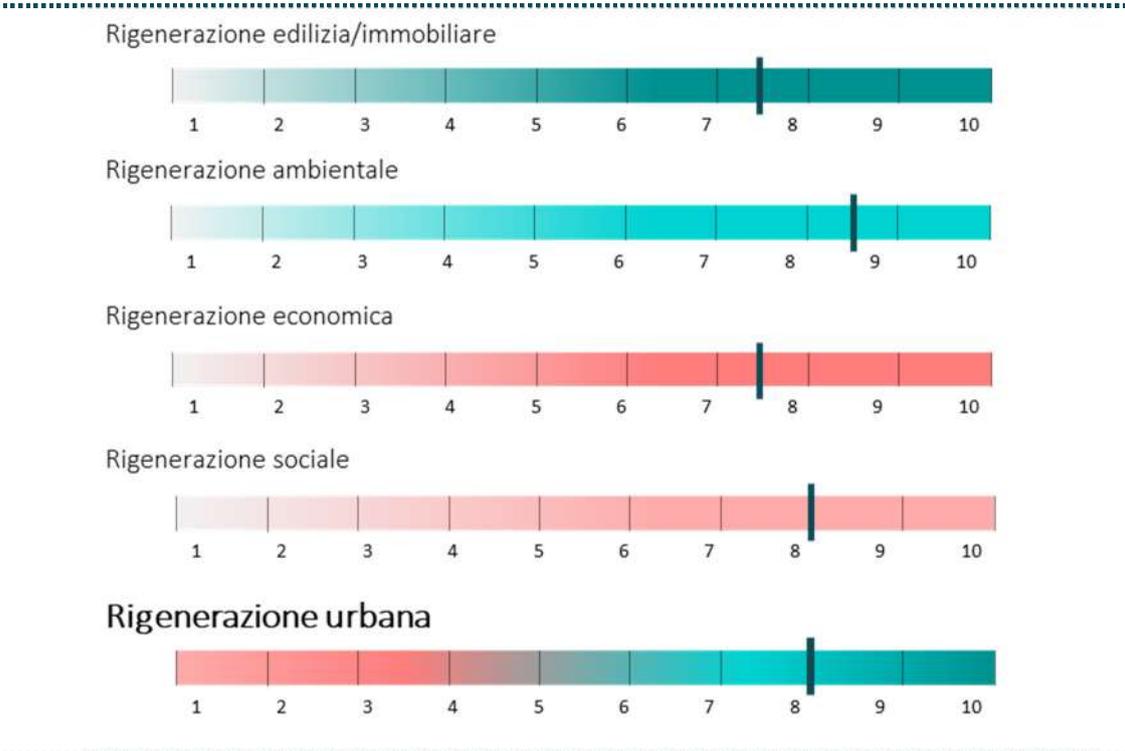
Offerta di **mobilità sostenibile e intelligente**, tra bicicletta, trasporto pubblico e car sharing, con conseguente riduzione dell'uso di un mezzo di trasporto privato, delle emissioni di CO₂ e dell'inquinamento acustico.

Transizione energetica avviata tramite l'utilizzo di due reti di teleriscaldamento gestite da operatori privati. Gli impianti vengono integrati con l'energia solare termica e altri sistemi tradizionali, aumentando l'efficienza energetica e raggiungendo un **risparmio pari a circa 12 mila tonnellate sull'emissione di CO₂ all'anno** rispetto alla fornitura basata sul gas naturale.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



King's Cross – Londra (Regno Unito)



Tempi di progettazione e realizzazione
2007 - 2024

Superfici e mix funzionale
27 ettari complessivi per l'area
316.000 mq direzionale, 46.400 mq
commercio e tempo libero, 2.000 unità
residenziali

Investimento economico
Investimento circa 3,4 mld euro

Ente gestore
King's Cross Central Limited Partnership
(Argent + London and Continental Railways + Dhl Supply
Chain)

Descrizione del progetto

Il quartiere londinese di King's Cross rappresenta il progetto di riqualificazione urbana all'interno di un centro metropolitano più grande d'Europa. Si tratta di un'operazione caratterizzata da un variegato mix funzionale, sorta sulle aree dismesse della ferrovia, con binari inutilizzati e magazzini vuoti. L'abbandono dell'area aveva reso questa porzione di città un luogo considerato pericoloso a causa degli alti livelli di criminalità locale. L'intervento ha completamente trasformato il quartiere, ristrutturando e rivalorizzando le architetture esistenti di epoca vittoriana e costruendo nuovi edifici diversi per linguaggio e stile.

La società di sviluppo Argent ha disegnato un masterplan flessibile, progettato intorno a un nucleo strutturale fatto di strade e piazze permanenti, ma dove i complessi urbani potessero svilupparsi nel tempo secondo diverse configurazioni, così da adattarsi ai cambiamenti in corso producendo valore nell'attesa. L'intera proposta, inoltre, ruotava attorno a un dialogo aperto e continuo con le autorità politiche ai diversi livelli e le comunità locali.

Punti di forza del progetto sono stati da un lato un'attenzione particolare al disegno e alla connessione degli spazi aperti, luoghi pubblici integrati alla città, accessibili e inclusivi, dall'altro la legittimazione del ruolo della cultura e dell'arte nel dare nuova vivacità e vita ai tessuti sociali, culturali ed economici cittadini. Negli anni, il quartiere ha ospitato una fitta programmazione artistica, tra cui eventi culturali, progetti per la comunità, per le imprese e per le piccole attività commerciali, sfruttando il criterio dell'uso temporaneo degli spazi in ristrutturazione. Al trasferimento del campus universitario della University of the Arts of London, sono seguite le aperture di sedi di aziende innovative nell'ambito della ricerca e della tecnologia, come Google, Facebook, Universal Music.

Modello di partnership e gestione

L'operazione di King's Cross è un esempio dell'iniziativa del settore pubblico inglese, che dagli anni Novanta ha introdotto un processo di pianificazione e sviluppo urbano maggiormente orientato all'imprenditoria, creando diverse joint venture con soggetti privati.

Nel 2008 Argent, London and Continental Railways e Dhl Supply Chain, formano la partnership congiunta **King's Cross Central Limited Partnership**, unica proprietaria terriera. Nel 2015 il governo del Regno Unito e Dhl hanno annunciato la vendita del loro investimento nel progetto al fondo pensione australiano Australian Super.

La società **King's Cross Partnership (KXP)**, che include i distretti di Camden e Islington, London and Continental Railways e Argent, oltre a rappresentanti delle comunità locali e altri enti pubblici e privati, ha svolto un ruolo cruciale nelle trattative e consultazioni per una riqualificazione di un'area che aveva già incontrato una forte opposizione locale, in particolare grazie alla creazione di un dialogo costante e un rapporto di fiducia reciproca.

L'utilizzo di finanziamenti istituzionali ha permesso di adottare una visione a lungo termine del progetto di rigenerazione.

Controllata di Argent, Argent King's Cross limited partnership, funge da sviluppatore e gestore degli asset, finanziata tramite il fondo pensione di British Telecom.

Il coinvolgimento in fase di progettazione e realizzazione dell'intervento di alcune società fornitrici di energia e servizi associati, tra cui l'americana Vital Energi, ha garantito prestazioni eccellenti in ogni fase dell'operazione.

Benefici e ricadute positive

Quartiere certificato come **sviluppo CarbonNeutral®** da **Natural Capital Partners**, in conformità con il relativo protocollo.

Sette edifici direzionali completati hanno ottenuto la **certificazione Breeam Outstanding**, grado di sostenibilità più alta a livello globale.

Il palazzetto dello sport realizzato con struttura in legno "quasi zero" ha ottenuto un **rating Leti B per le emissioni di anidride carbonica**, rispettando la Riba 2030 Challenge con dieci anni di anticipo.

Rete di teleriscaldamento altamente sofisticata, alimentata esclusivamente da energia rinnovabile. L'Energy Center, posizionato in loco, attraverso un impianto di cogenerazione distribuisce riscaldamento e acqua calda in abitazioni, uffici, negozi e ristoranti, evitando la presenza di caldaie nei singoli edifici e riducendo i costi delle utenze del 5 per cento.

Produzione di elettricità per alimentare una **rete di tele raffrescamento** per un quarto degli edifici del quartiere.

Fornitura dell'intero quartiere di "gas verde" rinnovabile, prelevato da un impianto di biogestione anaerobica localizzato in Scozia.

Presenza di tetti verdi o marroni, che oltre a rappresentare elementi di isolamento e raffrescamento naturali, forniscono un habitat adeguato alla fauna e alla flora locale.

Risparmio pari a circa 20 mila tonnellate sull'emissione di CO₂ all'anno, con una riduzione dell'impronta di carbonio pari al 50 per cento grazie all'utilizzo di pannelli solari, pompe di calore a terra e sistemi solari termici.

Programma di compensazione del 100 per cento per le proprie emissioni incorporate e operative passata, grazie ad attività e progetti certificati da enti terzi, i quali hanno erogato crediti di **compensazione del carbonio** attraverso il Meccanismo di sviluppo pulito delle Nazioni Unite.

King's Cross Construction Skills Center, nato da un accordo tra lo sviluppatore e le autorità locali, ha l'obiettivo di migliorare l'istruzione e creare apprendistati e opportunità di lavoro in ambito edilizio per i residenti della zona, in particolare verso i giovani.

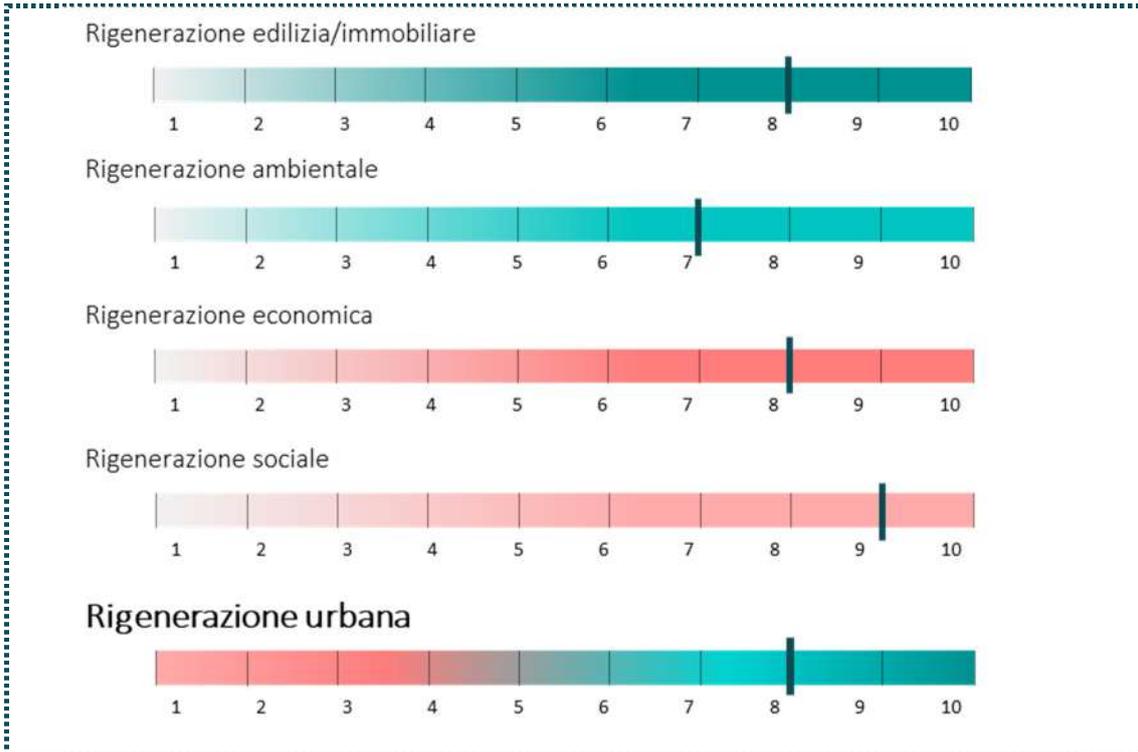
Importante riqualificazione economica, che ha visto l'insediamento nel quartiere di aziende di livello internazionali quali Google, Facebook, Universal Music, Havas e altre. **Il numero di posti di lavoro è triplicato** tra il 2011 e il 2021.

Canoni degli uffici aumentato dal -48 per cento nel 2010 al +19 per cento nel 2022.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



Distretto @22 – Barcellona (Spagna)



Tempi di progettazione e realizzazione

2000 – in corso (nuovo piano presentato)

Superfici e mix funzionale

200 ettari complessivi per l'area di cui 115.000 mq di aree verdi residenze (800 mila mq SI), direzionale, servizi per la collettività e nuove infrastrutture (3,2 mln mq SI), parchi urbani

Investimento economico

Investimento pubblico iniziale circa 180 mln euro

Ente gestore

Società municipale 22 Arroba Bnc

Descrizione del progetto

Il distretto @22 di Barcellona rappresenta uno dei maggiori interventi di rigenerazione urbana della città spagnola, nonché uno dei principali centri tecnologici e innovativi a livello globale. Il progetto nasce con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo economico della città, attraverso la riqualificazione del quartiere Poblenou, grande centro industriale e forza trainante dell'economia catalana, integrando Barcellona nella nuova rivoluzione tecnologica dell'economia della conoscenza.

L'intervento ha seguito tre direttive fondamentali e interconnesse:

- la riqualificazione del tessuto urbano, attraverso la realizzazione di edifici e spazi di qualità;
- la riqualificazione del tessuto economico, attraverso la costruzione di un polo scientifico e tecnologico di importanza nazionale e internazionale;
- la riqualificazione del tessuto sociale, attraverso il disegno di un variegato mix funzionale (produzione, edilizia sociale, servizi e spazi verdi).

Oggi la zona rappresenta un centro di aggregazione per aziende e università coinvolte nei settori delle nuove tecnologie, della conoscenza, dell'informazione, della comunicazione, della ricerca e dello sviluppo. Attuando un nuovo modello urbanistico orientato alla cultura, alla conoscenza e alla sostenibilità, l'operazione ha reinterpretato in chiave moderna le funzioni e le forme del vecchio tessuto industriale.

Il successo dell'operazione ha innescato a partire dal 2020 l'iter per nuovi interventi di ampliamento del quartiere in direzione nord, secondo alcune direttrici:

- l'ampliamento del ventaglio di aziende nel distretto, includendo soggetti attivi nell'economia green, a cui concedere nuovi permessi di bonifica delle aree disponibili e successivi permessi di costruire;

- una maggiore attenzione verso la realizzazione di immobili residenziali in edilizia sovvenzionata;
- la trasformazione di circa il 70 per cento delle aree pubbliche in zone verdi e pedonali, orientandosi verso una maggiore vivibilità e un'accessibilità sostenibile.

Modello di partnership e gestione

La **società municipale 22 Arroba Bnc**, creata dal Comune di Barcellona, ha il ruolo di ente supervisore, gestore e promotore del progetto.

Collaborazione tra soggetti pubblici e privati elemento chiave di riuscita dell'operazione, attraverso una sinergia tra aziende, società, università e amministrazioni.

Quadro giuridico chiaro e stabile, gestione rapida delle licenze per la costruzione e l'apertura delle attività, **approccio dinamico alla gestione dei cambiamenti in corso d'opera**.

La normativa della variante al PGM non determina a priori il risultato finale dei progetti, a favore di una trasformazione progressiva del tessuto urbano, da attuare tramite la redazione di strumenti di pianificazione attuativa.

Promozione dell'operazione con lo scopo di attrarre nuovi talenti e professionisti e nuovi investimenti da soggetti privati.

Creazione dell'associazione **22@Network Bnc**, nata nel 2004 su iniziativa privata, cui partecipano aziende e istituti universitari attivi nel campo della ricerca e dell'innovazione, si pone lo scopo di favorire l'interazione tra i professionisti, lo scambio di idee e la formazione continua.

Benefici e ricadute positive

Al 2022 creati **56.000 posti di lavoro**, con un incremento del 625 per cento rispetto al 2002.

Più di **80 aziende**, tra le più importanti nei rispettivi settori hanno stabilito una sede nel quartiere incrementando l'attività produttiva del distretto, in termini di nuove costruzioni, di oltre 255.000 metri quadrati.

Realizzazione di moderne reti di telecomunicazioni, climatizzazione centralizzata e sistemi di raccolta dei rifiuti, per una elevata efficienza energetica.

Sistema di teleriscaldamento e teleraffreddamento installato sotto il manto stradale.

Controllo dell'inquinamento acustico.

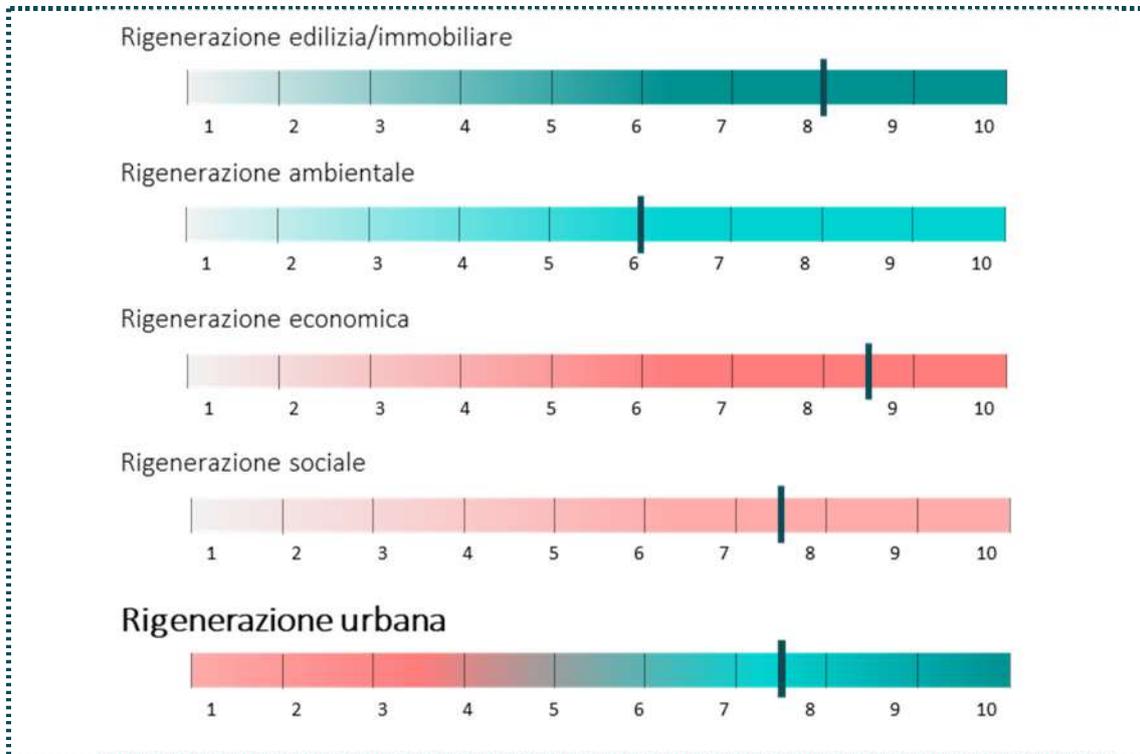
Riduzione e gestione responsabile delle **risorse naturali**.

Edificio Media-Tic con rivestimento in plastica di bolle gonfiabili, che oltre a regolare luce e temperatura dell'edificio, permette una **riduzione di circa 114 tonnellate di emissioni di Co₂**.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



Eco-distretto Clichy-Batignolles – Parigi (Francia)



Tempi di progettazione e realizzazione

2002 – in corso

Superfici

54 ettari complessivi per l'area
 200.000 mq residenziale, 140.000 mq direzionale,
 38.000 mq servizi pubblici, 31.000 mq commerciale e
 ricreativo, 10 ettari parco

Ente gestore

Paris Batignolles Aménagement
 (società di sviluppo pubblico locale della città di Parigi)

Descrizione del progetto

Clichy-Batignolles è un ampio progetto di rigenerazione urbana in posizione centrale tra il centro di Parigi e i comuni di Clichy e Levallois Perret. L'obiettivo primario era la riqualificazione di un'area storicamente dedicata ad attività logistiche e segnata dalla presenza di infrastrutture di trasporto, che rappresentavano un elemento divisorio all'interno del tessuto urbano. L'operazione presenta un modello di sviluppo urbano sostenibile, grazie al mix funzionale e alla diversificazione sociale, agli elevati livelli di efficienza energetica, alla promozione della biodiversità e all'impegno per una riduzione significativa delle emissioni di gas terra in atmosfera.

La grande maggioranza della superficie disponibile è occupata dal parco pubblico Martin Luter King Park, posto in posizione centrale; oltre alle residenze, suddivise per alloggi sociali, a prezzi accessibili e social housing, il quartiere offre attività direzionali, commerciali e servizi alla persona, e un gran numero di servizi pubblici alla cittadinanza, quali asili nido, istituti scolastici, palestre, centri per attività.

Nel 2020 Clichy-Batignolles è stata etichettata come EcoQuartier dal Ministero della Coesione Territoriale e dei Rapporti con gli enti locali, arrivando all'approvazione di tutte le fasi dell'operazione, dal progetto, alla realizzazione, alla consegna e al miglioramento continuo della qualità di vita degli utenti (fase 4). Nel 2016 il quartiere è emerso come Vincitore del Gran Premio "Sustainable City" del concorso internazionale "Green Building & City Solutions Awards", assegnato dal network professionale Construction 21.

Modello di partnership e gestione

Il comune di Parigi, oltre a farsi garante della coerenza complessiva del progetto, ha finanziato i lavori per le strutture pubbliche (scuole, collegi, asili, palestre, ...), il parco, la rete di raccolta dei rifiuti e le strutture di attraversamento ferroviario.

Lo sviluppo, oggetto di una partecipazione tra pubblico e privato, ha coinvolto numero operatori privati e cooperative sociali selezionati, soprattutto per la realizzazione dei comparti residenziali e terziari.

Sviluppo ordinato, strutturato attraverso un **processo complesso in cui l'interesse privato è confluito nell'interesse collettivo**, a partire dalla suddivisione dell'area in lotti venduti o affidati a venti promotori immobiliari, pubblici e privati, con caratteristiche e interessi differenti. Con i diversi operatori sono stati definiti gli obiettivi, quali la realizzazione di alloggi sociali e la costruzione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, e le procedure di progetto, improntate su un dialogo continuo con il Comune e la Paris Batignolles Aménagement e con i cittadini (attraverso una serie di attività di partecipazione quali eventi, esposizioni, visite guidate, laboratori per i bambini, visite ai cantieri).

Obbligo per i promotori dell'**uso del concorso**, con giurie composte anche da rappresentanti del Comune e della PBA, come strumento a garanzia della qualità dei progetti e delle scelte urbane. Per garantire l'unitarietà dello sviluppo. Sono stati organizzati laboratori di progettazione architettonica e urbana, cui hanno partecipato promotori e progettisti dei singoli interventi.

Benefici e ricadute positive

Residenziale pari a 200.000 metri quadrati, pari a 3.400 alloggi, di cui il 50 per cento rappresentato da alloggi sociali, il 30 per cento di alloggi in vendita a prezzi accessibili, il 20 per cento in social housing.

Edifici ad alta efficienza energetica, con un consumo energetico limitato a 50 kWh/m²/anno (al di sotto del consumo previsto in fase di progetto pari a 70 kWh/m²/anno).

Utilizzo di **energia geotermica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda**, attraverso una rete di distribuzione che comprende una quota pari all'85 per cento del fabbisogno. Il sistema permette una **riduzione delle emissioni di CO₂ pari a circa 4.000 tonnellate all'anno**.

Tetti e facciate dotati di **pannelli fotovoltaici** per una superficie complessiva pari a 35.000 metri quadrati, con una produzione di quasi 4.500 MWh/anno, equivalente al 40 per cento del consumo elettrico del quartiere (dovuto in gran parte all'illuminazione).

La progettazione bioclimatica degli edifici limita il fabbisogno di riscaldamento a 15 kWh/m²/anno.

Importante **presenza di aree verdi**, grazie al parco pubblico **Martin Luter King Park**, di 10 ettari di superficie nel cuore del quartiere, certificato tramite **marchio Ecojardin** nel 2015. Inoltre, sono presenti ampie porzioni di verde privato (circa 6.500 mq) e tetti verdi (circa 16.000 mq).

L'**acqua piovana** viene raccolta nel parco e utilizzata per coprire il 40 per cento del suo fabbisogno irriguo.

Superficie impermeabile pari a solo il 12 per cento della superficie totale del distretto.

Il parco risulta elemento fondamentale per la **riduzione dell'isola di calore**, grazie alla presenza di acqua e aree ombreggiate e al fenomeno dell'evapotraspirazione (quantità di acqua rilasciata in atmosfera attraverso l'evaporazione diretta dall'acqua, dalla vegetazione e dal terreno).

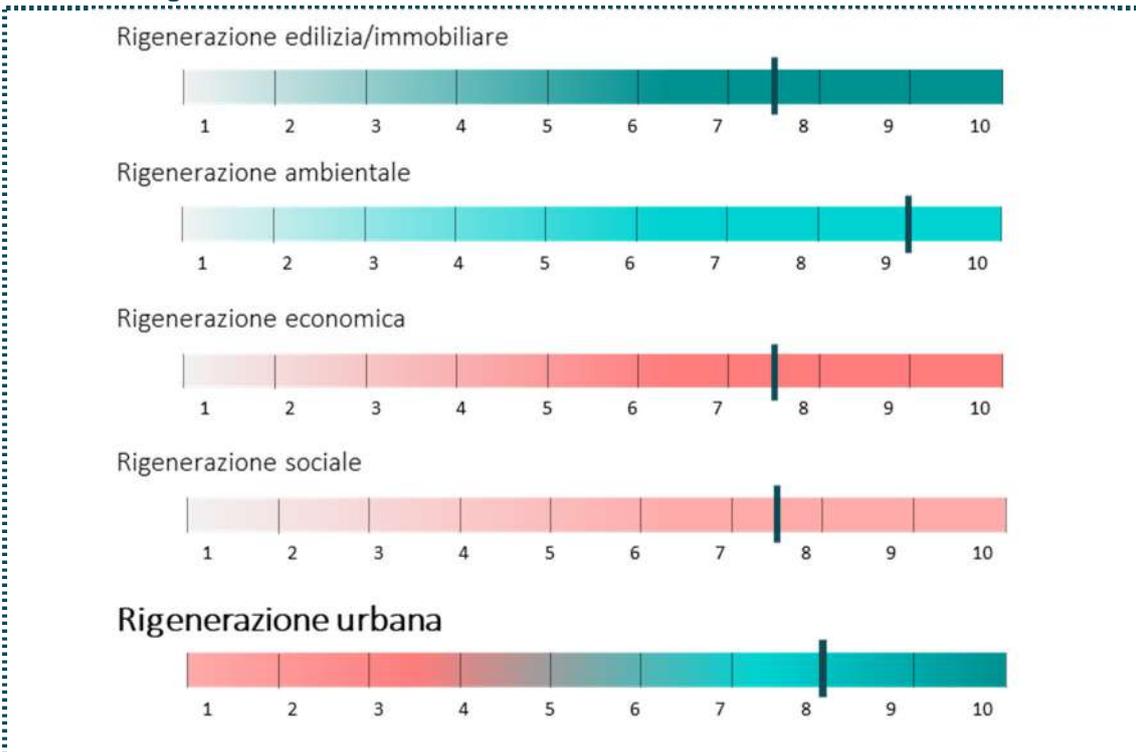
Sistema innovativo di gestione dei rifiuti, raccolti tramite tubi pneumatici sotterranei e trasportati in modo diretto ai centri di recupero e di riciclaggio. Il sistema, evitando l'impiego di mezzi di raccolta e trasporto su ruota, permette una **riduzione pari al 98 per cento delle emissioni di CO₂** dipendenti da questa attività.

Operazione etichettata come **EcoQuartier** (Fase 4) dal Ministero della Coesione Territoriale e dei Rapporti con gli enti locali.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



Quartiere Bo01 “Città di domani” – Malmö (Svezia)



Tempi di progettazione e realizzazione

1995 – 2005 quartiere

(area della penisola in corso di riqualificazione, con termine dei lavori previsti per il 2030)

Superfici e mix funzionale

40 ettari complessivi per l'area

(residenziale, commerciale, direzionali, servizi e strutture culturali, istituti universitari)

Investimento economico

Investimento circa 100 mln di euro

Ente gestore

Municipalità di Malmö

Descrizione del progetto

Malmö, città situata nell'area meridionale della Svezia, è stata in passato un fervente cantiere industriale, produttivo e navale. La crisi del settore ha permesso alla città di riappropriarsi di un'area in affaccio sul mare nota come West Harbour, una penisola artificiale di circa 40 ettari di superficie, all'estremità occidentale del porto. Il quartiere Bo01, porzione di quest'area, rappresenta un'iniziativa promossa dalla collaborazione del governo centrale e delle autorità locali, regionali come cittadine, in occasione dell'European Housing Expo del 2001, incentrato sulla tematica dell'abitare futuro. L'esposizione ha rappresentato un'occasione fondamentale da un lato come operazione di marketing urbano, dall'altro come condizione favorevole ad un dibattito a livello europeo sui temi della sostenibilità e del risparmio energetico. La municipalità di Malmö, dopo aver acquisito l'intera area della penisola nel 1996, ha dato avvio alla pianificazione del quartiere Bo01.

Il progetto appare come un quartiere modello, in grado di integrarsi con il restante tessuto urbano della città, offrendo un variegato mix funzionale comprensivo di residenze, uffici, attività commerciali e servizi.

Il masterplan del quartiere presenta una griglia irregolare, disegnata principalmente in risposta alle esigenze bioclimatiche dovute alle caratteristiche climatiche dell'area, fortemente esposta a raffiche di vento importanti. Allo stesso modo, le scelte edilizie puntano a sfruttare piani ed esposizioni per ottenere il massimo risultato in termini di luce e calore solare. Particolare attenzione è stata posta nel disegno degli spazi verdi e nel costante richiamo al rapporto con l'acqua, attraverso un complesso sistema di aree e parchi pubblici e canali artificiali.

Elemento chiave dello sviluppo è stata la ricerca di una sostenibilità di qualità e innovativa, sia a livello di quartiere che di singolo edificio, in ambito tecnologico, energetico e sociale.

Modello di partnership e gestione

Nel 1996 la Municipalità di Malmö ha acquistato la penisola West Harbour. Nel 1997 ha dato avvio all'iter di programmazione dell'Expo attraverso la realizzazione del quartiere Bo01 e la pianificazione dell'intera area.

Municipalità, dipartimenti governativi nazionali, attori del settore privato (imprese di costruzione, architetti, agenzie delle utenze) hanno collaborato nell’ottica di sviluppare un piano sostenibile dal punto di vista ambientale, economico e sociale. La rete di partenariato ha incluso l’università, istituti di ricerca scientifica, l’Ente nazionale svedese per l’edilizia abitativa. L’amministrazione, già proprietaria dell’area, ha identificato gli **obiettivi** da raggiungere e gestito la **pianificazione** dell’operazione. L’architetto Klas Tham ha disegnato le basi del masterplan, mentre i requisiti di prestazione dei singoli interventi e promotori sono stati definiti tramite incontri e presentazioni, che hanno portato alla stesura del “Programma di qualità”.

Benefici e ricadute positive

Quartiere indirizzato a **zero emissioni di Co₂**, basato interamente su fonti di energia rinnovabili e non fossili.

Fabbisogno energetico delle abitazioni ridotto, pari a **133 kWh/m²/anno** (superiore a quanto preventivato in fase progettuale 105 kWh/m²/anno).

Sistema di sfruttamento dell’**energia eolica**, grazie ad una turbina da 2MW situata nella zona del porto, in grado di produrre circa 6 kWh all’anno di energia.

Quota di energia elettrica prodotta grazie alla predisposizione di **celle fotovoltaiche** nei rivestimenti e in copertura degli edifici.

Riscaldamento degli edifici fornito per l’85 per cento dal calore estratto attraverso **pozzi geotermici, dal mare e dalle fonti sotterranee**, e per il 3 per cento dai rifiuti residui.

Sistema innovativo di produzione di energia, dove il calore viene prodotto tramite un **sistema di estrazione dallo strato roccioso**. Tale sistema si compone di 5 pozzi caldi e 5 pozzi freddi con scambiatori di calore, i quali raggiungono 80-90 metri di profondità e fungono da riserve stagionali; una pompa di calore geotermica estrae il calore in eccesso dalle unità durante il periodo estivo e lo immagazzina nella falda acquifera calcarea fino all’inverno.

L’80 per cento dei materiali di costruzione risulta riciclato o con caratterizzati da un **basso impatto ambientale** (eco-labelling, ...).

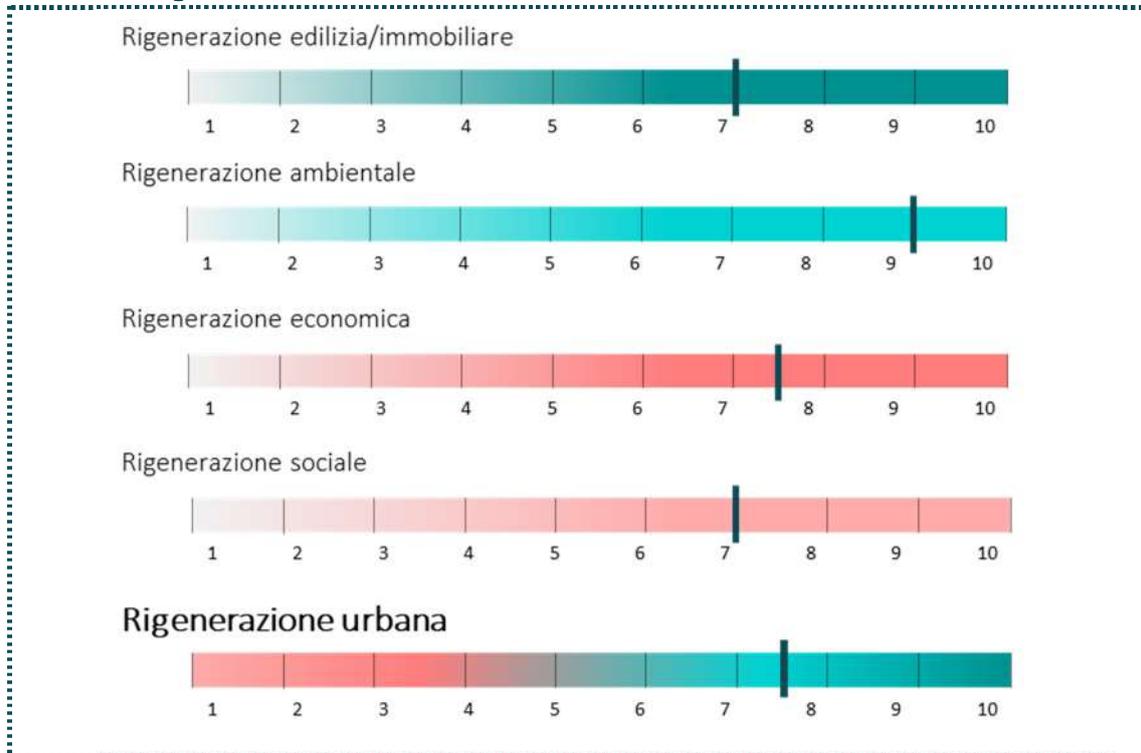
Riutilizzo delle sostanze nutritive recuperate dai rifiuti nel campo dell’agricoltura: i rifiuti organici vengono trattati per estrarre fosfati impiegati per la fertilizzazione delle aree agricole. Sebbene accessibile attraverso l’automobile, il quartiere favorisce soluzioni di **mobilità ciclo-pedonale** mediante politiche di prezzo per il parcheggio e un numero ridotto di aree di sosta; inoltre, la viabilità del quartiere è moderata ai 30 km orari.

Sistema IT disegnato per ogni abitazione per la misurazione, il monitoraggio e la gestione dei consumi energetici.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



Eco-distretto Hammarby Sjöstad – Stoccolma (Svezia)



Tempi di progettazione e realizzazione

1995 - 2015

Superfici e mix funzionale

200 ettari complessivi per l'area
di cui 40 ettari di acqua
residenziale, attività produttive, commerciale e servizi

Investimento economico

Investimento complessivo pubblico e privato
circa 4,5 mld euro

Ente gestore

Municipalità di Stoccolma

Descrizione del progetto

Stoccolma è una città particolarmente sensibile alle tematiche ambientali, attenzione che l'ha portata nel 2010 ad aggiudicarsi il titolo di European Green Capital e a ridurre del 25 per cento le emissioni di CO₂ per abitante dal 1990. Il quartiere Hammarby Sjöstad, area sud rispetto al centro della città, un tempo occupata da un insediamento industriale, ne rappresenta un esempio, oltre che un modello strategico in tema di bonifica dei terreni, gestione dei rifiuti e delle risorse idriche, edilizia sostenibile, efficienza del trasporto pubblico. Azioni che lo hanno portato ad essere autosufficiente dal punto di vista energetico.

Il quartiere nasce secondo una visione olistica di pianificazione, dove assumono importanza primaria le relazioni e le interdipendenze tra le singole componenti, realizzato in accordo con i principi dei cicli naturali per diventare un esempio di architettura eco-compatibile. Il modello a ciclo chiuso dell'utilizzo delle risorse ha costituito la base per la progettazione urbana, che ha integrato in chiave sostenibile i sistemi interconnessi della mobilità, del verde e dell'acqua, degli edifici residenziali e destinati ai servizi.

L'acqua appare come elemento principale e risorsa primaria sotto diversi punti di vista; le acque in uscita dagli edifici, opportunamente trattate, vengono impiegate per la produzione di biogas a servizio delle abitazioni, per il prelievo di componenti organici da utilizzare per la fertilizzazione dei terreni, per la produzione di biocarburante destinato ad alimentare la centrale elettrica, per immettere acqua pulita riscaldata negli impianti di teleriscaldamento.

Il quartiere oggi ospita un mix funzionale composto da residenze, servizi ed attività produttive, disegnati in un tessuto costituito da isolati a corte aperta, per garantire la continuità dello spazio urbano e del sistema del verde. Un grande viale di attraversamento, posto in posizione baricentrica rispetto alle residenze, serve tutto il quartiere.

Modello di partnership e gestione

La **Municipalità di Stoccolma** ha assunto il ruolo di coordinamento dell'intero progetto, coinvolgendo soggetti pubblici e privati.

L'amministrazione ha definito **norme precise e rigorose** in termini di standard ecologici degli edifici e soluzioni innovative, trasporto e riduzione del traffico, infrastrutture tecnologiche. Forte sostegno politico alla candidatura della città di Stoccolma ai giochi olimpici del 2004, che, sebbene non abbia avuto esito positivo, ha rafforzato le ambizioni territoriali del distretto e ha dato l'avvio a un iter di trasformazione urbana. Sviluppo fortemente influenzato a livello politico da forze diverse e non costanti. Inoltre, il **processo di rigenerazione non è stato condiviso con tutti i soggetti coinvolti** in modo diretto o interessati, in particolar modo i futuri residenti dell'area.

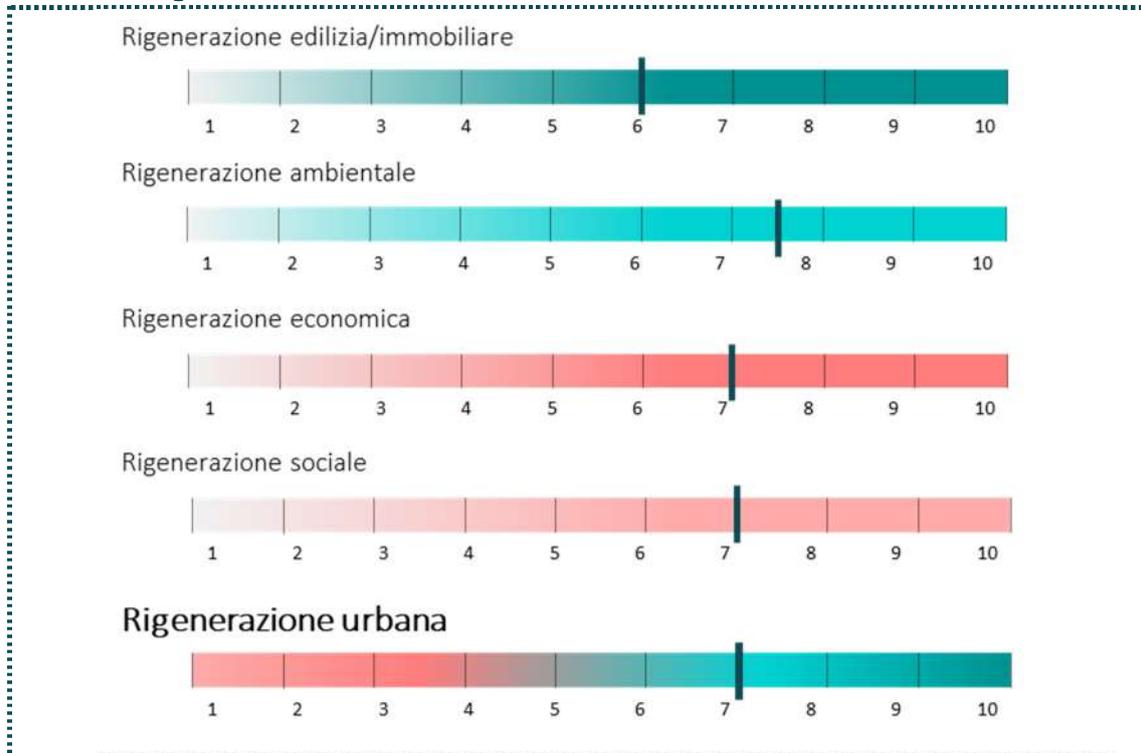
Benefici e ricadute positive

In nuovo quartiere ospita 25.000 abitanti e circa 5.000 posti di lavoro.
Riduzione del consumo di acqua a circa 100 litri a persona al giorno.
Acque in uscita dagli edifici trattate e utilizzate per la produzione di biogas, per la fertilizzazione dei terreni, per la produzione di biocarburante, per il teleriscaldamento.
Raccolta differenziata dei rifiuti a livello di zona, isolato o edifici a seconda della tipologia di prodotto. I rifiuti organici vengono destinati al compostaggio e utilizzati come fertilizzanti biologici, i rifiuti non organici vengono smistati tramite una rete di tubazioni pneumatiche sotterranee al centro di raccolta.
 Della media di fabbisogno energetico delle abitazioni del quartiere, pari a circa **72 KWh/m²/anno**, distribuita tramite un sistema di teleriscaldamento, circa il 47 per cento deriva dai rifiuti domestici, il 16 per cento dalla combustione di olio biologico, il 34 per cento dall'energia idrica prodotta dalle acque reflue purificate.
 Energia elettrica prodotta da **pannelli solari** integrati nei tetti delle abitazioni.
 Edifici realizzati con **materiali a basso impatto ambientale**, con il divieto assoluto di impiego di metalli pesanti e oli su tetti e facciate, per evitare la contaminazione dell'acqua piovana.
Mobilità interna per l'80 per cento pedonale, ciclabile e navigabile. Presente un sistema efficiente di trasporto pubblico tramite bus elettrici. Il servizio di car sharing mette a disposizione veicoli a biocarburante.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



Madrid Rio/Calle 30 – Madrid (Spagna)



Tempi di progettazione e realizzazione

2008 - 2015

Investimento economico

Investimento complessivo 6,3 mld euro
di cui 280 mln per la realizzazione del parco

Superfici e mix funzionale

120 ettari di parco pubblico
Aree verdi, servizi

Ente gestore

Madrid Calle 30
(Comune di Madrid quota 80 per cento, Emesa
quota 20 per cento)

Descrizione del progetto

Iniziato ufficialmente nel 2008 e aperto al pubblico nel 2015, Madrid Río è considerato un mega progetto urbano che ha modificato in maniera sostanziale l'assetto di una porzione di città attraverso una complessa opera di ingegneria. L'obiettivo primario era infatti interrare una porzione della tangenziale M-30, realizzando in superficie uno spazio verde pubblico composto di parchi e giardini lungo oltre sei chilometri in affaccio sul fiume Manzanares.

Il progetto è stato realizzato da un raggruppamento di architetti di Madrid, in cooperazione con lo studio olandese West, che si è occupato della parte paesaggistica.

Una pista ciclabile attraversa l'intero parco, affiancando il fiume e attraversando aree verdi, giardini e ponti di design. Madrid Río offre numerosi spazi dedicati ad attività sportive e giochi all'aperto, quali piste di pattinaggio, campi da tennis, da calcio, da pallavolo.

Tra le zone di particolare pregio spiccano il Salón de Pinos, una sorta di corridoio lineare che affianca la sponda destra del fiume realizzato con circa otto mila pini, l'Avenida de Portugal, un giardino impreziosito da alberi di ciliegio, la Huerta de la Partida, un giardino recintato creato da alberi da frutto, tra cui fichi, mandorli e melograni.

Il Matadero, antico macello comunale, è stato ristrutturato e trasformato in centro culturale metropolitano, catalizzatore sociale dedicato al tempo libero; la Casa del Reloj è un centro culturale che ospita mostre temporanee; l'Invernadero, infine, è una serra che accoglie un ricco e variegato giardino botanico.

Le sponde del fiume sono collegate da diversi ponti, alcuni originali altri di nuova realizzazione, tra cui il Puente monumentale de Arganzuela, dell'architetto francese Dominique Perrault, opera di forma tronco-conica realizzata da due sezioni sfalsate che richiamano l'andamento orografico del terreno.

Modello di partnership e gestione

La **società Madrid Calle 30** ha assunto la gestione dell'articolata operazione, occupandosi dell'interramento della strada esistente, del finanziamento del progetto, e della manutenzione

della nuova opera infrastrutturale. L'80 per cento delle quote della società sono proprietà del Comune di Madrid, il restante 20 per cento sono proprietà della società Emesa (la cui partecipazione di maggioranza è rappresentata da Ferrovial, multinazionale spagnola attiva nell'ambito delle infrastrutture dei trasporti, e da Dragos, società di costruzione.

Emesa successivamente è stata incaricata della manutenzione della nuova strada interrata per un periodo pari a 35 anni, sotto uno stretto controllo a livello municipale. I costi di manutenzione ed esercizio dell'autostrada previsti ammontano per il Comune di Madrid a quasi 8,8 miliardi di euro.

Il principale **coordinatore finanziario è stato Dexia Sabadell**, banca globale di servizi finanziari, nominata responsabile per la ricerca del finanziamento complessivo. Société Générale e Caja Madrid hanno accettato di co-sottoscrivere il finanziamento ponte di 400 milioni di euro, oltre a individuare le undici banche che hanno finanziato l'intervento.

Costi dell'opera eccessivi rispetto a quanto preventivato, che hanno causato un forte indebitamento del comune di Madrid, conseguenti tagli alla spesa sociale e una politica di privatizzazione dei servizi pubblici essenziali.

Benefici e ricadute positive

La piantumazione di 33 mila alberi di 47 specie differenti e di 500 mila arbusti di 38 tipologie permetterà nei prossimi 20 un **assorbimento di circa 60 mila tonnellate di CO₂**.

Le **specie vegetali** sono state scelte sulla base di uno studio del bacino idrografico esistente e del suo adattamento allo specifico ambiente urbano.

Le emissioni provenienti dalle auto che percorrono l'autostrada interrata vengono spirate e filtrate da un sistema che ne impedisce il rilascio in atmosfera.

Disponibili nel parco **17 aree gioco per bambini** (con altalene, scivoli, ponti, castelli di corda), realizzate interamente con materiali ecosostenibili, distribuite e progettate sulla base dell'età, della forza e delle abilità psicomotorie dei più piccoli.

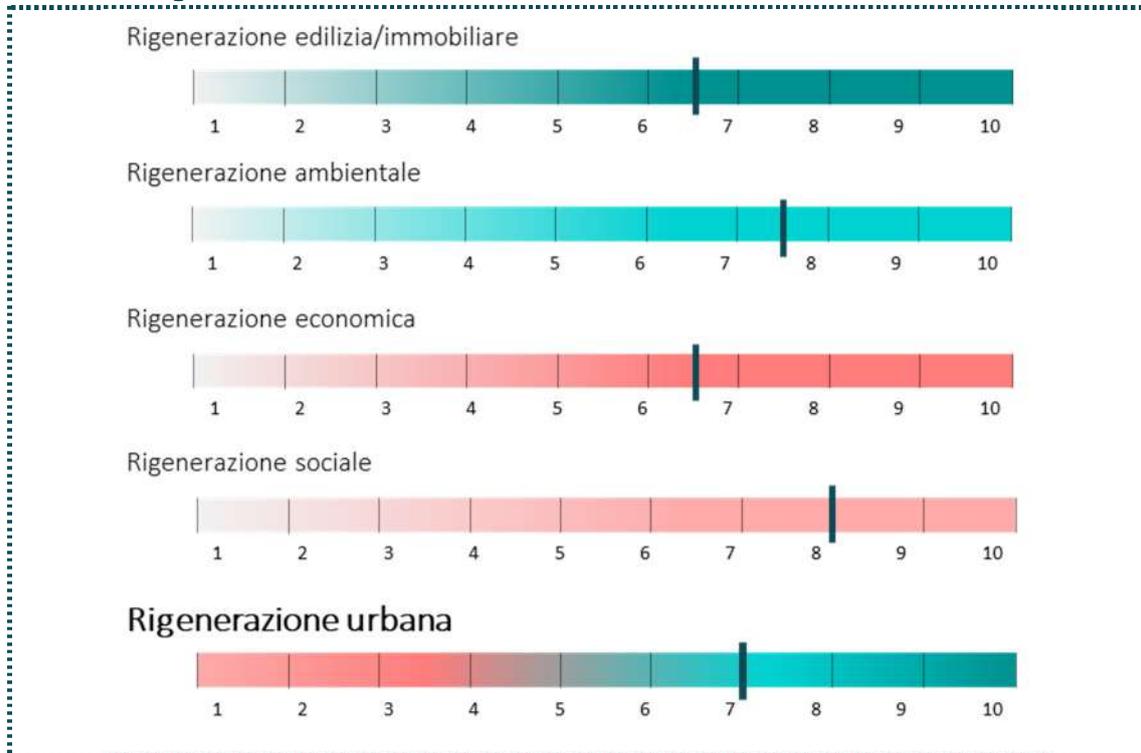
Alto livello di **accessibilità** grazie all'assenza di barriere architettoniche e alla dotazione di segnaletica visiva, tattile e sonora.

Forte presenza di percorsi pedonali e ciclabili nel verde, con la differenziazione dei sentieri sulla base delle caratteristiche morfologiche del territorio.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



Porta Nuova – Milano (Italia)



Tempi di progettazione e realizzazione

2003 – 2026

2003-2018 Fase 1: Porta Nuova Garibaldi, Varesine, Isola

2018-2026 Fase 2: Porta Nuova Gioia

Superfici e mix funzionale

290.000 mq superficie territoriale fase 1

260.000 mq superficie territoriale fase 2

1,1 mln mq superficie lorda

(54% direzionale, 23% residenziale, 2% retail, 2% servizi, 19% parco)

Investimento economico

Investimento complessivo 2,8 mld euro

Ente gestore

Coima sgr (Hines Italia fase iniziale sviluppo)

Descrizione del progetto

Porta Nuova rappresenta il più importante progetto di rigenerazione urbana realizzato nel cuore di Milano, nato con l'obiettivo di riqualificare un'area ferroviaria dismessa e riconnettere le aree urbane storiche di Garibaldi, Varesine e Isola. Il progetto complessivo si sviluppa intorno alla connessione di tre differenti masterplan, sviluppati rispettivamente dagli studi Pelli Clarke & Partners, Kohn Pedersen Fox e Boeri Studio, che hanno ridisegnato il tessuto urbano prevedendo un complesso di edifici a funzione terziaria, commerciale, residenziale e di servizio alla cittadinanza.

Il quartiere ha ridisegnato lo skyline della città, grazie alla presenza di edifici oggi diventati iconici e riconosciuti per le loro caratteristiche architettoniche e sostenibili: la Torre UniCredit vanta il primato di grattacielo più alto di Italia, oltre a essere stato il primo edificio direzionale certificato Leed a livello nazionale; il Bosco Verticale nel 2015 ha vinto il premio Miglior edificio alto in Europa e il premio Miglior edificio alto nel mondo; le torri Solaria e Solea sono state incluse tra i migliori edifici alti d'Europa nel 2014; la Diamond Tower ha ottenuto una certificazione Leed Gold.

Nel 2018 è stato inaugurato il parco pubblico Biblioteca degli Alberi di Milano (Bam), disegnato dallo studio Inside Outside|Petra Blaisse. Nell'area di circa 90 mila metri quadrati sentieri ciclopedonali e vegetazione si intrecciano, disegnando prati, piccoli boschi circolari, appezzamenti irregolari, piazze attrezzate e stanze all'aperto, creando una vera biblioteca botanica; inoltre, il parco accoglie periodicamente eventi e manifestazioni culturali aperti alla cittadinanza.

Porta Nuova è il primo quartiere al mondo a ricevere entrambe le certificazioni Leed[®] for City and Communities e Well[®] Community Standard, assegnate rispettivamente dall'US Green Building Council e dall'International Well Building Institute. Queste certificazioni riconoscono la sostenibilità dell'intera operazione dal punto di vista ambientale, economico e sociale, rendendola un modello virtuoso a livello nazionale e internazionale.

Modello di partnership e gestione

L'operazione ha avuto la capacità di attrarre per la prima volta in Italia cospicui investimenti nazionali e internazionali in un progetto di rigenerazione urbana.

Il progetto ha avuto numerose **pubblicazioni** su riviste, siti e giornali specializzati in particolar modo nell'ambito architettonico e urbanistico, garantendo un'importante risonanza dell'intervento e quindi della città a livello nazionale e internazionale.

Modello virtuoso di partenariato pubblico-privato per la gestione di aree pubbliche, nello specifico la Bam, realizzata da Coima e gestita da Fondazione Riccardo Catella su un'area di proprietà del Comune di Milano.

In fase di progettazione sono state effettuate numero se attività di **confronto e dialogo attivo con i diversi stakeholder**, per comprendere le diverse necessità e individuare la migliore pianificazione.

Benefici e ricadute positive

Oltre **4,2 mld euro investiti** (1 mld euro per la fase 1 completata nel 2018 + 600 mln euro per la fase 2 in corso), tra impatto diretto (1,6 mld euro), indiretto (2,3 mld euro) e indotto (370 mln euro). **Indice SROI pari a 2,7**: ogni euro investito per la realizzazione genera ulteriore valore aggiuntivo pari a 1,7 euro.

L'operatività di Porta Nuova genera un fatturato complessivo annuo pari a 830 mln euro.

Moltiplicatore economico 3,4: per ogni euro speso si generano 2,4 euro aggiuntivi.

Durante le attività di costruzione circa 2.150 occupati nei settori dell'edilizia e delle forniture.

L'operatività supporta circa 4.420 occupati. Il 90 per cento degli investimenti hanno riguardato aziende italiane della filiera.

Nel 2021 il numero di nuove unità operative aziendali è cresciuto del 55 per cento rispetto al 2004 (incremento superiore alla città di Milano, con crescita pari al 34 per cento).

Porta Nuova **primo quartiere al mondo** a ricevere entrambe le certificazioni **Leed® for City and Communities e Well® Community Standard**, assegnate rispettivamente dall'US Green Building Council e dall'International Well Building Institute. La prima analizza la qualità della vita (sostenibilità materiali, tecniche costruttive, impatto ambientale edifici, fonti energetiche rinnovabili...), mentre la seconda verifica l'integrazione delle persone e lo sviluppo del senso di comunità (qualità spazi pubblici, tutela della salute, benessere fisico e psicologico...).

Torre Unicredit primo edificio in Italia certificato Leed® nel 2004, riconoscimento che ha dato avvio ad azioni virtuose su tutto il territorio.

Le soluzioni innovative utilizzate nell'intero quartiere permettono una **riduzione delle emissioni di CO₂ di oltre 1.000 tonnellate** (valore paragonabile alle emissioni annue di 390 automobili).

Temperatura del terreno del quartiere scesa da 39-44 gradi medi nel 2011 a circa 31-35 gradi medi nel 2022, diminuendo quindi l'impatto dell'**isola di calore**.

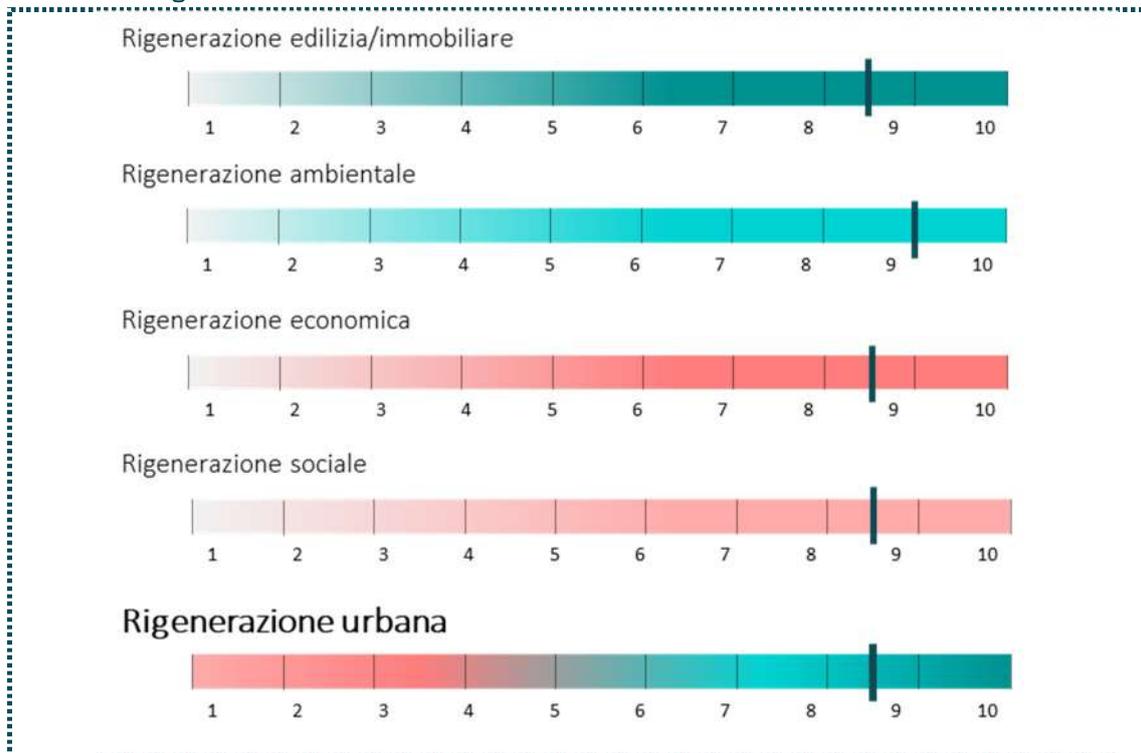
Porta Nuova offre circa **1,1 metro di pista ciclabile per residente** (contro una media della città di 0,3 metri), e circa **22 metri quadrati di verde a persona** (superiore alla media cittadina pari a 18 metri quadrati a persona).

La Fondazione Riccardo Catella organizza annualmente diversi **eventi culturali aperti** alla cittadinanza, come incontri e concerti, favorisce la **didattica**, tramite visite alla Bam, e appare attivo in **ambito sociale**, attraverso eventi e progetti che promuovono l'inclusione e l'educazione alla sostenibilità.

Obiettivi ONU Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile



Valore della rigenerazione urbana



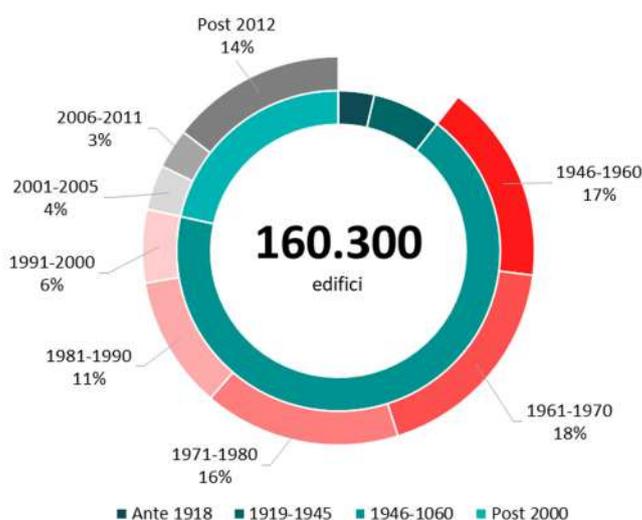
4. QUANTO VALE ROMA? MERCATO IMMOBILIARE

4.1 Analisi congiunturale e storico strutturale del mercato delle principali asset class

4.1.1 Residenziale

La realtà degli immobili residenziali romana, componente prevalente del costruito, conta più del 45 per cento dello stock dell'intera regione del Lazio. Nella città di Roma poco meno di un milione e mezzo di unità immobiliari residenziali sono distribuite all'interno di più di 160 mila edifici. Più del tre per cento di tale patrimonio risulta costruito prima del 1918, poco meno del sette per cento negli anni ricompresi tra la Prima e la Seconda Guerra Mondiale, il 68 per cento durante la seconda metà del secolo scorso e infine il restante ventidue per cento realizzato nel nuovo millennio. I valori, assimilabili alla ripartizione per epoca di costruzione degli edifici a livello nazionale, evidenziano un alto grado di vetustà degli edifici residenziali romani, dei quali più della metà realizzata prima degli anni Settanta. Le strutture presentano oggi grandi carenze a livello strutturale e qualitativo, oltre a rispondere a modelli abitativi ormai superati dai nuovi modi di vivere contemporanei.

Edifici residenziali*: quantificazione ed epoca di costruzione Roma Capitale



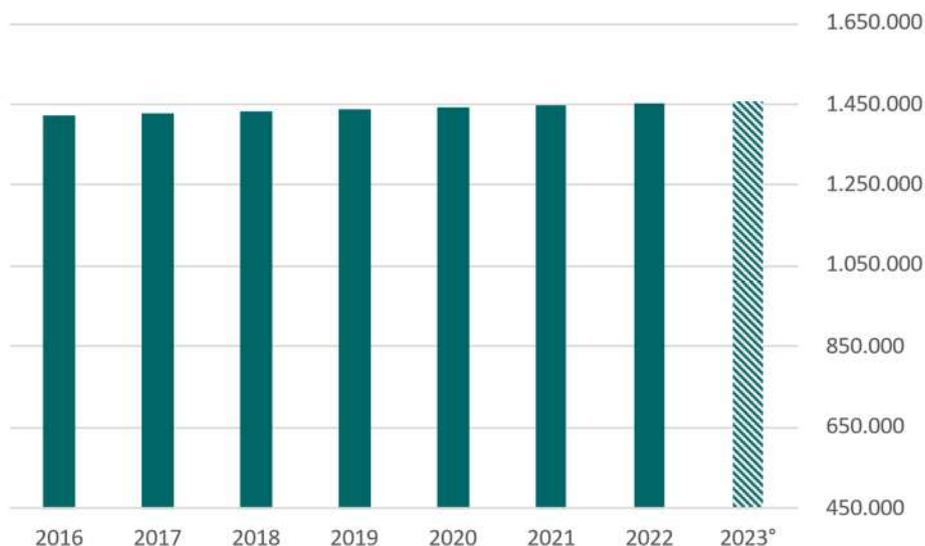
*Stima

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Istat

Gli aspetti che hanno caratterizzato lo sviluppo residenziale del territorio romano emergono in modo interessante riportando l'analisi effettuata a livello dei singoli municipi. Più del cinquanta per cento degli edifici residenziali del Municipio I, nucleo storico della città, è stato edificato prima del 1918, una componente rilevante è stata realizzata prima del 1945 (poco più del venti per cento), mentre le nuove realizzazioni posteriori al Secondo conflitto mondiale raggiungono numeri minimi, a fronte di una bassa disponibilità di suolo edificabile. Il tessuto residenziale del Municipio II ha avuto un intenso sviluppo dalla fine del Primo conflitto mondiale fino agli anni Sessanta, per poi registrare un calo costante e arrivare a valori prossimi allo zero. Gli altri municipi hanno visto tra il 1960 e il 1980 il periodo di maggiore sviluppo costruttivo, favorito dalle mutate condizioni economiche, sanitarie, produttive e sociali che hanno caratterizzato la seconda metà dello scorso secolo, che hanno avuto importanti ricadute sull'evoluzione dei modelli urbanistici e abitativi. Le aree che negli ultimi hanno emergono per maggior numero di sviluppi residenziali sono Municipio XII, il Municipio X e il Municipio XIV, dove le operazioni si caratterizzano per una propensione al rispetto delle condivise tematiche green.

Lo stock immobiliare residenziale nella città di Roma conta circa 1,45 milioni di unità, di cui oltre il cinquanta per cento (53,9 per cento) è costituito da abitazioni di tipo civile, circa 780 mila unità; il 25 per cento è rappresentato da abitazioni di tipo economico, che contano oltre 360 mila unità; mentre le abitazioni popolari e ultra popolari raggiungono complessivamente il 14,3 per cento con oltre 205 mila unità. La dimensione media delle abitazioni è di poco superiore ai cento metri quadrati, con le abitazioni di tipo civili che si caratterizzano per una superficie media maggiore che raggiunge i 110 metri quadrati, mentre le abitazioni di tipo popolare ed economico hanno dimensioni medie più contenute, intorno agli ottanta-novanta metri quadrati.

Andamento dello stock residenziale a Roma



°Stima

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Catasto dei Fabbricati

Composizione stock residenziale per tipologia abitativa



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Catasto dei Fabbricati

Nel 2023 si stima che il comune di Roma possa registrare oltre 36 mila unità residenziali transate, con un calo prossimo al quindici per cento (13,9 per cento) rispetto ai valori record del 2022, anno in cui le compravendite residenziali avevano superato le quaranta mila unità arrivando a circa 42.400 transazioni. Con le oltre 42 mila abitazioni transate del 2022, la città capitolina ha stabilito il suo nuovo primato, superando le 41 mila unità scambiate nel 2005.

Confrontando l'anno appena trascorso con il periodo pre-pandemico si osserva un leggero aumento pari all'1,3 per cento, nel 2019 le transazioni residenziali a Roma avevano raggiunto le 36 mila unità (cinquecento unità in meno rispetto al 2023).

L'assorbimento nel corso del 2023 ha fatto registrare un calo considerevole rispetto al 2022 (-16,5 per cento), quando nonostante il fiorire di nuove costruzioni l'offerta immobiliare residenziale risultava comunque ridotta, facendo registrare un tasso di assorbimento pari al 93 per cento. Oggi il tasso si pone in linea alla media del secolo, di poco inferiore agli ottanta punti percentuali (78 per cento); la contrazione del tasso di assorbimento è legata alla riduzione del numero di compravendite, che a livello nazionale durante il 2023 ha risentito dell'aumento dei costi e delle problematiche legate alla sottoscrizione di mutui.

Il capoluogo ha concentrato circa il 65 per cento delle transazioni registrate in tutto il territorio metropolitano, proseguendo nella fase di decentramento in atto da circa un decennio (nel 2014 l'incidenza di Roma sul totale della città metropolitana si attestava sei punti percentuali al di sopra dell'attuale livello).

Sintesi indicatori immobiliari del mercato residenziale romano

Indicatori	2023	var% 2023/2022	Media 5 anni	Var% 2023/media 5y
Offerta (unità)	47.000	3,1%	44.510	5,6%
Transazioni (unità)	36.500	-13,9%	37.540	-2,8%
Fatturato (mil €)	12.000	-9,8%	12.120	-1,0%
Assorbimento (%)	78	-16,5%	84	-7,9%

2024	Offerta (unità)		Transazioni (unità)		Fatturato (Mil €)		Assorbimento (%)	
	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY
	48.000	2,1%	38.000	4,1%	12.650	5,4%	79	1,9%

Fonte: Scenari Immobiliari

Anche il fatturato generato dal comparto residenziale segna un calo rispetto ai valori del 2022, quando il fatturato aveva superato i tredici miliardi, ma resta in linea con i livelli pre-pandemici. Nel 2023 il giro d'affari del comparto è stato di 12 miliardi di euro, con un calo di circa dieci punti percentuali. Nel complesso, Roma risulta il comune con il maggior fatturato residenziale, tanto da rappresentare nel 2023 il 10,1 per cento di quello nazionale, che ammonta a 119 miliardi. La contrazione del fatturato avvenuta nel 2023 ha influito anche sul peso che la città capitolina riveste a livello nazionale, che nel 2022 costituiva l'11,8 per cento del giro d'affari italiano.

Fatturato residenziale delle principali città italiane

Città	Fatturato (mln €)				
	2022		2023°		Var % 23/22
Roma	13.300	11,8%	12.000	10,1%	-9,8%
Milano	11.650	10,3%	11.800	9,9%	1,3%
Torino	3.850	3,4%	3.920	3,3%	1,8%
Bologna	2.055	1,8%	2.030	1,7%	-1,2%
Venezia	1.720	1,5%	1.740	1,5%	1,2%
Genova	1.650	1,5%	1.560	1,3%	-5,5%
Firenze	1.360	1,2%	1.300	1,1%	-4,4%
Verona	835	0,7%	840	0,7%	0,6%
Padova	812	0,7%	800	0,7%	-1,5%
Napoli	770	0,7%	780	0,7%	1,3%
Italia	113.000		119.000		5,3%

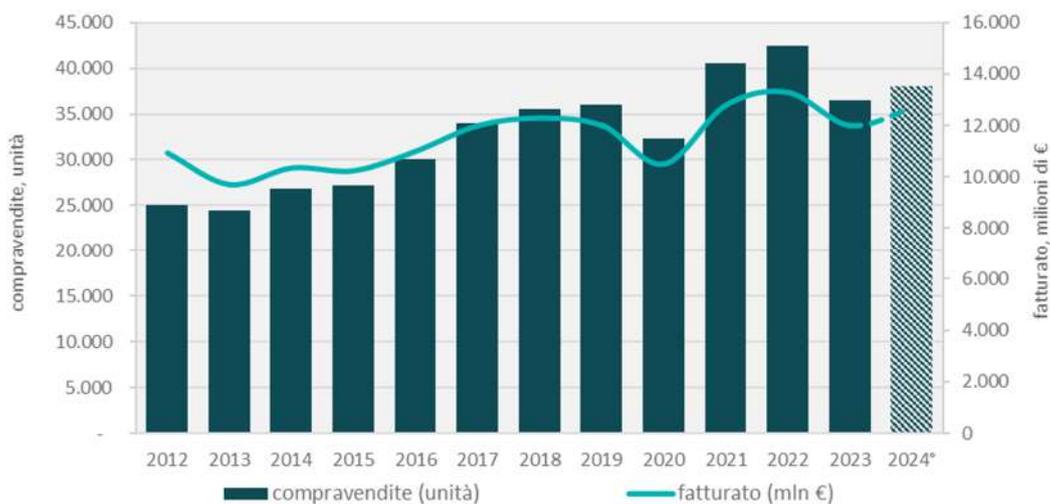
Fonte: Scenari Immobiliari

La città capitolina è un connubio di storia, tradizioni, arte e intrattenimento. Tra palazzi nobiliari, parchi, prestigiose università ed eventi culturali, Roma si dimostra una città in movimento. La “città eterna” non è solo una meta turistica, ma anche un importante polo economico, capace di offrire opportunità lavorative per chi è in cerca di un impiego, e un centro formativo vivo e rinomato.

Per il 2024 le proiezioni indicano potenziali incrementi nelle città ad alta domanda abitativa come Roma, con volumi scambiati che potrebbero raggiungere le 38 mila abitazioni transate, facendo così registrare una crescita di oltre quattro punti percentuali (4,1 per cento) rispetto ai valori di fine 2023. Questo suggerisce un mercato resiliente, dove l’interesse persistente in alcune aree urbane traina la crescita. Inoltre, per il comune capitolino il 2024 è anche l’anno che prepara la città al Giubileo del 2025, e quindi all’accoglienza delle migliaia di pellegrini in arrivo da tutto il mondo; di conseguenza si potrebbe verificare una corsa all’acquisto di piccole o medie unità, da destinare al turismo religioso. L’assorbimento dovrebbe confermare i valori fatti registrare nel corso del 2023 e attestarsi a livelli pari al 79 per cento.

Il fatturato si stima possa tornare a crescere e raggiungere i 12.650 milioni nel corso del 2024, e anche la quota di Roma sul giro d’affari complessivo italiano è prevista in aumento, arrivando a costituire il 10,4 per cento del fatturato residenziale italiano.

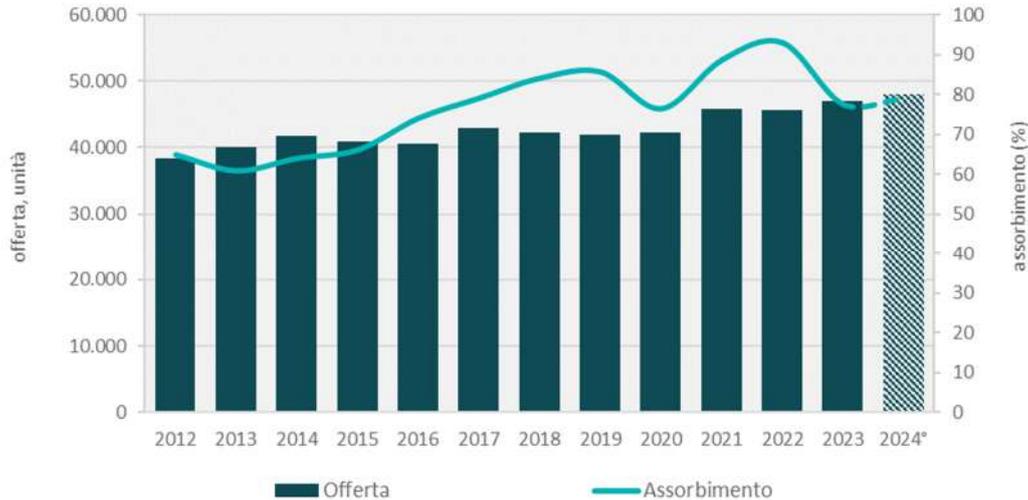
Andamento compravendite e fatturato residenziale Roma



* previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento offerta e assorbimento residenziale Roma



* previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

L'andamento dei valori immobiliari degli ultimi anni conferma la ripresa dell'industria del settore romana. Il trend delle quotazioni è tornato a crescere nell'ultimi due anni anche in periferia, nonostante questa significativa ripresa post pandemica, che ha coinvolto tutte le aree della città, i prezzi di vendita e i canoni di locazione in periferia si collocano ancora sotto i livelli fatti registrare nel 2008.

La distribuzione delle quotazioni immobiliari all'interno dei confini amministrativi del comune di Roma orbita attorno al centro storico, la zona con i prezzi di vendita più elevati; la Capitale, tuttavia, presenta al suo interno numerose centralità dal punto di vista immobiliare, che testimoniano l'esistenza di mercati locali nei quali si realizzano dinamiche peculiari distinte dalle principali tendenze urbane.

Nelle zone del centro città le quotazioni hanno ripreso il loro trend di crescita già a partire dal 2011, attestandosi nel 2016 sui livelli del 2008, prima della crisi economica, e dando successivamente una prova di resilienza anche durante la fase pandemica, facendo registrare solo una minima flessione nel corso del 2020.

Le quotazioni delle zone semicentrali avevano cominciato a crescere già a partire dal 2017, mostrando una tenuta significativa dei valori, prima che l'avvento della pandemia provocasse un nuovo calo. Dal 2021 la crescita delle quotazioni è ripresa, caratterizzandosi per una dinamicità maggiore rispetto a quella pre-pandemica e registrando nel corso del 2023 valori in linea a quelli del 2008.

Le zone periferiche invece hanno risentito più delle altre aree degli effetti negativi della crisi economica e dell'emergenza sanitaria, tanto che, solo durante il 2021, i valori hanno interrotto la

loro fase di recessione iniziata nel 2009. Durante il 2022 i valori delle aree periferiche sono tornati a crescere e questa nuova tendenza è proseguita anche durante il 2023.

I prezzi medi di vendita per il 2023 sono stati pari a 10.100 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 7.300 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 3.780 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi si attestano a 415 euro annui al metro quadrato nelle zone centrali, 310 euro annui al metro quadrato nel semicentro e 145 euro annui al metro quadrato in periferia.

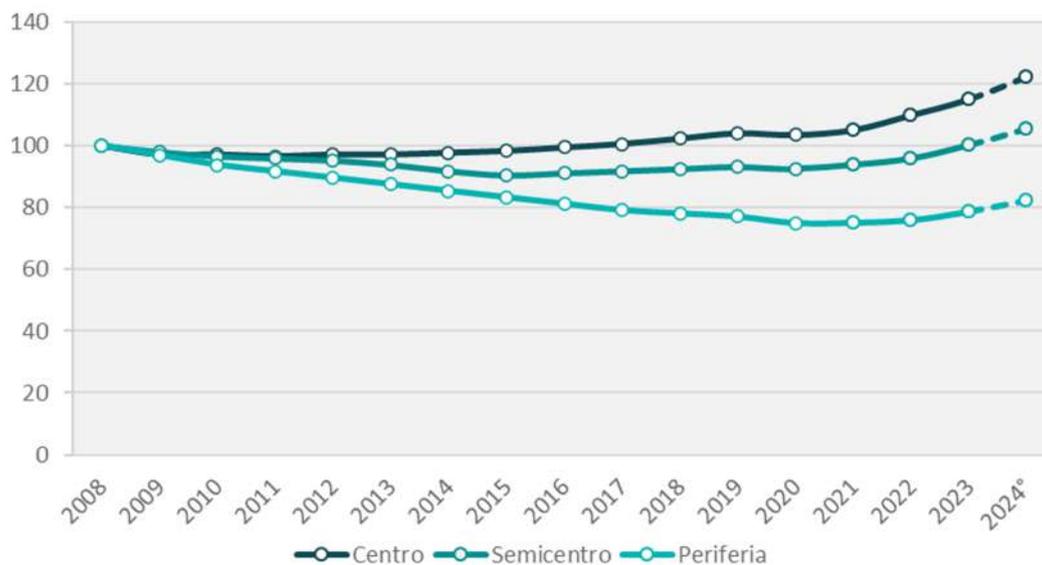
Le previsioni per il 2024 indicano un aumento delle quotazioni, prezzi e canoni, di circa il cinque per cento nelle zone centrali della città, mentre una crescita più contenuta si prevede possa riguardare le aree semicentrali e periferiche, con un aumento compreso tra i quattro e i 4,5 punti percentuali.

Prezzi medi zone centrali, semicentrali e periferiche delle cinque principali città metropolitane

Capoluogo	Area	2022	2023	2024°
ROMA	centro	9.650	10.100	10.750
MILANO	centro	9.600	10.000	10.650
ROMA	semicentro	7.000	7.300	7.700
NAPOLI	centro	6.980	7.200	7.600
FIRENZE	centro	6.500	6.900	7.350
MILANO	semicentro	5.400	5.650	6.000
TORINO	centro	4.800	5.130	5.440
FIRENZE	semicentro	4.400	4.600	4.850
FIRENZE	periferia	3.670	3.820	3.980
ROMA	periferia	3.650	3.780	3.950
MILANO	periferia	3.350	3.530	3.750
NAPOLI	semicentro	3.200	3.350	3.520
TORINO	semicentro	3.200	3.300	3.440
NAPOLI	periferia	2.350	2.420	2.520
TORINO	periferia	1.950	2.000	2.050

Fonte: Scenari Immobiliari

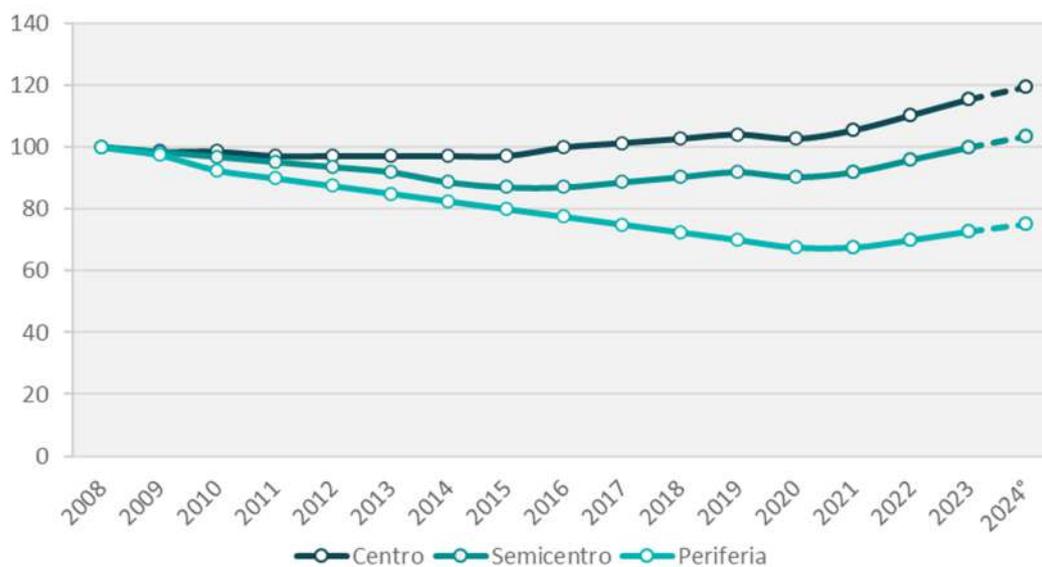
**Andamento prezzi di vendita a Roma
2008=100**



* previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

**Andamento canoni di locazione a Roma
2008=100**



* previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Nonostante valori leggermente in contrazione, il 2023 è stato un ottimo anno per il mercato immobiliare capitolino, con volumi di vendita e giri d'affari in linea a quelli pre-pandemici. Inoltre, il calo delle compravendite non ha compromesso l'andamento positivo dei prezzi, soprattutto in alcune zone che stanno diventando strategiche in città, grazie alle infrastrutture e a una nuova viabilità che hanno permesso di qualificare molta parte del mercato, spingendo verso l'alto assorbimenti e quotazioni.

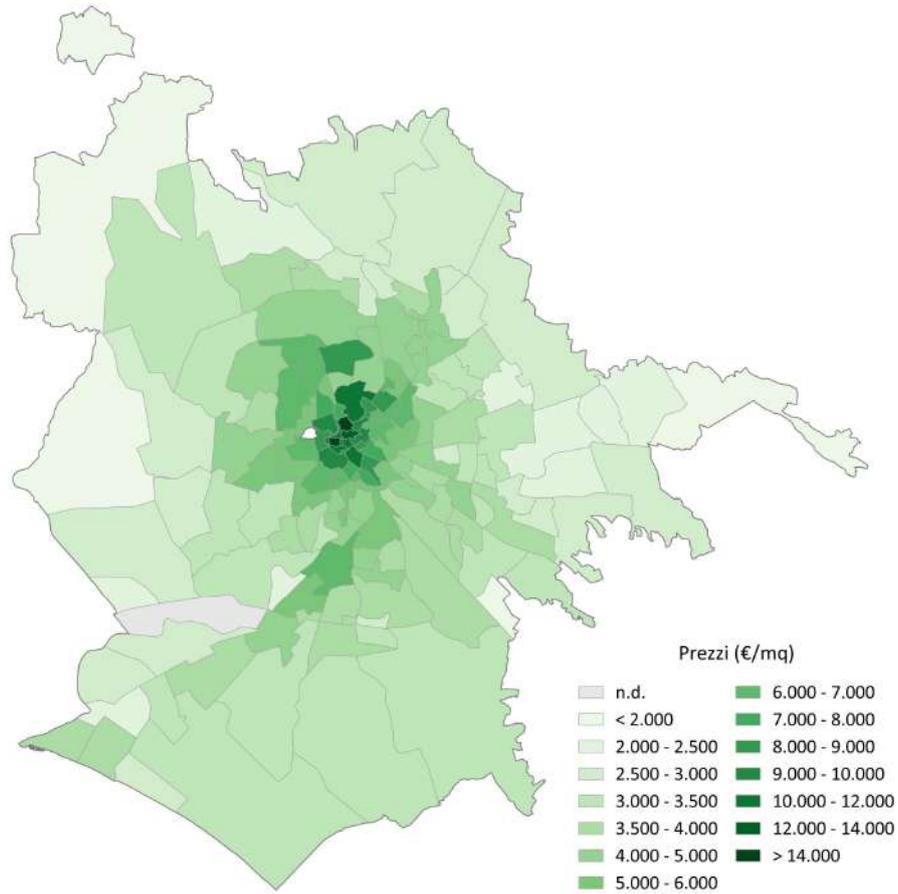
Nonostante gli eventi bellici, l'aumento dei tassi d'interesse sui mutui e l'inflazione che ha cominciato a erodere il potere d'acquisto e i risparmi degli italiani, nella città romana la propensione all'acquisto nel corso del 2023 è rimasta alta. Si è comunque verificata una contrazione della curva di crescita. Già nei primi mesi del 2023 il mercato immobiliare era entrato in una fase di stallo, in cui mostrava meno vitalità e maggiore incertezza, da una parte dovuta agli aumenti dei tassi di interesse sui mutui, che hanno portato i consumatori a un atteggiamento più cauto, dall'altra alla frenata sui bonus edilizi, che ha prodotto un rallentamento delle attività immobiliari. Nella seconda metà dell'anno si è assistito ad una stabilizzazione del mercato, ma sempre caratterizzato dalla persistenza di un andamento incerto; infatti, a fine 2023 il numero delle compravendite è stato inferiore al 2022 di oltre dieci punti percentuali.

Rispetto alla media delle compravendite degli ultimi quindici anni, pari a 32 mila, il 2023 si dimostra superiore del quattordici per cento ed è il terzo migliore anno del periodo subito dopo gli anni record del 2021 e 2022, figli della fiammata del mercato residenziale post lockdown. Questo è indicativo del fatto che l'aumento dei tassi di interesse, principale ragione che ha frenato l'attività di compravendita, è compensato da una domanda di immobili che rimane comunque ancora elevata.

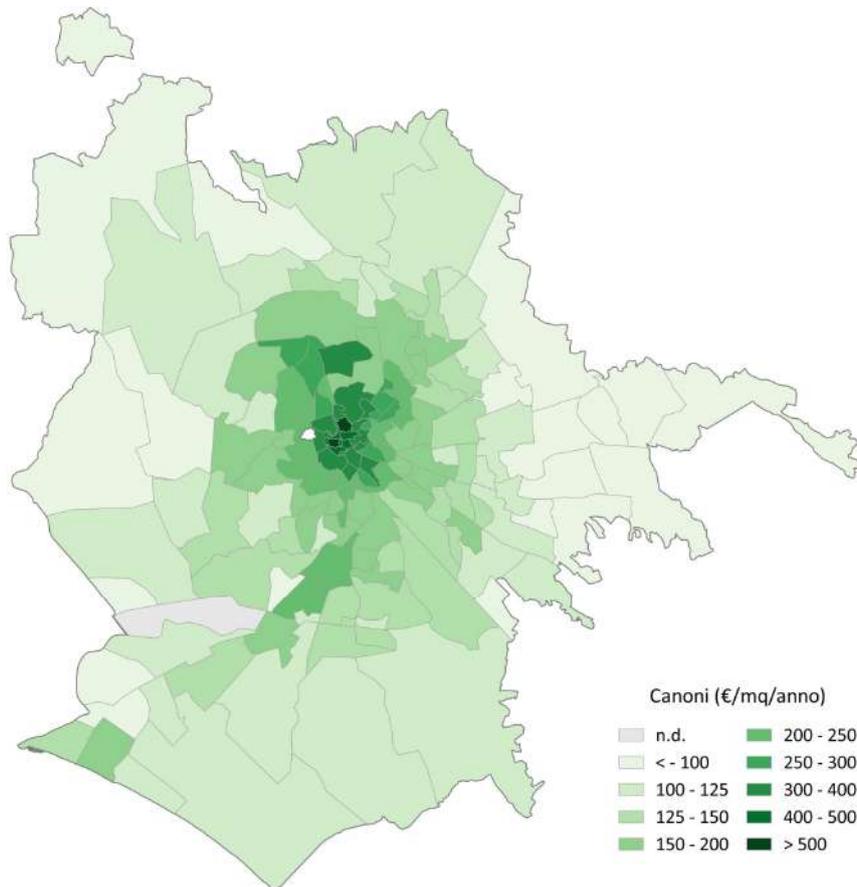
Nelle previsioni, il rischio è rilevare una fascia più ampia di persone esclusa dalla possibilità di comprare casa, perché non in grado di sostenere le rate del finanziamento o perché priva dei requisiti per accedere al credito. A fronte di una maggiore richiesta di liquidità per accendere un mutuo, la domanda potrà spostarsi in parte verso la locazione, e verosimilmente la trattativa sul prezzo di vendita, che nel 2022 si era ridotta, potrebbe tornare più incisiva.

Le grandi città del nostro Paese, come Roma, hanno rappresentato dei punti di riferimento importanti perché hanno contribuito a vivacizzare il settore, protagonista di tanti cambiamenti che lo hanno caratterizzato soprattutto negli ultimi anni. La situazione del mercato degli affitti nella città romana in particolare è migliorata soprattutto negli ultimi due anni, tanto che i canoni di affitto in alcune località hanno subito un lieve aumento che ha evidenziato un cauto ottimismo in questo ambito.

Distribuzione dei prezzi del mercato residenziale 2023 (€/mq)



Fonte: Scenari Immobiliari

Distribuzione dei canoni del mercato residenziale 2023 (€/mq/anno)

Fonte: Scenari Immobiliari

Gli incrementi più significativi dei prezzi di vendita, così come dei canoni di locazione, hanno riguardato sia i quartieri storicamente di maggior pregio, per i quali la domanda di abitazioni è risultata in continua crescita, sia quartieri più esterni del semicentro, protagonisti di significativi interventi di riqualificazione urbana che ne hanno modificato aspetto e identità.

Il numero di transazioni rilevato nella Città di Roma per area vasta risulta direttamente proporzionale allo stock della zona. Per esempio, la periferia orientale, più densamente costruita, è la zona che ha registrato il numero più alto di scambi durante il 2022 (ultimi dati disponibili); in particolare si sono contraddistinte le aree della Casilina-Prenestina e il suo proseguimento al di fuori del Grande Raccordo anulare e la zona della Salaria, collocata a nord-est rispetto al centro città. Gli ambiti urbani che hanno invece registrato il minor numero di compravendite sono quelli della periferia settentrionale e meridionale, esterni al GRA, le quali restituiscono una minor densità edilizia.

Il mercato residenziale romano risulta storicamente e particolarmente dinamico nella zona nord della città e negli ultimi anni anche nelle zone più a sud vicino all'Eur. La dinamicità del mercato è calcolata come l'intensità delle transazioni residenziali rispetto allo stock immobiliare rilevato

nella stessa zona. La maggiore dinamicità sullo stock è stata rilevata nell'ambito urbano dell'Eur, dove raggiunge il 3,36 per cento contro una media cittadina che si attesta intorno al 2,77 per cento. Il centro storico, invece, è la zona dove il mercato presenta la dinamicità più bassa, con appena 2,24 transazioni ogni cento unità immobiliari presenti sul territorio.

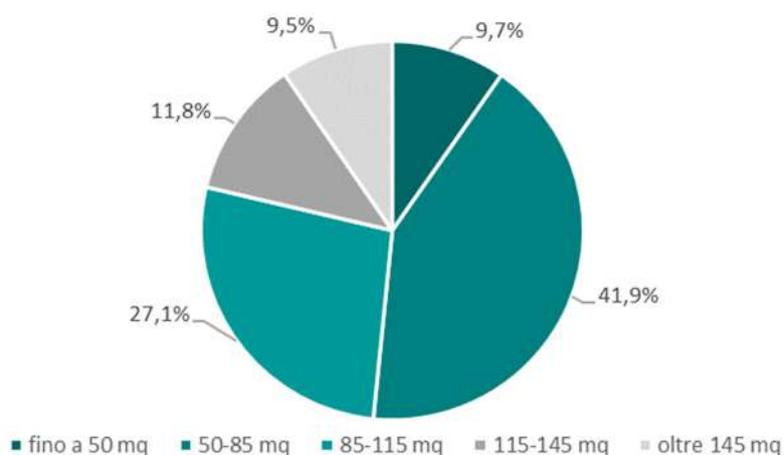
La proporzionalità fra stock e scambi e la relativa stabilità della dinamicità sono legate alle abitudini della domanda locale. A Roma i nuclei familiari si caratterizzano per una elevata stanzialità e la ricerca di una abitazione generalmente avviene nell'intorno del proprio luogo di residenza, in quanto più prossimo a reti familiari, amicali e lavorative consolidate.

Negli ultimi anni, nonostante la diminuzione significativa del numero di componenti dei nuclei familiari, la domanda si è orientata verso abitazioni caratterizzate da dimensioni in crescita. Questa tendenza rappresenta una modificazione delle esigenze della domanda e una conferma dell'importanza che gli abitanti di Roma danno allo spazio privato, preferito a quello condiviso.

La segmentazione dimensionale dell'offerta e delle transazioni, basata esclusivamente sulla superficie dell'unità immobiliare, è riconducibile a una clusterizzazione tipologica operata considerando aspetti normativi, edilizi e qualitativi ricorrenti all'interno del mercato romano e derivanti dall'esperienza valutativa e di analisi immobiliare.

Nel territorio romano la prevalenza di immobili residenziali scambiati è formata da trilocali con dimensioni tra minimo e massimo molto variabili. Nel 2022, il 42 per cento delle unità immobiliari transate aveva una superficie compresa fra i 50 e gli 85 metri quadrati, poi le abitazioni con dimensioni comprese tra gli 85 e i 115 metri quadrati, che ricoprono una fetta del mercato che è circa due terzi di quella degli appartamenti di taglio inferiore, circa il 27 per cento. Il restante trenta per cento si divide quasi equamente tra tre diverse tipologie di metrature: abitazioni di dimensioni contenute, inferiore ai 50 metri quadrati; unità immobiliari con superfici ampie, comprese tra i 115 e i 145 metri quadrati (queste ultime con peso leggermente superiore rispetto alle altre due tipologie); abitazioni con superfici estese, ovvero superiore ai 145 metri quadrati.

Immobili transati per dimensione nel 2022, %

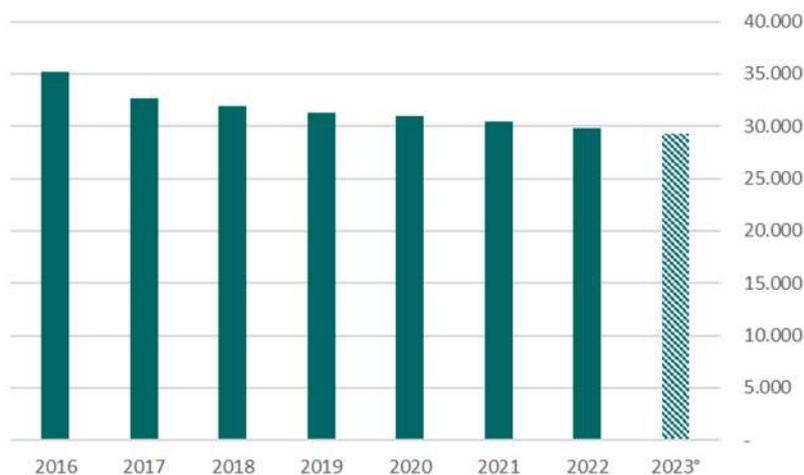


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati OMI – Agenzia delle Entrate

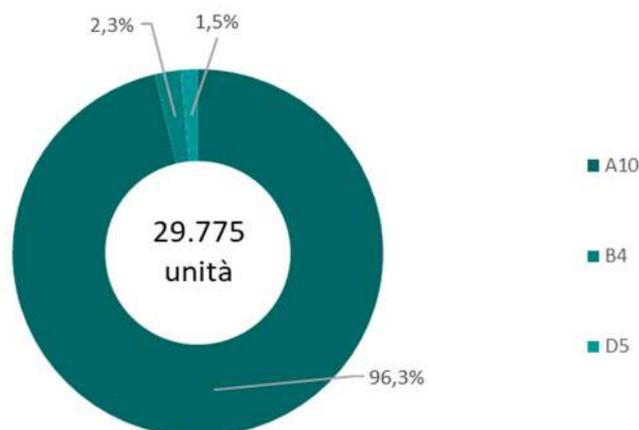
4.1.2 Terziario

Lo stock immobiliare direzionale presente sul territorio capitolino, censito negli archivi catastali italiani al 31 dicembre 2022, conta circa 30 mila unità. Occorre precisare che questa quantificazione tiene conto di tutte le unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati come A/10, categoria relativa agli uffici privati, B/4, comprensiva degli uffici pubblici, e D/5, riferita a istituti di credito, cambio e assicurazione, intesi come singola unità all'interno di un edificio o come immobile cielo-terra. Nella città di Roma il fenomeno che vede una destinazione terziaria all'interno di edifici o di unità immobiliari registrati al catasto con una categoria differente è ampiamente diffuso, soprattutto quando riguarda palazzi storici e complessi monumentali con porzioni aggregate nel tempo, rendendo complesso e difficoltoso un computo pienamente esaustivo.

Andamento stock terziario - Roma



Composizione stock terziario per categoria catastale



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Catasto dei Fabbricati

Dello stock immobiliare terziario presente sul territorio del comune oltre il 95 per cento (96,3 per cento) è costituito da uffici e studi privati (A10), ovvero quella categoria che per tipologia, dotazione di impianti e finiture è destinata all'attività professionale. Gli uffici pubblici (B4) ricoprono circa il 2,5 per cento dello stock terziario romano (2,3 per cento). Infine, l'ultima categoria del settore degli uffici è quella degli istituti di credito, cambio e assicurazioni (D5), che nell'insieme arrivano a rappresentare l'1,5 per cento dello stock presente nella città.

Nel 2023 si stima che il comune di Roma possa registrare circa 190 mila metri quadrati di scambiato per il settore terziario, facendo segnare una crescita superiore al dieci per cento (13,2 per cento) rispetto ai valori del 2022, in cui il volume di scambiato si era fermato poco al di sotto dei 170 mila metri quadrati. Questo risultato ha segnato una delle migliori performance mai ottenute, seconda soltanto all'anno record 2019. Questo risultato è stato possibile grazie alla conclusione di un importante pre let nella zona dell'Eur Torrino di circa 47 mila metri quadrati per un'importante società di trasporti nel primo trimestre e di una seconda operazione in centro, pari a circa trenta mila metri quadrati, per un'azienda energetica nel secondo trimestre. Al di là di queste transazioni atipiche, i livelli di assorbimento sono stabili e in linea con i trimestri recenti per dimensioni e numerosità. Inoltre, il mercato romano continua ad evidenziare una crescente domanda di spazi di elevata qualità, a fronte di una disponibilità limitata, in talune location addirittura assente, di prodotto di grado A e A+.

Confrontando l'anno appena trascorso con il periodo pre-pandemico si osserva un calo pari al dieci per cento, tant'è che nel 2019 lo scambiato a Roma avevano raggiunto i 210 mila metri quadrati.

Il capoluogo ha concentrato circa l'84 per cento delle transazioni registrate in tutto il territorio metropolitano, proseguendo nella fase di accentramento in atto da circa un decennio (nel 2014 l'incidenza di Roma sul totale della città metropolitana si attestava otto punti percentuali al di sotto dell'attuale livello).

Sintesi indicatori immobiliari del mercato terziario

Indicatori	2023	Var% 2023/2022	Media 5 anni	Var% 2023/media 5y
Offerta (mq)	300.000	2%	297.400	1%
Scambiato (mq)	189.000	13%	167.200	13%
Fatturato (mil €)	980	12%	893	10%
Assorbimento (%)	63	11%	56	12%

2024	Offerta (mq)		Transazioni (mq)		Fatturato (Mil €)		Assorbimento (%)	
	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY
	298.000	-1%	200.000	6%	1.040	6%	67	7%

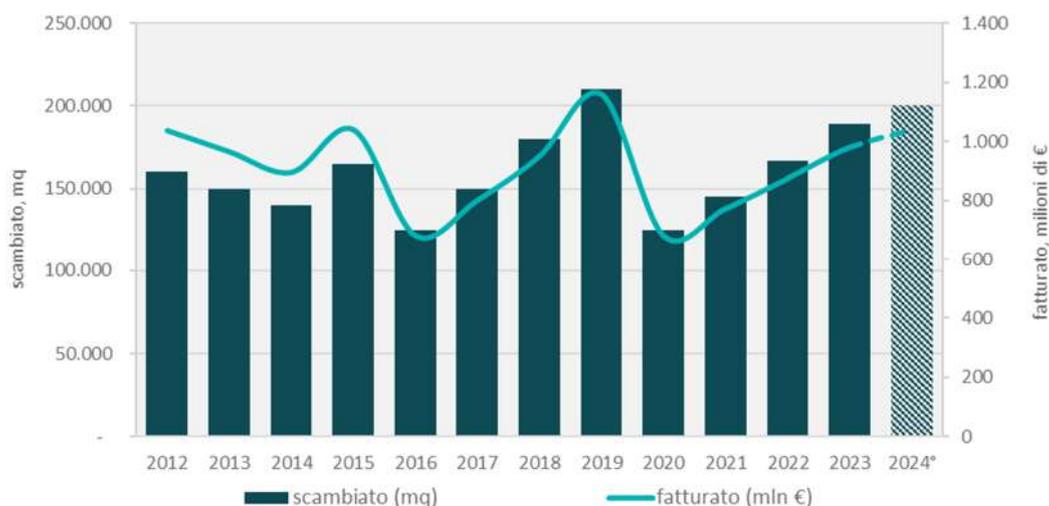
Fonte: Scenari Immobiliari

Il fatturato generato dal comparto prosegue la fase di crescita dopo che nel 2020 aveva subito una contrazione superiore al quaranta per cento, tant'è che, nonostante la ripresa prosegue da un paio di anni, il fatturato del settore è ancora al di sotto dei livelli pre-pandemici. Nel 2023 il giro d'affari dal comparto è stato di 980 milioni di euro, con una crescita di circa dodici punti percentuali rispetto all'anno precedente. Nel complesso, Roma è il secondo comune, dopo Milano, con il maggior fatturato terziario e rappresenta il 17,8 per cento di quello nazionale, che ammonta a 5,5 miliardi.

Fatturato terziario delle principali città italiane

Città	Fatturato (mln €)				
	2022		2023°		Var % 23/22
Milano	2.240	39,3%	2.360	42,9%	5,4%
Roma	875	15,4%	980	17,8%	12,0%
Bologna	227	4,0%	246	4,5%	8,6%
Venezia	145	2,5%	163	3,0%	12,7%
Torino	151	2,6%	153	2,8%	1,3%
Genova	92	1,6%	104	1,9%	13,5%
Monza	86	1,5%	100	1,8%	15,9%
Firenze	85	1,5%	96	1,8%	14,0%
Padova	65	1,1%	66	1,2%	2,6%
Napoli	50	0,9%	58	1,1%	15,1%
Italia	5.700		5.500		-3,5%

Andamento compravendite e fatturato terziario Roma



* previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

L'andamento dei valori immobiliari degli ultimi anni conferma la ripresa del settore terziario romano. In particolare, dopo la crisi pandemica del 2020, l'industria terziaria nelle aree centrali e semicentrali ha ripreso la fase di crescita sin da subito, a partire dal 2021. Differentemente a quanto accaduto alle zone periferiche, in cui il trend delle quotazioni è tornato a crescere solamente durante l'ultimo anno (2023), e senza aver mai dato segni di ripresa anche nei periodi pre-pandemici. Tant'è che nonostante questa significativa ripresa post pandemica i prezzi di vendita e canoni di locazione, in periferia, si collocano ancora sotto i livelli fatti registrare nel 2008.

La distribuzione delle quotazioni immobiliari all'interno dei confini amministrativi del Comune di Roma orbita attorno al centro storico, la zona con i valori di mercato più elevati; la Capitale, tuttavia, presenta al suo interno numerose centralità dal punto di vista direzionale, che testimoniano l'esistenza di mercati locali, come la zona dell'Eur e della Tiburtina, nei quali si realizzano dinamiche peculiari distinte dalle principali tendenze urbane.

Nelle zone del centro città le quotazioni avevano ripreso il loro trend di crescita a partire dal 2018, attestandosi nel 2017 sui livelli del 2008, prima della crisi economica, e dando successivamente una prova di resilienza anche durante la fase pandemica, facendo registrare solo una minima flessione (-1,5 per cento) nel corso del 2020 e immediatamente riassorbita nel corso del 2021.

Le quotazioni delle zone semicentrali avevano cominciato a crescere solamente a partire dal 2019, prima che l'avvento della pandemia provocasse un nuovo calo dei valori. Dal 2021 la crescita delle quotazioni è ripresa, i valori fatti registrare nel corso del 2023 sono ancora al di sotto (di circa il dieci per cento) rispetto a quelli osservati nel 2008.

I prezzi medi di vendita per il 2023 sono stati pari a 6.800 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 4.950 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 2.250 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi si attestano a 390 euro annui al metro quadrato nelle zone centrali, 290 euro annui al metro quadrato nel semicentro e 150 euro annui al metro quadrato in periferia.

Le previsioni per il 2024 indicano un aumento delle quotazioni, prezzi e canoni, compreso tra i 2,2 e 2,5 punti percentuali, mentre una crescita più contenuta si prevede possa riguardare le aree semicentrali con un aumento di circa 1,5 punti percentuali. La crescita più significativa riguarderà le aree periferiche che si stima possa essere superiore al tre per cento.

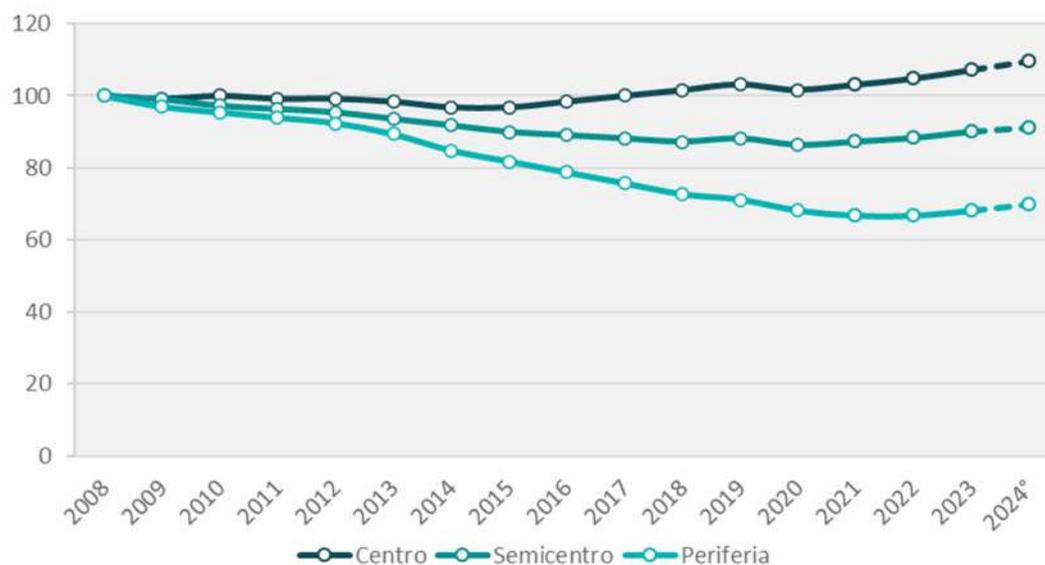
Canoni medi zone centrali, semicentrali e periferiche delle cinque principali città metropolitane

Capoluogo	Area	2022	2023	2024°
MILANO	centro	410	430	450
ROMA	centro	380	390	400
FIRENZE	centro	290	295	300
ROMA	semicentro	285	290	295
NAPOLI	centro	255	260	265
MILANO	semicentro	245	255	265
TORINO	centro	210	215	220
FIRENZE	semicentro	195	200	205
ROMA	periferia	145	150	155
NAPOLI	semicentro	135	140	145
FIRENZE	periferia	135	140	135
MILANO	periferia	120	125	130
TORINO	semicentro	100	105	105
NAPOLI	periferia	90	85	80
TORINO	periferia	75	70	68

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento prezzi di vendita a Roma

2008=100

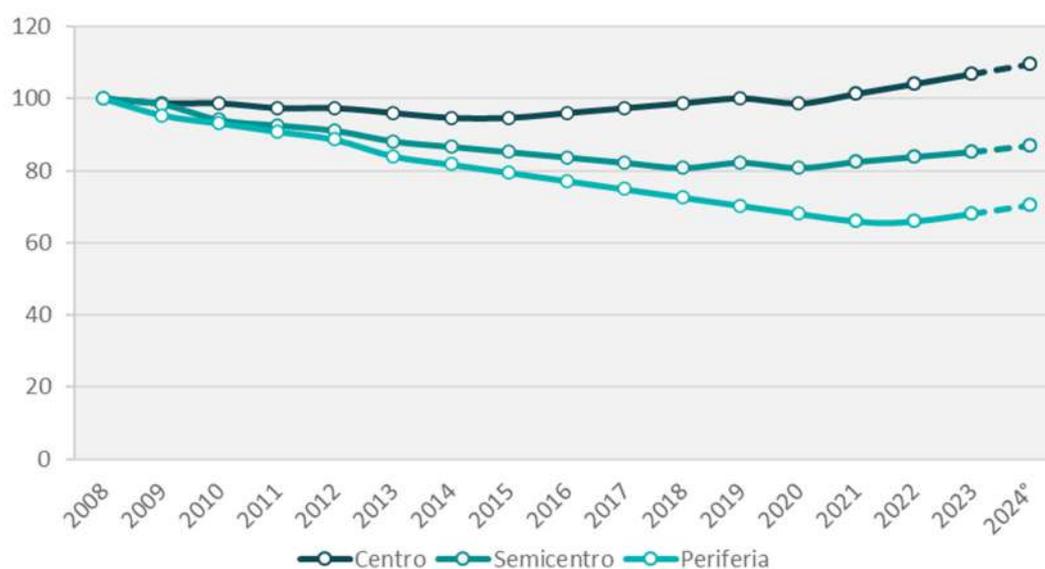


* previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

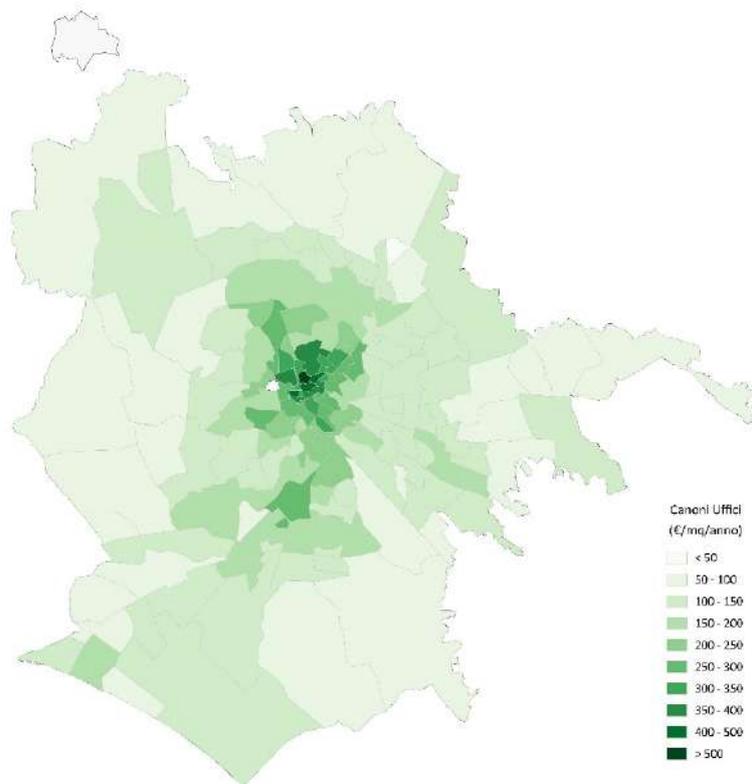
Andamento canoni di locazione a Roma

2008=100



* previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Distribuzione dei canoni del mercato terziario 2023 (€/mq/anno)

Fonte: Scenari Immobiliari

Nel settore direzionale, Roma, insieme a Milano, si conferma realtà trainante con un andamento molto positivo in termini di take up, soprattutto grazie a operazioni in location primarie che hanno coinvolto asset di qualità e tenant affidabili. Infatti, si segnala che nel settore direzionale si sta spostando sempre più l'attenzione verso il tenant, oltreché alle caratteristiche dell'asset e alla location. Pertanto, si possono trovare operazioni dove la situazione locativa e il rating elevato dei tenant possono influire in modo importante sui tassi di rendimento attesi, che possono comprimersi rispetto alla media del mercato di riferimento.

Durante tutto il 2023 si è continuato a rilevare gli effetti della crescita inflattiva sui valori dei canoni: nel dettaglio emerge un duplice trend delle quotazioni: quello riferito alle città primarie come Milano e Roma in cui i canoni sono cresciuti, soprattutto nelle aree più dinamiche (CBDs, Business Districts caratterizzati da spazi di "ultima generazione") e quello delle città secondarie in cui si registra una crescita dei canoni nelle location di primario standing e un rallentamento del trend di stabilizzazione delle zone urbane meno attrattive.

I rendimenti lordi durante il 2023 si sono decompressi e si posizionano tra il cinque e l'otto per cento nelle zone centrali e semicentrali delle città medio-grandi e nei business district consolidati, mentre la forchetta si amplia tra il 6,5 per cento e il dieci per cento nelle zone periferiche e in generale nelle location secondarie. Anche per quanto riguarda le prime location come Milano e

Roma, nonostante il costante interesse degli investitori per gli immobili di pregio, si sono registrati nella prima parte dell'anno rendimenti lordi più alti, nel dettaglio di circa il 4,25 per cento per i trophy asset nella città di Milano, mentre a Roma si sono registrati rendimenti lordi medi del 4,5 per cento nelle zone prime.

Le percentuali di sfritto di spazi uffici hanno registrato nel corso del 2023 due trend: il primo riferito a spazi "prime" ovvero nuovi o valorizzati secondo standard di ultima generazione e localizzati in aree ad alto livello di accessibilità e presenza di servizi, il secondo a uffici "non prime". Nel primo caso il tasso di vacancy rimane molto basso, mentre nel secondo si assiste a una crescita, quest'ultima dovuta al basso appeal del prodotto. In particolare, a Milano la percentuale di vacancy si posiziona nell'intorno del dieci per cento, mentre a Roma si attesta a circa l'otto per cento, in calo di quasi un punto percentuale rispetto al 2022, trend riferibile all'immissione nel mercato della Capitale di prodotti di qualità. Le maggiori disponibilità si registrano in periferia con una vacancy che supera il quindici per cento, mentre nel CBD la percentuale di sfritto è pari al due per cento circa.

L'attenzione verso il prodotto di qualità porta stabilmente i canoni prime, nel CBD Centro, a una media di 660 euro al metro quadrato anno, mentre prosegue la decompressione dei rendimenti che risultano in media pari al 4,2 per cento lordo per il prime, incremento registrato soprattutto in ragione del rialzo generale dei tassi di interesse.

Canoni e rendimenti prime per il mercato direzionale Roma 2023

ZONE	H2 2023			
	Canoni prime €/mq/anno		Gross yield (%)	
	min	max	min	max
Centro	445	625	4,9	6,5
Semicentro	180	300	4,7	7,1
Periferia	75	130	4,7	7,3
ZONE PRIME	Canoni €/mq/anno		Gross yield (%)	
	min	max	min	max
Centro - CBD	555	775	3,6	4,8
EUR	350	410	3,9	5,6

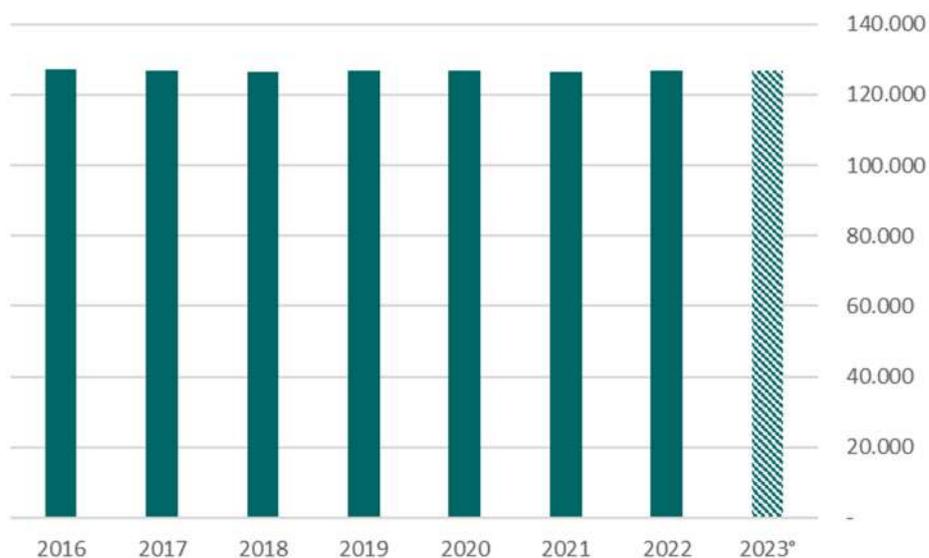
Fonte: Scenari Immobiliari

4.1.3 Commerciale

Lo stock immobiliare commerciale, che caratterizza l'urbanizzato del comune metropolitano conta oltre 125 mila unità, di cui ben più dell'ottanta per cento (82,5 per cento) è costituito da negozi e botteghe (C1). Le attività artigianali, ovvero i laboratori per arti e mestieri; ricoprono circa il dieci per cento dello stock commerciale romano (10,1 per cento). Infine, l'ultima categoria del settore commerciale è quella dei grandi negozi e centri commerciali (D8) che nell'insieme arrivano a rappresentare il 7,4 per cento dello stock presente nella città.

Nell'ultimo quinquennio, lo stock commerciale di Roma è rimasto per lo più costante intorno alle 126,8 mila unità, solamente durante il 2021, a seguito della crisi pandemica, il numero di unità immobiliari commerciali era leggermente diminuito raggiungendo le 126,5 mila unità, ma già a partire dal 2022 il valore si era riallineato all'andamento precedente.

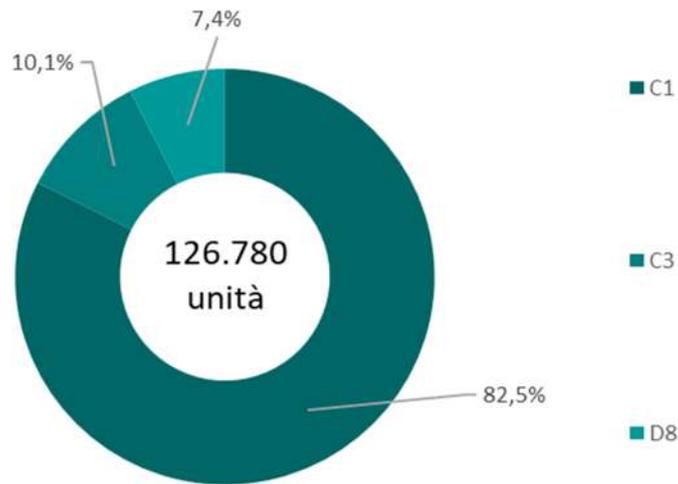
Andamento stock commerciale - Roma



*Stima

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Catasto dei Fabbricati

Composizione stock commerciale per categoria catastale



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Catasto dei Fabbricati

Negli ultimi cinque anni gli andamenti delle unità appartenenti alle diverse categorie catastali hanno mostrato andamenti differenti, la maggiore crescita ha riguardato i centri commerciali (D8) che sono aumentati del 23,9 per cento. I laboratori per arti e mestieri (C3), hanno mantenuto uno stock più o meno stabile che li ha visti di poco crescere nell'ultimo quinquennio dell'1,3 per cento, passando dalle circa 12,6 mila unità alle 12,8 di oggi.

Anche i negozi e le botteghe (C1) sono rimasti perlopiù stabili ma hanno mostrato in questo caso una contrazione pari all'1,7 per cento e ad oggi ammontano a circa 104,5 mila unità, perdendo circa due mila unità rispetto al 2018.

Se nel complesso lo stock commerciale presente nel capoluogo romano risulta stabile, a variare sono le attività commerciali attive che dal 2018 si sono rese protagoniste di un andamento altalenante, con un calo delle attività che dal 2018 al 2021 ha visto la chiusura di oltre trenta mila unità (pari al 35 per cento). Il picco è stato raggiunto nel 2021 quando si sono chiuse oltre venti mila attività commerciali, dovute in gran parte alla situazione pandemica che si viveva in quel periodo e alle restrizioni che erano state imposte. Inoltre, il calo delle attività commerciali è la conseguenza della sofferenza che gli ambiti periferici del capoluogo romano stanno vivendo negli ultimi anni. Dal 2022 il settore ha ripreso a crescere e ad oggi le attività commerciali presenti a Roma sono quasi 75 mila, ma ancora al di sotto dei valori raggiunti nel 2018 quando il settore contava circa 95 mila imprese.

Nel 2023 si stima che il comune di Roma possa registrare circa 270 mila metri quadrati di scambiato per il settore commerciale, facendo segnare una contrazione pari a circa il sette per cento (6,9 per cento) rispetto ai valori del 2022, in cui il volume di scambiato era arrivato poco al di sotto dei 300 mila metri quadrati. Confrontando l'anno appena trascorso con il periodo pre-pandemico si osserva un calo di circa trenta punti percentuali (-28,9 per cento), tant'è che nel 2019 lo scambiato a Roma avevano raggiunto i 380 mila metri quadrati. Il capoluogo ha

concentrato circa il settanta per cento delle transazioni registrate in tutto il territorio metropolitano, mantenendo invariato il rapporto che caratterizza il settore commerciale della città metropolitana di Roma dal 2010.

Sintesi indicatori immobiliari del mercato commerciale

Indicatori	2023	Var% 2023/2022	Media 5 anni	Var% 2023/media 5y
Offerta (mq)	627.500	-13%	827.100	-24%
Scambiato (mq)	270.000	-7%	306.400	-12%
Fatturato (mil €)	427	-10%	515	-17%
Assorbimento (%)	43	7,5%	38	14%

24	Offerta (mq)		Transazioni (mq)		Fatturato (Mil €)		Assorbimento (%)	
	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY	2024	Var% YoY
	615.000	-2%	250.000	-7%	394	-8%	41	-5%

Fonte: Scenari Immobiliari

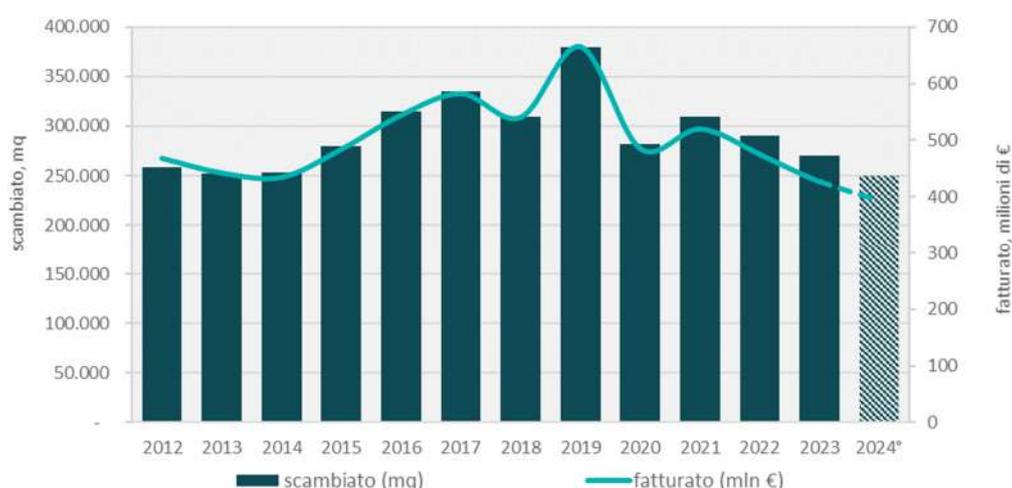
Il fatturato generato dal comparto prosegue nella sua fase di flessione che ha avuto inizio a partire dal 2022 dopo che nel 2021 si era assistito ad una parziale ripresa del settore dopo gli effetti della crisi derivante dalla situazione pandemica del 2020. Nel 2023 il giro d'affari dal comparto è stato di 430 milioni di euro, con una decrescita di circa dieci punti percentuali rispetto all'anno precedente. Ad oggi il giro d'affari è inferiore di 35,8 punti percentuali rispetto a quanto si era fatto registrare durante l'anno pre-pandemico, in cui il fatturato commerciale della Capitale aveva superato i 660 milioni. Nel complesso il mercato capitolino è il secondo comune, dopo Milano, con il maggior fatturato commerciale e rappresenta quasi il quaranta per cento (38,8 per cento) di quello nazionale, che ammonta a 1,1 miliardi.

Fatturato commerciale delle principali città italiane

Città	Fatturato (mln €)				
	2022		2023°		Var % 23/22
Milano	595	44,1%	607	55,2%	2,0%
Roma	475	35,2%	427	38,8%	-10,1%
Firenze	71	5,3%	75	6,9%	6,0%
Venezia	48	3,6%	55	5,0%	12,6%
Torino	55	4,1%	51	4,6%	-7,8%
Napoli	40	3,0%	38	3,4%	-5,3%
Genova	27	2,0%	30	2,7%	10,8%
Bari	16	1,2%	16	1,5%	0,6%
Verona	14	1,1%	16	1,4%	9,9%
Parma	15	1,1%	15	1,4%	2,7%
Italia	1.350		1.100		-18,5%

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento compravendite e fatturato commerciale Roma



° previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

L'andamento dei valori immobiliari degli ultimi anni conferma la ripresa del settore commerciale romano. In particolare, dopo la crisi pandemica del 2020, l'industria commerciale nelle aree centrali e semicentrali ha ripreso la fase di crescita sin da subito, a partire dal 2021.

Proseguendo così la fase di crescita che aveva preso inizio nel 2015 ed era stata interrotta solo dall'avvento del covid. Differentemente a quanto accaduto alle zone periferiche, in cui il trend delle quotazioni è tornato a crescere solamente durante il 2022 e senza aver mai dato segni di

ripresa dalla crisi economica del 2008. Tant'è che nonostante questa significativa ripresa post pandemica i prezzi di vendita e canoni di locazione, in periferia, si collocano ancora sotto i livelli fatti registrare nel 2007.

Nelle zone del centro città le quotazioni avevano ripreso il loro trend di crescita a partire dal 2015, attestandosi già durante quell'anno sui livelli del 2008, prima della crisi economica, e dando successivamente una prova di resilienza anche durante la fase pandemica, facendo registrare solo una minima flessione (-1,5 per cento) nel corso del 2020 e immediatamente riassorbita nel corso del biennio successivo.

Le quotazioni delle zone semicentrali avevano cominciato a crescere, anche loro come le aree centrali, a partire dal 2015, ma solamente dal 2023 sono ritornati ai livelli del 2008. Nel 2020 l'avvento della pandemia ha generato un nuovo calo dei valori ma già a partire dall'anno successivo la fase positiva è ripresa.

I prezzi medi di vendita per il 2023 sono stati pari a 12.000 euro al metro quadrato nelle zone centrali, 7.200 euro al metro quadrato nelle zone semicentrali e 2.950 euro al metro quadrato nelle zone periferiche. I canoni medi si attestano a 810 euro annui al metro quadrato nelle zone centrali, 480 euro annui al metro quadrato nel semicentro e 210 euro annui al metro quadrato in periferia.

Le previsioni per il 2024 indicano un aumento delle quotazioni, prezzi e canoni, di circa due punti percentuali nelle zone centrali, mentre una crescita più contenuta si prevede possa riguardare le aree semicentrali con un aumento compreso tra l'uno e l'1,5 per cento. La crescita più significativa riguarderà le aree periferiche che si stima possa essere superiore al due per cento.

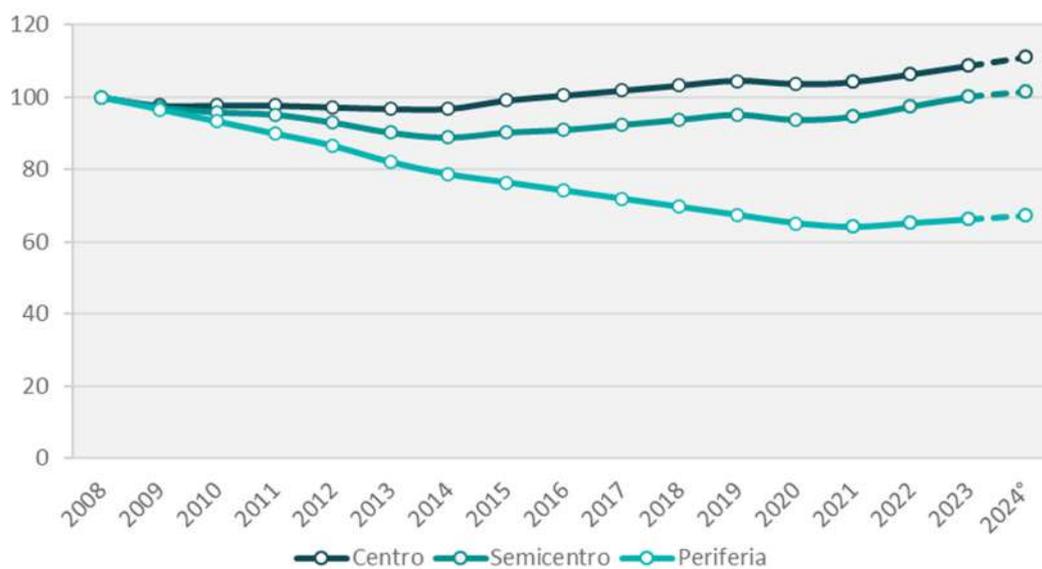
Canoni medi zone centrali, semicentrali e periferiche delle cinque principali città metropolitane

Capoluogo	Area	2022	2023	2024°
MILANO	centro	1.090	1.100	1.105
ROMA	centro	800	810	815
FIRENZE	centro	510	515	520
NAPOLI	centro	495	500	505
ROMA	semicentro	475	480	485
MILANO	semicentro	375	380	385
TORINO	centro	325	330	335
FIRENZE	semicentro	285	290	295
NAPOLI	semicentro	240	245	250
MILANO	periferia	220	225	230
ROMA	periferia	205	210	215
TORINO	semicentro	195	200	205
FIRENZE	periferia	180	185	190
NAPOLI	periferia	135	140	145
TORINO	periferia	115	110	105

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento prezzi di vendita a Roma

2008=100

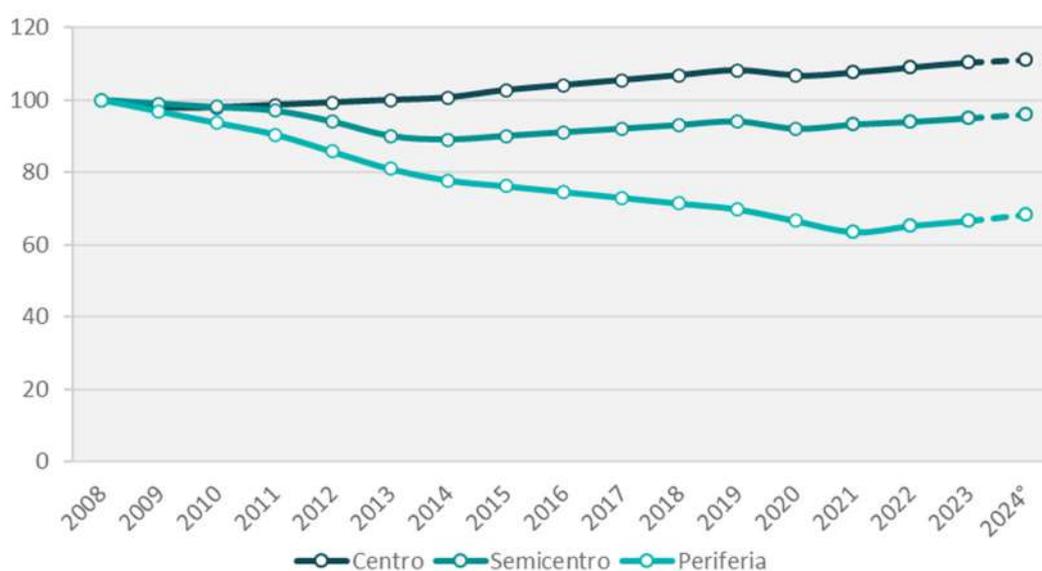


* prevision

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento canoni di locazione a Roma

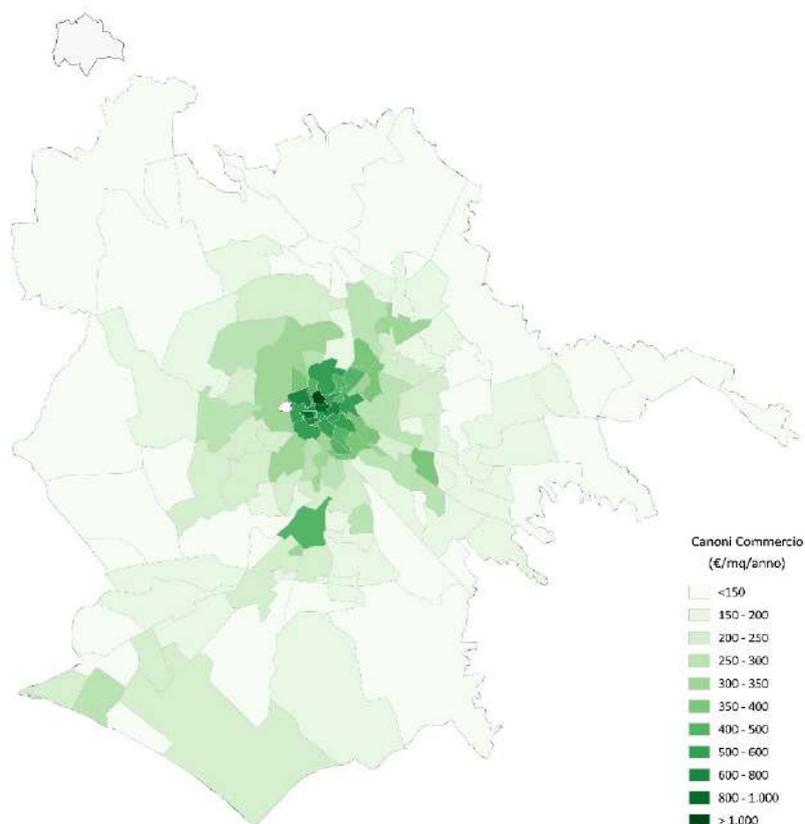
2008=100



* prevision

Fonte: Scenari Immobiliari

Distribuzione dei canoni del mercato commerciale 2023 (€/mq/anno)



Fonte: Scenari Immobiliari

4.1.4 Ricettivo

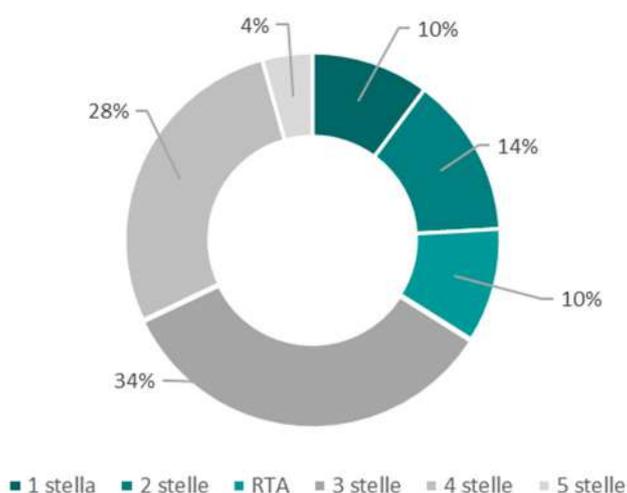
Ad oggi l'offerta strutturata ricettiva a livello nazionale si può declinare e suddividere in due macro ambiti rispettivamente identificati come "sistema alberghiero" e "sistema extra-alberghiero", dove all'interno dei primi sono ricomprese tutte quelle strutture identificabili come alberghi/hotel, classificate attraverso l'attribuzione di stelle, e le cosiddette residenze turistiche alberghiere, mentre nel secondo comparto ricadono campeggi e villaggi turistici, alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, agriturismi, ostelli della gioventù, case per ferie, rifugi alpini, bed&breakfast e altri servizi ricettivi.

Il monte totale dell'offerta nella città capitolina di tutti gli esercizi ricettivi presenti conta circa 20.400 strutture, capaci di garantire oltre 210 mila posti letto; di questi, gli alberghi coprono poco più del cinque per cento del totale (5,1 per cento) a livello di strutture e oltre il 45 per cento dei posti letto (47,5 per cento).

Per quanto riguarda le strutture alberghiere, si conta un totale di oltre mille unità (1.060 strutture ricettive), cresciute su base annua di circa venti punti percentuali (880 strutture nel 2021),

arrivando a superare i livelli pre-pandemici di tre punti percentuali (1.030 strutture nel 2019). Il patrimonio alberghiero romano è composto per il quattro per cento da alberghi ricadenti all'interno della categoria cinque stelle e cinque stelle lusso, per il 28 per cento da alberghi quattro stelle, per il 34 per cento da hotel tre stelle, per il 24 per cento da strutture a 1 e 2 stelle e per il dieci per cento da strutture residenziali turistico alberghiere (rta).

Segmentazione dell'offerta ricettiva alberghiera in strutture a Roma



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Ufficio di Statistica di Roma Capitale e Istat

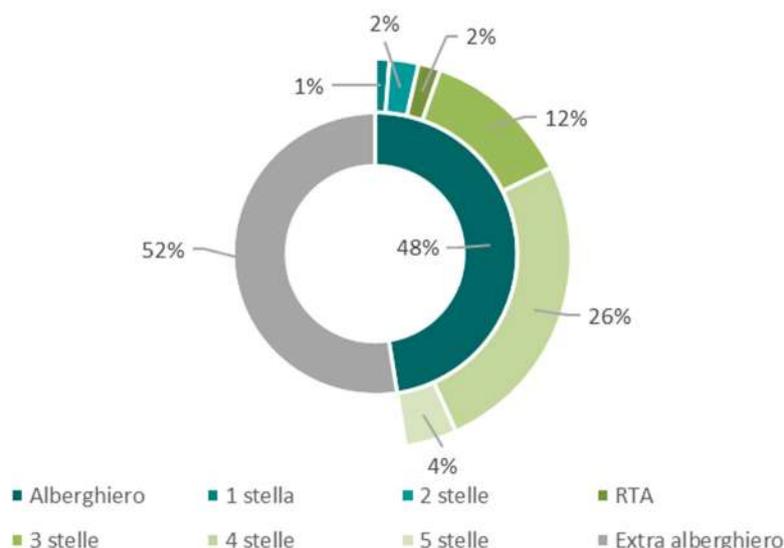
Gli esercizi extra alberghieri contano oltre diciannove mila strutture, cresciute di circa nove punti percentuali rispetto al 2019 (18,3 mila strutture extra alberghiere); durante il biennio pandemico, infatti, il numero delle strutture extra alberghiere era significativamente aumentato (con un incremento di oltre nove punti percentuali) a fronte di una riduzione delle strutture alberghiere pari al quindici per cento. Il 42 per cento dell'offerta extra-alberghiera è riferita ad alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, mentre il dodici per cento è costituito da bed&breakfast.

Nonostante a Roma il numero di strutture alberghiere costituisca "solamente" il cinque per cento dell'offerta ricettiva complessiva, il relativo volume di posti letto ricopre quasi il cinquanta per cento dell'offerta disponibile sul mercato. L'offerta complessiva nel comune vede circa 210 mila posti letto, dei quali circa 110 mila in strutture extra alberghiere e i restanti 100 mila posti letto suddivisi nelle differenti tipologie alberghiere. La tipologia alberghiera con un numero medio di posti letto maggiore è quella degli hotel cinque stelle, che contano in media circa 195 posti letto a struttura, seguita dagli hotel quattro stelle, con circa 180 posti letto ad albergo; si contraddistinguono per dimensioni maggiormente ridotte le strutture di categoria inferiore (1 e 2 stelle), con un'offerta di posti letto che in media è inferiore alle quaranta unità.

In valori assoluti gli hotel quattro stelle sono quelli con la maggiore disponibilità di posti letto complessivi, circa 53.300 unità, pari a oltre il cinquanta per cento dell'offerta alberghiera (53,7

per cento) e al 26 per cento rispetto del mercato ricettivo nel suo complesso. Elevato anche il numero di posti letto presenti in strutture a tre stelle, con circa 25.700 unità, pari al 25,9 per cento dell'offerta alberghiera romana, mentre gli hotel cinque stelle presentano una disponibilità di posti letto poco inferiore alle novemila unità.

Segmentazione dell'offerta ricettiva alberghiera in posti letto a Roma



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Ufficio di Statistica di Roma Capitale e Istat

Analizzando gli andamenti si registra un incremento del patrimonio immobiliare alberghiero, con una crescita pari a quattro punti percentuali nell'ultimo quinquennio, nonostante il calo significativo che aveva coinvolto il settore durante il biennio di emergenza sanitaria. A fronte di quanto descritto in precedenza, e analizzando nello specifico gli andamenti per singola tipologia di struttura, si nota come la qualità dell'offerta oggi presente sul mercato e in fase di sviluppo si concentri nel garantire standard qualitativi sempre più elevati.

A dimostrazione del costante aumento di un prodotto di qualità a livello nazionale vi sono i tassi di crescita delle strutture cinque stelle e cinque stelle lusso, salite di oltre venti punti percentuali (21,4 per cento) rispetto al 2017 e del 6,2 per cento rispetto al 2019, portando il monte totale a superare le 45 unità. Tali percentuali di crescita derivano da un patrimonio iniziale che contava un numero di strutture più limitate se rapportate al resto del patrimonio. Numeri e crescite positive si registrano anche per gli hotel a quattro stelle, che nel 2022 contano un totale di circa 300 strutture, che sono cresciute rispettivamente del 3,5 e dell'otto per cento sull'anno pre-pandemico e sul quinquennio. Anche le strutture tre stelle fanno segnare crescite positive ma più contenute, con un più 7,5 per cento nel quinquennio e un più tre per cento rispetto al 2019, portando l'offerta a 350 unità.

Ulteriore conferma del miglioramento qualitativo dell'offerta ricettiva nazionale emerge dai numeri attuali delle strutture a una e due stelle, che rapportati al quinquennio passato mostrano per tassi negativi. Se i primi mostrano tassi di decrescita più contenuti rispetto all'ultimo quinquennio, pari a 5,5 punti percentuali, per le strutture due stelle le contrazioni raggiungono il 7,5 per cento nel quinquennio.

Le oltre mille strutture alberghiere coprono un'offerta totale di circa 48 mila camere. La dimensione media degli alberghi romani è superiore rispetto a quella nazionale, contando circa 45 unità per immobile rispetto alle 33 a livello nazionale, con importanti differenze fra i cinque e i quattro stelle e le categorie inferiori.

La concorrenza dell'offerta extra alberghiera, che nel tempo ha suscitato sempre maggiore interesse da parte della domanda, non riguarda l'intero patrimonio alberghiero, ma si confronta con gli alberghi di media e di buona qualità, sebbene il prodotto non sia perfettamente assimilabile.

Il tasso di occupazione sui dodici mesi è in risalita, dopo che nel biennio pandemico la media era calata di venti punti percentuali, e si attesta oggi al di sopra del 75 per cento (76,3 per cento) dell'offerta di camere, in aumento rispetto al 2022 quando era di pochi punti inferiore al settanta per cento, e superiore anche agli oltre settanta punti percentuali (73 per cento) raggiunti nel 2019.

Il mercato immobiliare alberghiero della Capitale nel corso del 2023 ha mostrato un volume di investimenti che si è attestato a quota 0,35 miliardi di euro, con un decremento di oltre il cinquanta per cento (-56,3 per cento) rispetto al 2022, pari a 0,8 miliardi di euro; andamento in linea con quanto verificatosi a livello nazionale, dove il volume degli investimenti ha subito una contrazione di oltre venti punti percentuali (-22,2 per cento), segnando nel 2023 valori pari a 1,4 miliardi. Di conseguenza il mercato romano cuba circa il 25 per cento del mercato ricettivo nazionale, confermandosi in prima posizione tra le location consolidate.

Le allocazioni avvenute durante il 2023 hanno riguardato più di 650 camere suddivise in cinque strutture ricettive, di cui tre comprese nelle quattro stelle (sessanta per cento), una per quel che concerne le cinque stelle (venti per cento circa) e una relativa ai boutique hotel (venti per cento).

Le principali transazioni a Roma nel 2023

NOME IMMOBILE	N° STELLE	N° CAMERE	VALORE (Mln €)	VENDITORE	COMPRATORE	DATA	ANNO
Hotel Midas	4	349	180,3*	Varde Partners	Zeitgeist Asset Management	gen-23	2023
Hotel Savoy	4	120	62,0	Barbara Lupo	Isrotel	mag-23	2023
Hotel Mondial	4	84	27,5	-	Omnia Hotels	set-23	2023
-	-	-	-	-	Giada Hotels Collection	ott-23	2023
Six Sense	5	95	245,0	Orion Capital	Gruppo Statuto	ott-23	2023

*Stima

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

La città di Roma è stata oggetto di tre operazioni di compravendita riguardanti immobili di grande pregio architettonico che verranno riqualificati e trasformati in strutture ricettive di lusso. Palazzo Marini è stato acquisito nella seconda metà del 2022 per 170 milioni di euro dallo statunitense Bill Gates, proprietario in società con un principe saudita della catena alberghiera Four Season. Il complesso architettonico del XVII secolo, situato nel centro storico della capitale e da diversi anni in disuso, sarà trasformato in hotel a sei stelle, con circa cento camere, un centro congressi, una palestra e un centro benessere.

Il Gruppo Leggiero ha completato l'iter di ristrutturazione del debito cedendo ad un investitore privato la società Roma Trevi Spa, proprietaria di Palazzo De Angelis. L'immobile, a pochi passi dalla Fontana di Trevi, fino a pochi anni fa ospitava gli uffici dell'Authority delle comunicazioni, ma era oggetto di un corposo investimento per la sua trasformazione in un hotel di lusso da circa settanta camere.

iAm Hospitality Fund, fondo focalizzato sul ricettivo sottoscritto interamente da iAm Capital Group e gestito da Castello sgr, ha acquisito lo scorso settembre un immobile sul Lungotevere Raffaello Sanzi, per il quale ad oggi è previsto un intervento di riconversione in un hotel da circa settanta camere, comprensivo di ristorante, centro benessere e altri spazi di servizio.

Nel novembre 2022, King Street Capital Management e Omnam Investment Group, società di investimento e sviluppo immobiliare di fama mondiale, hanno annunciato la vendita del W Rome ad una joint venture tra Cpp Investments e Hamilton Pyramid Europe, per un valore che si attesta intorno ai 170 milioni di euro. Riaperto in aprile a valle di una profonda ristrutturazione, il boutique hotel di lusso cinque stelle si sviluppa in due palazzi adiacenti risalenti al XIX secolo. Situato a pochi passi da piazza Barberini e piazza di Spagna, conta 162 camere e suite arredate con una sapiente fusione tra stile retrò e accenni contemporanei.

Roma consolida il primato di dinamicità del proprio mercato ricettivo, con poco meno di venti operazioni durante il 2023 e una pipeline che prevede l'apertura di oltre quindici strutture entro la fine del 2025. Le operazioni che coinvolgeranno il territorio della capitale riguarderanno in prevalenza strutture quattro e cinque stelle, con una dimensione compresa tra le cinquanta e le 450 camere per iniziativa.

Prossime aperture più rappresentative di esercizi alberghieri - Roma

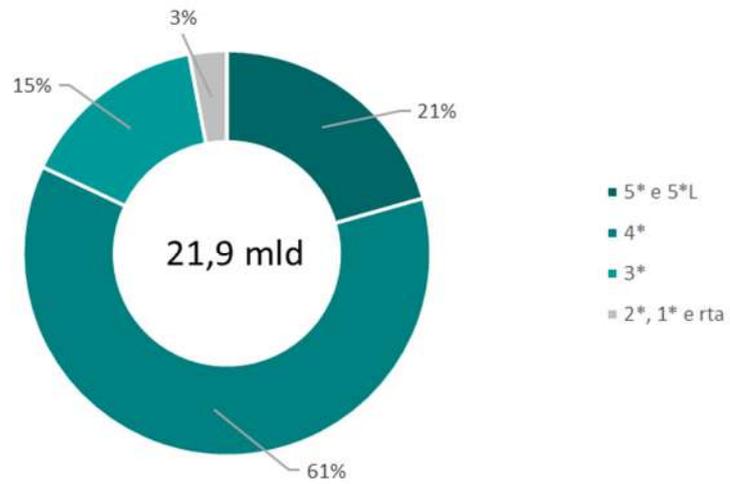
NOME IMMOBILE	N° STELLE	N° CAMERE	GESTORE	DATA DI APERTURA
IntercityHotel Rome Tiburtina	n.d.	311	Deutsche Hospitality	2024
Art'otel Roma	n.d.	99	Gruppo alberghiero Pphe	2024
Hotel Giulio Cesare	4	76	Maison Albar Hôtels (Gruppo Centaurus)	2024
Radisson Blu Hotel Rome Fiumicino Airport	n.d.	289	Radisson Hotels	2025
Struttura alberghiera (Palazzo della Rovere)	4	77	Four Seasons Hotels and Resorts	2025
Brach Rome	n.d.	62	Brach (Evok)	2025
Hotel Alexandra, Vignette Collection	3	81	Molo Hotel Group-Ihg Hotels	2025
Struttura alberghiera	n.d.	165	Ruby Hotels	2025
Baccarat Hotel Rome (ex Hotel Majestic)	5L	83	Sh Hotels & Resorts	2025
Rosewood Rome	5	157	Rosewood Hotels & Resorts	2024
Grand Hotel Nazareno	5	n.d.	Fresia Hotels & Resorts	n.d.
Struttura alberghiera (Palazzo Marini)	5	100	Four Seasons Hotels and Resorts	n.d.
Struttura alberghiera (ex sede nazionale Pci)	5	70	n.d.	n.d.
Struttura alberghiera	n.d.	70	n.d.	n.d.
Radisson Blu Es Hotel Rome	4	232	Hyatt	n.d.
Mandarin Oriental Roma	n.d.	n.d.	Mandarin Oriental Hotel Group	n.d.

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Le principali transazioni registrate nel corso del 2023, hanno riguardato prevalentemente strutture di categoria pari o superiore alle quattro stelle. I valori economici degli investimenti, unitamente alla progressiva ripresa dei flussi turistici e dei tassi di occupazione, concorrono alla positiva evoluzione del mercato immobiliare alberghiero ed extra alberghiero della Capitale sia dal punto della qualità che del valore economico dell'offerta.

Si stima dunque che il valore del patrimonio immobiliare romano possa aver raggiunto, nel corso del 2022, i 21,9 miliardi di euro, pari a circa il 19,2 per cento dell'intero patrimonio alberghiero nazionale.

Il valore del patrimonio immobiliare per il comparto alberghiero di Roma



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

5. IL POTENZIALE INESPRESSO DELLA CAPITALE

La città di Roma si caratterizza per la profonda eterogeneità del suo tessuto urbano, immobiliare, economico e sociale. Non può essere raccontata come uno sviluppo omogeneo, poiché ogni municipio, se non ogni zona urbanistica, mostra non solo peculiarità proprie, ma disuguaglianze interne anche molto marcate nei diversi ambiti della vita della popolazione e della città, differenze che possono emergere come punti di debolezza su cui concentrare interventi puntuali o polarità riconosciute da promuovere. Questo dato assume rilevanza come spunto di riflessione riguardo alla gestione di Roma stessa, all'evoluzione dei modelli dell'abitare e del lavorare, alle risposte alle esigenze e ai desiderata di residenti e city users.

L'elaborazione delle analisi urbanistiche, architettoniche, economiche, immobiliari e sociali permette di raccontare, in maniera sintetica ed esemplificativa, sebbene non esaustiva, la qualità della città, le sue polarità e direttrici di sviluppo.

In linea generale, le analisi risultano utili per individuare gradi più o meno profondi di disomogeneità sull'intero territorio della città. La distribuzione del reddito percepito, per esempio, evidenzia la fragilità del sistema economico complessivo, dove i municipi centrali raggiungono valori medi più elevati di oltre trenta punti percentuali rispetto alla media della città, che si attesta intorno ai 27.000 euro (con Zona Archeologica, Villa Borghese e Centro Storico dove si registrano i valori medi più alti), mentre l'area est di Roma si caratterizza per valori reddituali significativamente più bassi della media comunale, con il Municipio VI che si attesta su un valore pari al cinquanta per cento (la zona urbanistica Borghesiana non raggiunge i 17.000 euro).

Il fenomeno dell'esclusione sociale racconta una condizione, parziale o totale, di esclusione di un soggetto dalla collettività e dalla vita sociale, e dipende da diversi fattori, come il livello di istruzione, la capacità economica, l'appartenenza ad una specifica etnia o religione. L'indice di vulnerabilità sociale e materiale, calcolato mettendo a sistema una serie di indicatori relativi a queste componenti, descrive il livello di difficoltà della popolazione. Questo indice a Roma risulta maggiormente elevato al di fuori dal Grande Raccordo Anulare, con valori più pronunciati nelle zone urbanistiche periferiche e in alcune aree del centro.

I limiti fisici e di servizio del trasporto pubblico della capitale sono ormai fatto noto. In prima battuta, emerge una differenza di offerta del servizio a livello metropolitano: il Municipio I conta sul proprio territorio amministrativo un totale di 24 fermate delle linee metropolitane, il Municipio VI e il Municipio VII superano di poco la metà, mentre i restanti municipi presentano un numero molto ridotto di fermate, che per lo più servono esclusivamente le zone limitrofe al centro. Le linee ferroviarie mostrano una distribuzione maggiormente omogenea sul territorio, contando una media tra le due e le nove stazioni, con una concentrazione maggiore nel Municipio XV e nel Municipio XIV. Le stazioni dell'alta velocità, localizzate nei Municipi I e IV, garantiscono un'elevata accessibilità soprattutto alle zone urbanistiche XX Settembre, Esquilini, Nomentano e Pietralata.

La qualità di una città è strettamente legata alla disponibilità di servizi di carattere pubblico e privato. Tale offerta si declina in ambito culturale, scolastico, sanitario, sportivo e così via. Roma dispone di un sistema valido di servizi, per lo più in linea alla media nazionale. La città, per esempio, garantisce una copertura di posti per gli asili nido che si attesta sul 37 per cento, contro un valore nazionale che si ferma a quota 28 per cento. Positivi anche i valori di copertura dei posti letto negli ospedali: la capitale garantisce in media poco meno di sei posti letto ogni mille abitanti, contro una media nazionale di quasi quattro posti letto.

Un'analisi più dettagliata, derivante dal confronto tra le diverse zone, può evidenziare l'emergere di performance eccezionalmente positive o, al contrario, di particolari criticità nell'intero territorio.

Quello che viene considerato il centro storico della capitale, costituito dal Municipio I Centro Storico e dal Municipio II Parioli/Nomentano, registra risultati qualitativi estremamente positivi in termini economici, con redditi medi pro-capite ben superiori alla media cittadina (e anche alla media italiana) e, in termini immobiliari, con valori medi dello stock elevati nelle principali categorie funzionali (residenziale, commerciale e direzionale). Il Municipio I registra un elevato valore anche in ambito architettonico, considerando che il suo tessuto urbano rappresenta oltre l'8,5 per cento del patrimonio complessivo di Roma, dato che ne sottolinea la densità del costruito. La sua qualità sociale, infine, deriva dalla disponibilità più che significativa di servizi ai cittadini, quali posti letto per la degenza negli ospedali, disponibilità di medici di base e pediatri di libera scelta, ciascuno con numero di pazienti in linea con le direttive nazionali, e posti negli asili nido. L'area, inoltre, si contraddistingue per la spiccata vocazione direzionale, grazie alla forte presenza di sedi amministrative, istituzionali e governative. Nella zona urbanistica XX Settembre, per esempio, sono in corso da anni e previsti diversi interventi di manutenzione, ristrutturazione e riqualificazione di immobili terziari destinati a grandi società e aziende di respiro internazionale.

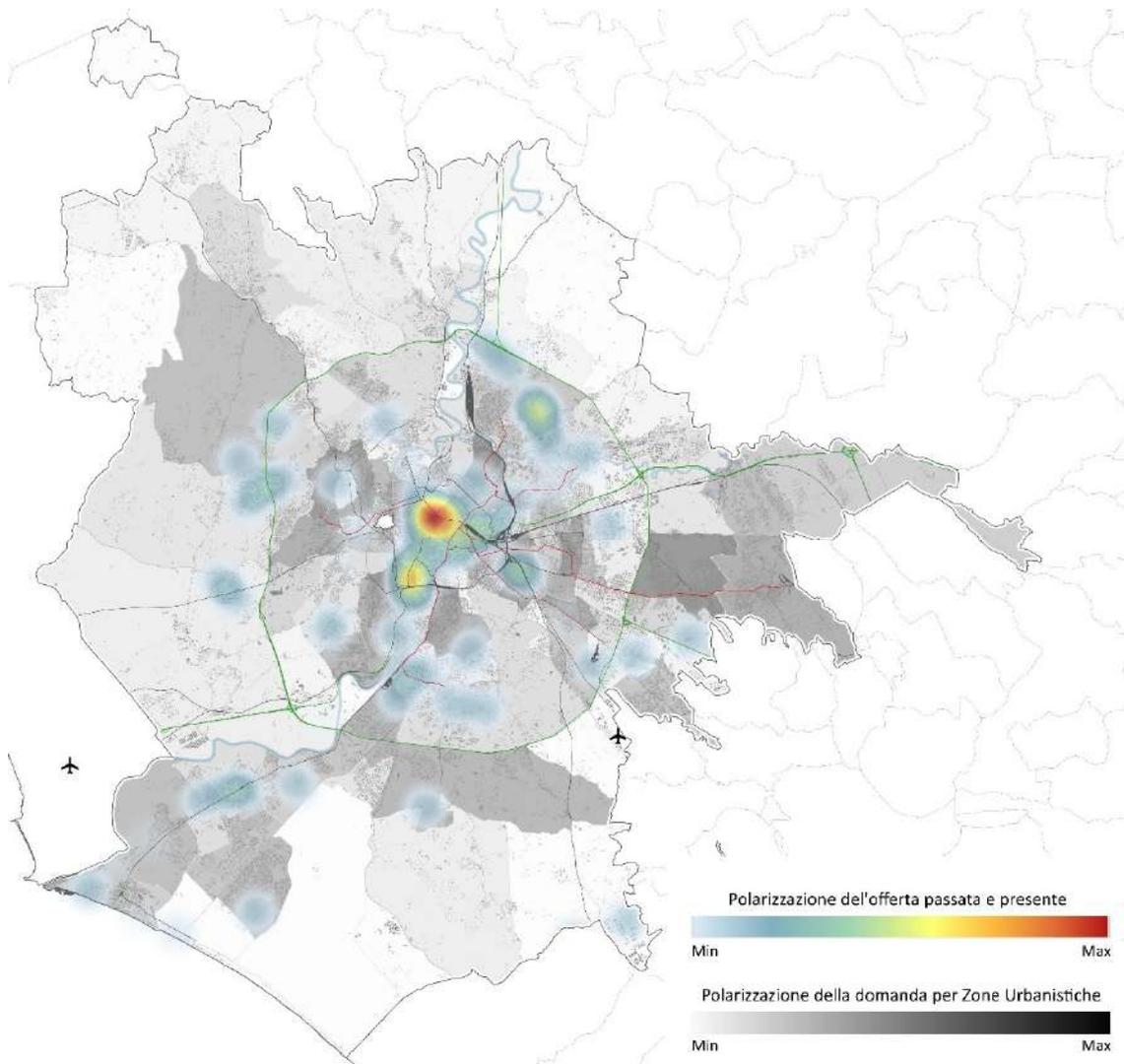
Nell'area ovest della città, il Municipio XI Arvali/Portuense presenta le performance meno positive. La quasi assenza di fermate del servizio di trasporto, il basso valore di verde pubblico (non verde in senso assoluto) per abitante, la scarsa disponibilità di aree di sosta incidono negativamente sulla qualità urbana, così come livelli di reddito-pro capite ben al di sotto della media romana sulla prestazione economica, e gli andamenti di prezzi e canoni immobiliari sul rendimento relativo. A livello sociale, la presenza appena accettabile di servizi non è sufficiente a garantire una risposta concreta alle esigenze della popolazione residente. Nell'area est, invece, è il Municipio VI Roma delle Torri a presentare ridotti livelli qualitativi in tutti gli ambiti analizzati, con la performance migliore, sebbene insufficiente, in termini di qualità urbana, legata dunque al sistema del trasporto pubblico e della dotazione del verde a disposizione della cittadinanza. In questo caso specifico tali risultati si scontrano con la vocazione fortemente universitaria dell'area, dovuta alla presenza dell'Università degli Studi Roma Tor Vergata e del vicino omonimo Policlinico universitario, che potrebbe diventare un valido elemento di promozione del territorio, incidendo sia sull'offerta di servizi sociali che sui mercati immobiliari.

Dall'analisi emergono poi aree con valori in forte contrasto. È il caso, per esempio, del Municipio XII Monte Verde e del Municipio XIII Aurelio, situati entrambi nella zona est di Roma, che sebbene raggiungano valori qualitativi molto bassi in termini di disponibilità di servizi pubblici e dotazione del verde, redditi medi pro-capite per abitante e andamenti di prezzi e canoni immobiliari, si

caratterizzano per un alto livello di servizi sociali, grazie alle prestazioni molto positive riguardo la copertura dei posti letto negli asili nido, la disponibilità di posti letto di degenza delle strutture sanitarie, il rapporto tra medici generali e pediatri di libera scelta e il rispettivo numero di pazienti. Tuttavia, all'interno dei municipi, le zone urbanistiche si comportano in modi anche sensibilmente discordanti, come è il caso della zona urbanistica Villa Pamphili (nel Municipio XII), la quale registra un prezzo medio di vendita per immobili residenziali talmente positivo da elevare la qualità immobiliare in modo sensibile rispetto al resto del municipio di riferimento.

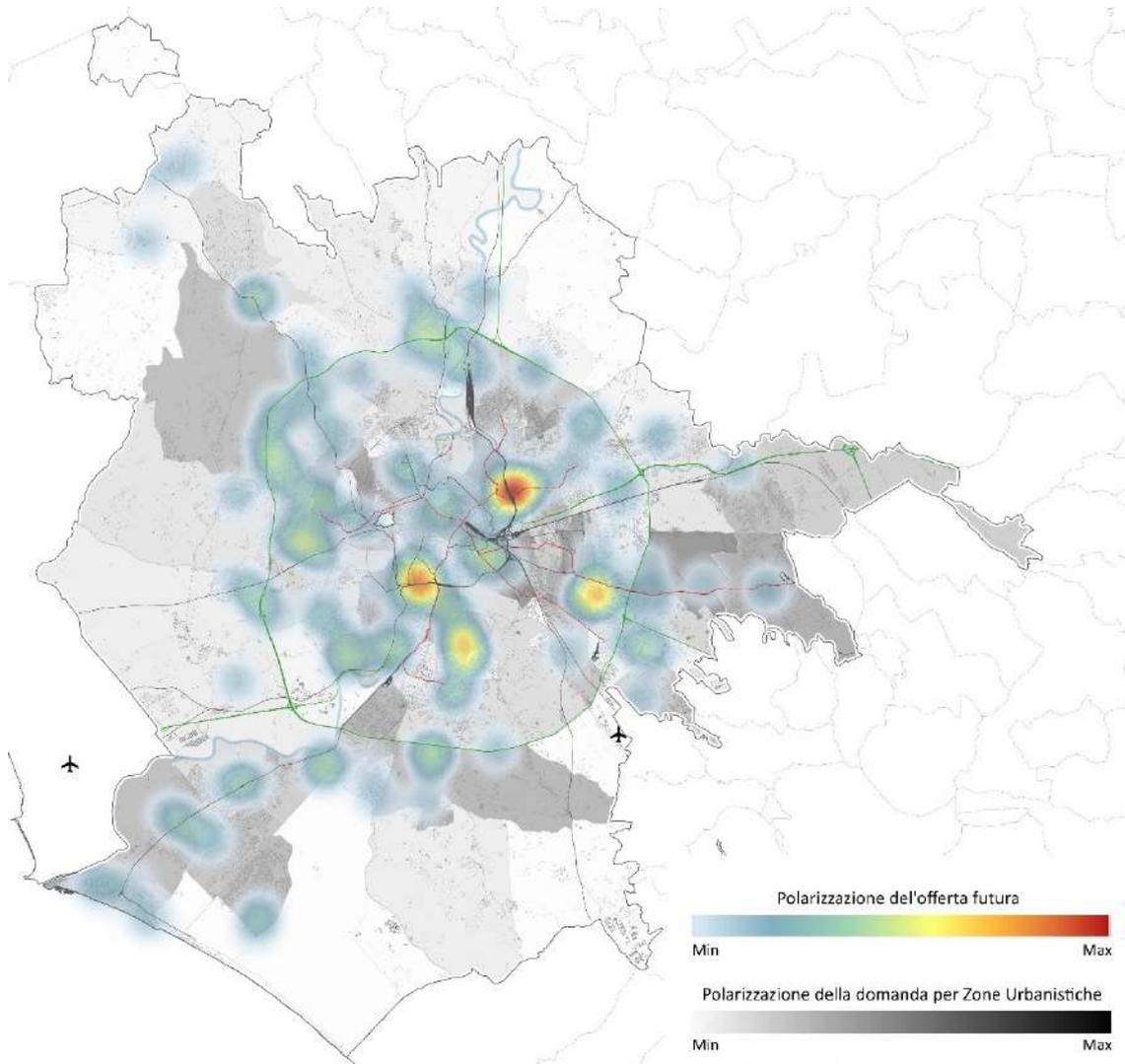
5.1 Mappatura della polarità e delle direttrici di sviluppo

Concentrazione della domanda passata e presente



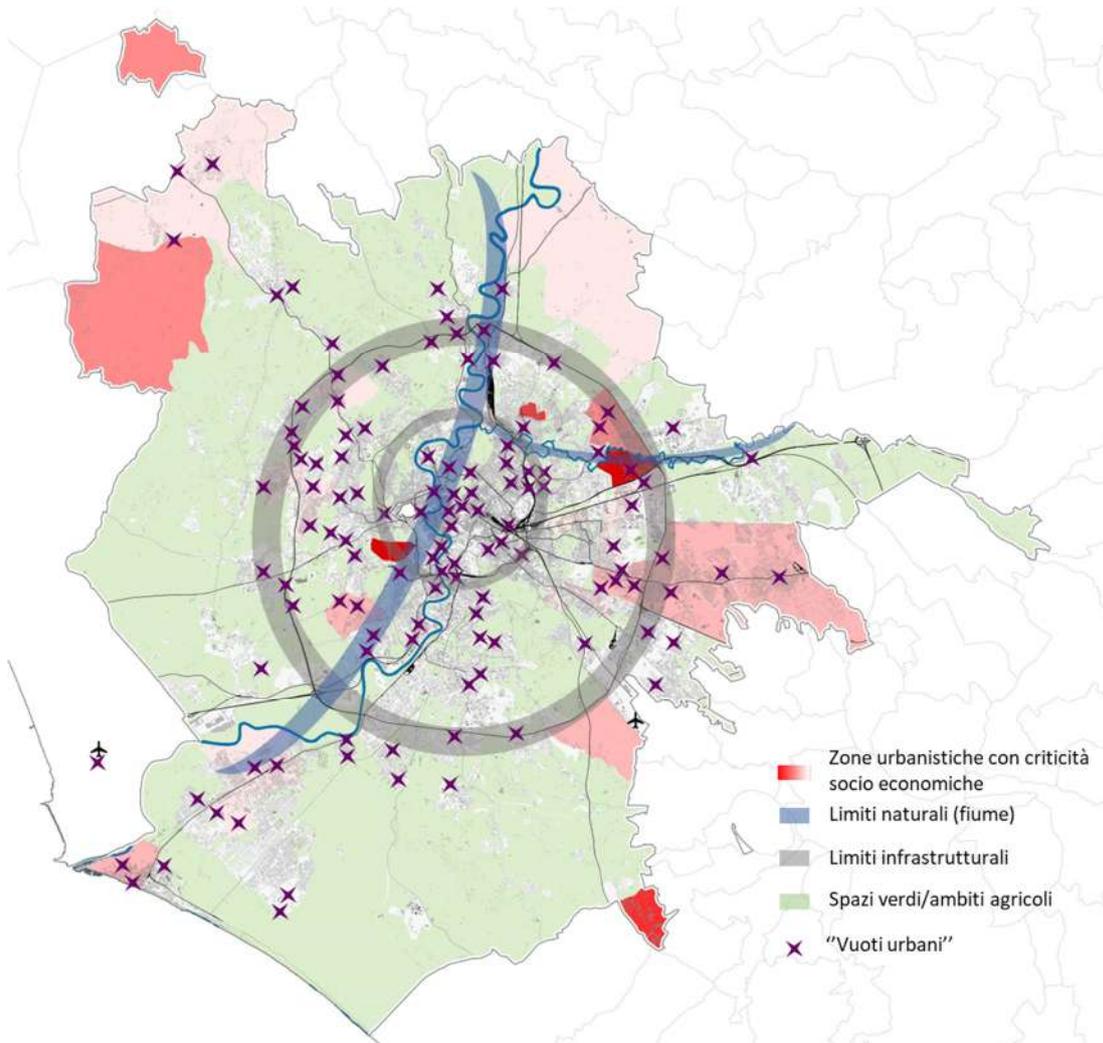
Fonte: Scenari Immobiliari

Concentrazione della domanda futura



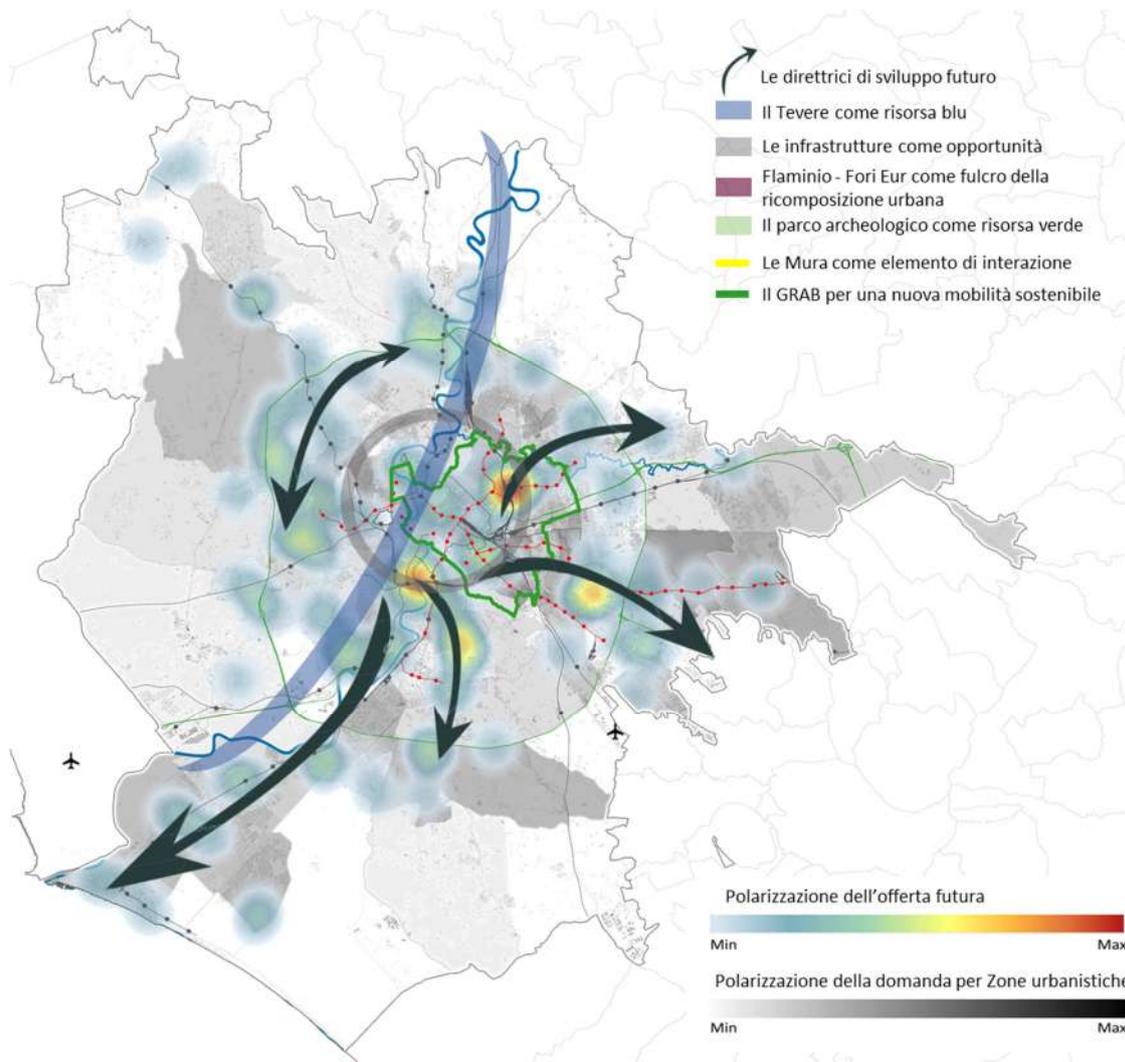
Fonte: Scenari Immobiliari

Criticità urbanistiche e infrastrutturali



Fonte: Scenari Immobiliari

Le direttrici dello sviluppo



Fonte: Scenari Immobiliari

5.2 Rigenerazione e trasformazione della città: ricadute sociali e valore economico

La città di Roma grazie alla sua infrastruttura materiale e immateriale, urbana, demografica, sociale ed economica ancorata e strettamente identificata e identificabili con le sue zone urbanistiche e i suoi nodi e polarità appartenenti a numerosi ambiti eterogenei, non solo tra loro ma anche in loro, dispone di tutte quelle peculiarità necessarie per l'applicazione di nuovi modelli di sviluppo in grado di innovare, rivoluzionare e condividere i futuri processi di riqualificazione

edilizia e rigenerazione urbana attraverso la collaborazione e il pieno coinvolgimento degli operatori privati nello sviluppo di interventi dal forte interesse collettivo.

La pianificazione urbanistica della Capitale, nella sua ottica di ottimale utilizzazione di un bene finito quale il suolo, ha nel Piano regolatore generale (Prg) del marzo 2008 il principale strumento per la definizione delle strategie e degli assetti di sviluppo del territorio amministrato, per la regolamentazione degli strumenti e dei processi di gestione e degli interventi edilizi.

Il Prg vigente si basa sul ridimensionamento delle funzioni residenziali a favore di quelle non residenziali stimolando, da un lato, l'insediamento di usi strettamente correlati ad attività terziarie, produttive, logistiche e di natura economica negli ambiti urbani periferici e, dall'altro, la riconversione in chiave abitativa delle aree centrali attraverso il frazionamento e il riuso delle singole unità immobiliari.

La città di Roma può essere descritta alla stregua di un mosaico di materiali edilizi e spazi urbani sviluppatasi nel tempo a seguito di accostamenti incrementali frutto di costruzioni sociali, intenzioni personali, visioni istituzionali e imprenditoriali che non risultano ad oggi utili per determinarne i futuri assetti territoriali ma funzionali per ripensarne la struttura e le sue potenzialità evolutive.

Le dinamiche urbanistiche, infrastrutturali e immobiliari in atto potranno concretizzarsi all'interno dei vasti confini amministrativi della città di Roma e riverberare le loro esternalità positive e ricadute dirette, indirette e indotte verso ambiti territoriali funzionalmente più ampi, a partire dalle capacità e potenzialità di attivazione degli investimenti (capitali privati, investitori istituzionali, PNRR, Giubilei, ...) insite nei più organici e idonei processi di rigenerazione urbana e sociale e di riqualificazione edilizia e immobiliare.

L'analisi delle maggiori previsioni di natura infrastrutturale, pianificatoria, urbana ed edilizia operata a partire dalle risultanze degli approfondimenti relativi ai modelli nazionali e internazionali esistenti, ovvero delle tipologie processuali e procedurali ritenute maggiormente idonee ad affrontare e risolvere le criticità, strutturali e congiunturali, che ostacolano la corretta attuazione, sviluppo e gestione della Capitale, ha restituito livelli di dinamicità e attrattività territoriale fortemente eterogenei in relazione, non solo ai suoi quasi 1.300 chilometri quadrati di estensione, ma anche ai 15 municipi e soprattutto alle oltre 150 zone urbanistiche e ai numerosi quartieri e rioni che la compongono.

A partire da questi presupposti le previsioni di Piano interessano quasi 205 chilometri quadrati di superficie territoriale (16 per cento del Comune) e superano, complessivamente, i 20 milioni di metri quadrati di nuova superficie utile lorda concentrata per più della metà in spazi residenziali, per quasi il quaranta per cento in non residenziali (artigianato, produttivo, direzionale privato, commerciale, ricettivo, università e ricerca, cultura e servizi congressuali, tecnologia, sport e tempo libero, ...) e per poco più del cinque per cento in funzioni flessibili, successivamente definibili all'interno dei singoli strumenti esecutivi tra gli usi abitativi, turistico-ricettivi, commerciali, produttivi e di servizio pubblico e privato.

Le potenzialità di sviluppo relative al settore residenziale e alle diverse attività economiche permetteranno, le prime, di offrire una nuova abitazione a quasi 230 mila abitanti teorici (residenti, domiciliati, ...), pari a circa 110 mila nuclei familiari, le seconde, di dare spazio a quasi 200 mila lavoratori.

Più di due terzi delle nuove destinazioni d'uso urbane, il 78 per cento, si vanno a concentrare all'interno di ambiti di trasformazione delle città e di centralità di livello urbano e metropolitano. I primi sono parti di città di nuovo impianto, destinate a soddisfare esigenze insediative e di servizio, ospitare attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano e costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani.

Le seconde sono aree finalizzate alla ri-strutturazione e ri-organizzazione multipolare della città, attraverso la loro marcata caratterizzazione storica, sociale, funzionale, morfologica e tipologica derivante dalla concentrazione, al loro interno, di funzioni di livello urbano e metropolitano e dalla loro elevata accessibilità infrastrutturale e potenziale integrazione con il contesto locale e sovralocale.

La piena attuazione di tali ambiti comporterebbe un potenziale consumo di quasi 110 chilometri quadrati di suolo, pari all'8,5 per cento dell'estensione amministrativa dell'intera città di Roma, che si andrebbero, in parte, ad aggiungere a quanto già cementificato nel corso degli ultimi 15 anni, pari a quasi 14 chilometri quadrati.

L'attuazione delle previsioni contenute nel Prg è avvenuta, nel corso degli ultimi quindici anni, ricorrendo a piani e strumenti esecutivi quali i piani per l'edilizia economica e popolare, per gli insediamenti produttivi, la lottizzazione convenzionata nonché i piani di recupero e i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.

Dei 20,24 milioni di metri quadrati inizialmente previsti, ad oggi, risultano realizzati poco più di 5,52 milioni di metri quadrati, pari al 27,3 per cento dell'intera potenzialità di sviluppo urbanistico individuata dal Piano. All'interno delle porzioni di città da ristrutturare solo il 7,6 per cento delle potenzialità edificatorie hanno trovato attuazione, pari a poco di 270 mila metri quadrati.

Centralità urbane e aree di trasformazione hanno visto concentrarsi nel corso degli ultimi tre lustri, rispettivamente, circa 1,64 milioni e 3,56 milioni di metri quadrati di superficie lorda frutto dell'attuazione del 38,8 per cento e del 30,5 per cento dei contenuti del Piano.

Roma

1.300 kmq

15 municipi
+ di 150 zone urbanistiche
+ di 30 quartieri
+ di 30 rioni

2008

Approvazione del Piano Regolatore Generale

Definizione strategie e assetti di sviluppo del territorio
Regolamentazione strumenti e processi di gestione e interventi edilizi
Ridimensionamento delle funzioni residenziali a favore di quelle non residenziali
Insediamento di usi correlati ad attività terziarie, produttive, logistiche ed economiche negli ambiti periferici
Riconversione abitativa delle aree centrali attraverso frazionamento e riuso delle unità immobiliari

205 kmq

Superficie territoriale interessata da previsioni di sviluppo edilizio

16 % dell'intero territorio comunale

110 kmq

Superficie territoriale interessata da potenziale consumo di suolo

8,5 % dell'intero territorio comunale
14 kmq, suolo consumato dal 2008 al 2023

+ 20 mln mq

Nuova superficie utile lorda

+ 50 % residenziale 110 mila famiglie
- 40 % non residenziale 200 mila posti di lavoro
5 % flessibile 10 mila famiglie / 25 mila posti di lavoro

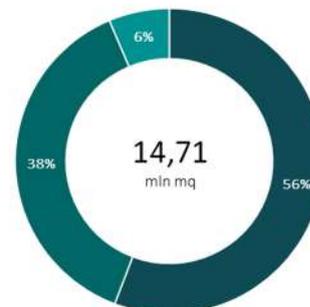
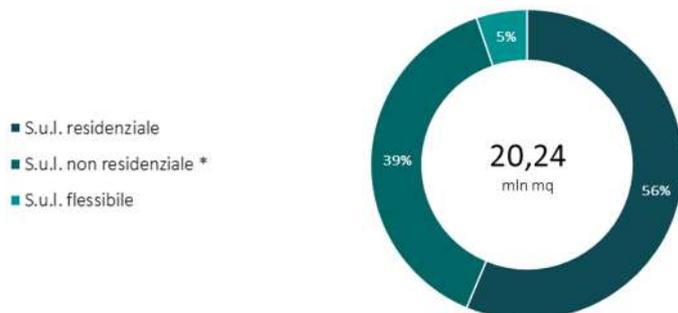
+ 5,5 mln mq

Superficie utile lorda realizzata

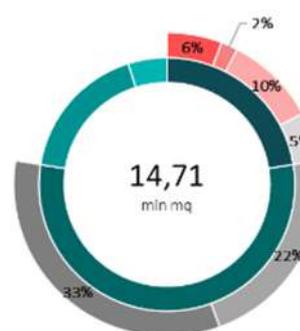
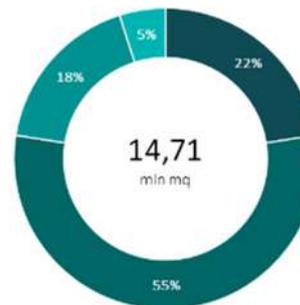
27,3 % del totale

Dimensionamento Prg vigente

Edificabilità residua Prg vigente



* Artigianato, produttivo, direzionale privato, commerciale, ricettivo, università e ricerca, cultura e servizi congressuali, tecnologia, sport e tempo libero



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati del Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica di Roma Capitale

Attualmente il Prg di Roma ha una quota residua pari a 14,71 milioni di metri quadrati: 8,2 milioni residenziali (56 per cento), 5,57 milioni non residenziali (38 per cento) e quasi 940 mila flessibili (6 per cento). Dei 5,6 milioni di metri quadrati non residenziali circa la metà (2,75 milioni) è riconducibile a funzioni terziarie quali spazi per uffici, immobili direzionali e servizi pubblici e di interesse collettivo, un terzo (1,65 milioni) ad attività commerciali di vicinato e medie e grandi strutture di vendita e un quinto (1,2 milioni) a superfici per la logistica e il settore manifatturiero.

Per quanto riguarda, infine, la quota relativa alla superficie denominata flessibile, nella “prassi” di sviluppo romana, tali spazi vengono tradizionalmente adibiti a residenze. Le potenzialità di sviluppo relative al settore residenziale e diverse tipologie di attività economiche offriranno rispettivamente casa a più di 180 mila abitanti teorici (quasi 90 mila nuclei familiari) e un posto di lavoro a poco meno di 140 mila persone.

Nel lungo periodo, ovvero al 2050, i più rilevanti ambiti di ristrutturazione e trasformazione urbanistica della città di Roma porteranno allo sviluppo e alla conseguente integrazione di una offerta abitativa sempre più rispondente alle mutate e mutevoli esigenze della domanda, non solo dal punto di vista localizzativo, dimensionale e qualitativo, ma anche sociale ed economico.

I nuovi asset immobiliari direzionali si andranno a sviluppare in sinergia con i diversi business district della città di Roma (municipi I e II, quest’ultimo in corrispondenza dell’ambito urbano interessato dall’asse infrastrutturale di viale Regina Margherita, Liegi e Parioli, Eur e ambito urbano esteso di riferimento), nonché nelle zone urbanistiche attrattive e in corrispondenza dei nodi a elevata accessibilità pubblica e privata (stazione di Roma – Tiburtina, Pietralata).

Gli sviluppi immobiliari di natura commerciale e produttivo-logistica andranno a interessare i comparti territoriali situati a ridosso del Grande raccordo anulare e, in parte, del confine comunale sud orientale, in relazione al ruolo del GRA quale infrastruttura di distribuzione dei flussi di traffico in ingresso e in uscita dalla Capitale e il secondo di polarità manifatturiera non solo di Roma ma della sua regione metropolitana.

Si stima, nel lungo periodo (2050) un impatto sul mercato immobiliare di quasi 58 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per il 70 per cento nel comparto residenziale. Nel medio periodo (2030) gli ambiti analizzati svilupperanno potenzialmente una superficie lorda complessiva pari a più di 5,5 milioni di metri quadrati, per un valore aggiunto di quasi 22 miliardi di euro. Le superfici continueranno a concentrarsi per due terzi nel comparto residenziale, per il 32 per cento nel comparto terziario (uffici, direzionale e commerciale) e per il restante 2 per cento nel comparto produttivo-logistico.

Per parte degli ambiti di trasformazione analizzati è possibile rilevare non solo elementi di criticità di natura localizzativa e progettuale ma anche, in relazione ai costi delle materie prime e dell’energia, ancora piuttosto elevati, dell’inflazione, in calo ma ancora a livelli lontani degli obiettivi macroeconomici, e dei tassi di interesse che solo recentemente sembrano mostrare i primi segnali di riduzione, di natura economica e finanziaria, in grado di influenzare, direttamente e indirettamente, la sostenibilità degli investimenti e le reali possibilità di attuazione degli interventi di trasformazione.

Le problematiche di attuazione potrebbero comportare una riduzione della superficie lorda complessiva di quasi 3 milioni di metri quadrati, pari a un valore aggiunto complessivo di circa 11,5 miliardi di euro. La maggior parte delle criticità sono state rilevate in corrispondenza dei tessuti prevalentemente residenziali, per attività, di recupero urbano e dei nuclei ex abusivi da ristrutturare, nonché degli ambiti di trasformazione ordinari, non solo a causa dei ridotti livelli di

dinamicità del mercato immobiliare di specifici aggregati urbani e “amministrativi” e dell’aumento dei costi di costruzione ma anche dell’errato dimensionamento delle previsioni di sviluppo urbanistico e della rigidità dell’articolato normativo di Piano.

Le tematiche, gli indicatori, le costanti strutturali analizzate all’interno del presente report, non solo nelle loro dinamiche storiche o congiunturali ma soprattutto nelle loro possibili evoluzioni future, hanno permesso di individuare e quantificare dal punto di vista economico i potenziali investimenti immobiliari e le rispettive ricadute in termini di valore aggiunto.

Negli ultimi anni si è assistito infatti a livello globale a un crescente interesse sul tema della misurazione dell’impatto sociale, attraverso metodologie e sistemi comprensibili e attendibili. L’obiettivo è quello di misurare il valore sociale creato, non solo per poter rendicontare agli eventuali stakeholder i propri risultati, ma anche per riesaminare ed elaborare azioni e strategie. Sebbene non esistano ancora norme comparabili ai principi standard di contabilità finanziaria, tante organizzazioni si sono cimentate in questo sforzo di responsabilità sociale e trasparenza.

All’interno del complesso quadro metodologico, diversi indici puntano a misurare il valore extra-finanziario di un intervento al netto delle risorse investite e di quello che sarebbe avvenuto anche in assenza dell’intervento. L’elaborazione si basa sull’analisi costi-benefici e quantifica il valore sociale attraverso indicatori associati ai risultati raggiunti. L’applicazione di un tale indice può essere inquadrata anche come un processo di comprensione, misurazione, gestione e comunicazione dei valori sociali, ambientali ed economici generati da un’organizzazione o da un progetto e il suo scopo è quello di esaminare, qualitativamente e quantitativamente, il processo di generazione del valore sociale.

Tale metodologia si fonda sui principi di intenzionalità, misurabilità e addizionalità. L’intenzionalità rappresenta la volontà esplicita di trovare soluzioni ai problemi sociali e di perseguire azioni volte a generare un cambiamento positivo nel comportamento o nelle azioni dei beneficiari direttamente coinvolti e all’interno della comunità. La misurabilità risiede nella volontà di un’organizzazione di misurare le proprie attività in termini quantitativi e qualitativi. L’addizionalità consiste nella capacità di generare un cambiamento positivo in aree in cui i meccanismi di mercato falliscono o funzionano solo parzialmente. Il coinvolgimento degli stakeholder è alla base dell’intero processo, poiché di supporto al rafforzamento delle relazioni con gli stakeholder e al miglioramento della comunicazione.

Per determinare un valore è necessario monetizzare i risultati sociali, compresi i beni immateriali; in quest’ottica, le variabili finanziarie sono utilizzate per comprendere, approssimandolo attraverso valori equivalenti, il valore finanziario

Le assunzioni sopra descritte consentono dunque di stimare le ricadute di natura sociale derivanti dalla piena attuazione degli interventi di ristrutturazione e trasformazione urbana potenzialmente monetizzabili in ulteriori 105 miliardi di euro circa grazie a coefficienti moltiplicativi variabili in funzione delle diverse tipologie di intervento e mediamente compresi tra 1,15 e 2,48.

96 kmq

Superficie territoriale della trasformazione
 (potenziale consumo di suolo)

7,5 % dell'intero territorio comunale

+ 14,7 mln mq

Superficie utile lorda sviluppabile

56 % residenziale

80 mila famiglie

38 % non residenziale

140 mila posti di lavoro

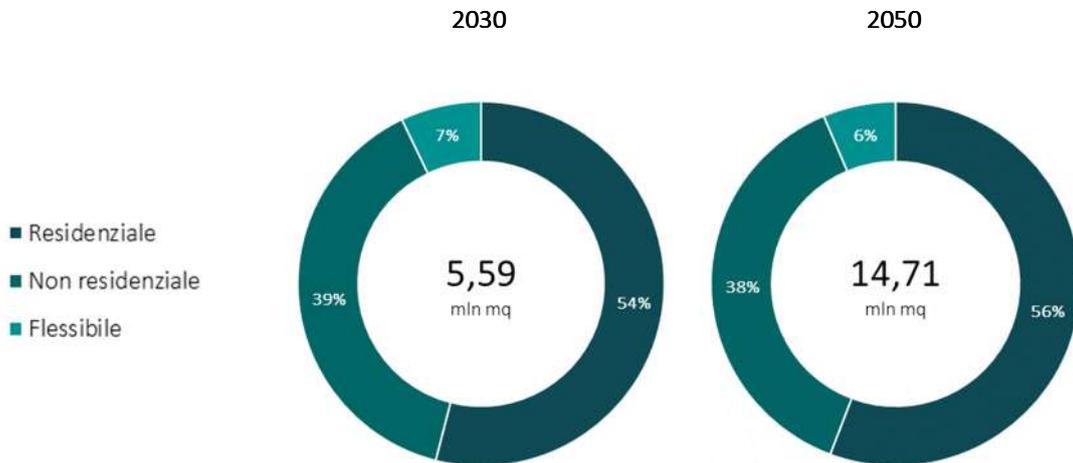
19 % uffici, direzionale, servizi, ...

11,2 % negozi e grandi superfici retail

8,2 % logistica e produttivo

6 % flessibile

9 mila famiglie/23.500 posti di lavoro



21,76 mld

valore aggiunto immobiliare della trasformazione al 2030

14,99 mld € residenziale

3,89 mld € uffici e direzionale

2,44 mld € negozi e grandi superfici retail

389 mln € logistica

59 mln € produttivo

39,16 mld €

impatto sociale ed economico della trasformazione per i cittadini al 2030

57,67 mld €	valore aggiunto immobiliare della trasformazione al 2050 40,24 mld € residenziale 10 mld € uffici e direzionale 6,27 mld € negozi e grandi superfici retail 996 mln € logistica 151 mln € produttivo
103,81 mld €	impatto sociale ed economico della trasformazione per i cittadini al 2050
11,3 kmq	superficie territoriale rigenerabile 2024 - 2050
4,24 mln mq	superficie utile lorda rigenerabile 2024 - 2050
22 mld €	valore aggiunto immobiliare della rigenerazione 2024 - 2050
39,6 mld €	impatto sociale ed economico della rigenerazione per i cittadini 2024 - 2050
25,8 kmq	aree verdi 3,2 mln mq di attrezzature per lo sport e il tempo libero
15,6 mln mq	nuovi servizi 10,8 mln mq asili nido, scuole materne e dell'obbligo 4,8 mln mq attrezzature di interesse collettivo
6,6 kmq	spazi per la sosta veicolare

Come emerso nei capitoli precedenti, in relazione all'eterogeneità del territorio romano e alla disomogeneità dalle azioni amministrative intraprese ai diversi livelli nel corso degli ultimi 15 anni, le azioni e i processi di rigenerazione urbana e il loro progressivo incremento rispetto alle dinamiche passate sono necessari per una evoluzione sociale, ambientale ed economica sostenibile della città di Roma.

La rigenerazione urbana rappresenta per Roma, dove il medioevo si è integrato, sovrapposto, sostituito e riutilizzato le vestigia fisiche dell'impero dei cesari e dove il barocco e il periodo post-unitario hanno gettato le basi del suo consolidamento ed espansione dei secoli successivi, sia una storia e una consuetudine millenaria che una sfida per un futuro che veda il coinvolgimento di tutti i soggetti legati alla città e delle loro competenze, risorse e idee.

Rigenerare secondo criteri moderni radicati in un passato capace di creare, consolidare e innovare una città unica al mondo. Le analisi svolte mostrano come i processi di rigenerazione urbana di Roma vadano a collocarsi in corrispondenza degli ambiti interessati da interventi di densificazione del tessuto urbano consolidato e di completamento delle grandi opere e di saturazione dei vuoti urbani, azioni ritenute fondamentali per contribuire a rendere la Capitale un territorio ricco di opportunità in cui ogni cittadino, city user e stakeholder sia in grado di contribuire al miglioramento e all'incremento del benessere sociale nonché allo sviluppo di una città innovativa, equa e sostenibile dove storia, arte e cultura siano le basi a partire dalle quali costruire la modernità.

Gli interventi di rigenerazione urbana continuano nel loro processo di trasformazione e di evoluzione della città, arrivando a interessare nel corso degli ultimi 10 anni più di 4,5 chilometri quadrati di territorio e una superficie lorda di circa 1,75 milioni di metri quadrati e un valore aggiunto immobiliare di quasi 8,5 miliardi di euro.

I risultati ottenuti possono ritenersi, nel loro complesso, positivi e permettono di individuare gli elementi di debolezza e i punti di forza sui quali lavorare per la pianificazione e la programmazione condivisa del futuro della città di Roma. Alcuni interventi di rigenerazione che hanno avuto il merito di cambiare e migliorare la percezione della città hanno seguito un processo virtuoso e definito all'interno del quale la collaborazione e il partenariato tra pubblica amministrazione, industria immobiliare, investitori, sviluppatori e gestori sin dalle prime fasi di partecipazione e progettazione ha rappresentato l'elemento fondamentale per il raggiungimento dei risultati ottenuti.

Altri interventi, prioritariamente indirizzati al miglioramento della dotazione di servizi e della qualità urbana, hanno raggiunto i propri obiettivi grazie alla sola forza della pubblica amministrazione e in cui la partecipazione economica di soggetti privati è stata ridotta o addirittura assente a causa della necessità di ricorrere a varianti urbanistiche prive del pieno controllo dei tempi di approvazione, delle dimensioni non adeguate rispetto alle caratteristiche dei soggetti coinvolti e della carenza di sufficienti garanzie.

Processi concreti dal forte impatto sociale, occupazionale e ambientale che, insieme ai settori dell'istruzione, dell'università e della ricerca e del terzo settore hanno promosso una nuova cultura all'interno di aree urbane inizialmente complesse e oggi più vivibili. I futuri interventi e processi di rigenerazione urbana si prevede possano essere condizionati non solo dai prossimi cicli che andranno a interessare il mercato immobiliare, da condizioni macro-economiche più o meno favorevoli, da possibili periodi di crisi globali e locali, ma anche dalla disponibilità di ambiti fisici da rigenerare di dimensioni adeguate e soprattutto dall'approvazione di normative nazionali,

regionali, metropolitane e comunali volte realmente a favorire la fattibilità dei progetti di sviluppo urbano, anche iconici e tra loro eterogenei (affordable, social, senior e student housing).

I processi di rigenerazione che riguarderanno la città di Roma non andranno a esaurirsi perché i cambiamenti ambientali, territoriali, sociali ed economici sono continui e l'obsolescenza edilizia e urbanistica della Capitale sarà accelerata dalla crescente tendenza all'innovazione e alla qualità tecnologica.

Da oggi al 2050 sarà quindi sempre più necessario attivare studi e analisi per individuare la scala e la dimensione adeguata e le esternalità e ricadute attuabili dall'intera filiera della rigenerazione urbana che proseguirà nel suo percorso di attivazione di strategie e processi di trasformazione dell'esistente e di crescita per circa un decennio e successivamente assestarsi e ristrutturarsi in forme e modalità diverse una volta affievolitasi ed esauritasi la forza propulsiva.

La città di Roma ha bisogno di consolidare i suoi punti di forza e superare gli elementi di debolezza che la rendono tanto vulnerabile grazie a un approccio dalla marcata valenza sociale. Il lavoro che aspetta la Capitale dovrà focalizzarsi:

- sugli interventi e sui processi da mettere in atto per restituire all'eterogeneo territorio comunale condizioni, funzioni e forme maggiormente adatte all'evoluzione sociale ed economica;
- sulle modalità e sulle regole in grado di "assoggettare" ogni intervento e processo a condizioni sempre più oggettive.

Le operazioni di rigenerazione del prossimo quarto di secolo, perché abbiano un reale e diffuso impatto urbano, architettonico, sociale ed economico sulla città di Roma, dovranno integrarsi all'interno di una più ampia infrastruttura capace di aumentarne i livelli di sostenibilità ambientale, sociale ed economica rispetto alle diverse tipologie di imprenditoria coinvolte nonché la capacità di creare un modello urbano innovativo e digitale e salvaguardare lo sviluppo occupazionale, il risparmio di risorse energetiche, la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione delle aree urbane degradate e abbandonate.

Una infrastruttura finalmente in grado di "scollegarsi" dai connotati di rigidità, stabilità e gerarchizzazione che l'hanno, da sempre, contraddistinta e trasformarsi in una rete di elementi sostituibili, adattabili e riqualificabili che vada oltre il complesso di impianti, strutture e installazioni necessarie all'erogazione di servizi.

Nel caso in cui le dinamiche in atto dovessero confermarsi nel lungo periodo è possibile stimare in più di 11 chilometri quadrati la superficie territoriale potenzialmente rigenerabile e in più di 4 milioni di metri quadrati la superficie lorda edificabile pari a un valore aggiunto immobiliare di 22 miliardi di euro ed esternalità e ricadute sociali, indirette e indotte, prossime ai 40 miliardi di euro.

Le rinnovate vocazioni delle zone urbanistiche si proietteranno sui 30 rioni e quartieri, sui 15 municipi e sull'intero territorio comunale consolidandone o incrementandone i livelli di attrattività nei confronti di residenti, domiciliati, studenti, lavoratori, visitatori, investitori e stakeholder e soprattutto stimolandone lo sviluppo sociale ed economico.

La città di Roma dovrà essere in grado di attrarre investimenti funzionali allo sviluppo economico dell'intero territorio e di proporsi come interprete e anticipatrice dei nuovi bisogni sociali

attraverso lo sviluppo di progetti, interventi e processi di rigenerazione urbana coerenti con le strategie comunali, metropolitane, regionali, nazionali internazionali.

La rigenerazione urbana dovrà rispondere alle molteplici sfide che verranno lanciate dalle continue e rapide trasformazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche promuovendo soluzioni in grado di riconnettere materialmente e immaterialmente gli ambiti urbani attualmente separati dai grandi vuoti urbani; superando le barriere fisiche, economiche e sociali esistenti tra i 15 municipi, 30 rioni, 30 quartieri e 150 zone urbanistiche; restituendo alle comunità verde e spazi pubblici; riutilizzando il suolo attraverso la creazione di innovative porzioni di città sostenibili e inclusive capaci di contrastare gli odierni divari sociali.

La nuova infrastruttura, materiale e immateriale, fondata su spazi urbani e strutture edilizie strettamente connessi e integrati con la città, si sovrapporrà alla maglia urbana, sociale ed economica e alle loro relazioni con i contesti territoriali di riferimento. Gli indirizzi e le direttrici della rigenerazione dovranno essere concepiti non solo come spazi fisici ma come luoghi funzionali all'inclusione e alla mobilità sociale ed economica e di supporto alla cultura, all'arte e allo sport nonché in linea con gli obiettivi dell'Agenda Onu 2030 per lo sviluppo sostenibile.

La dimensione sociale e culturale dell'infrastruttura, seppur complessa e difficilmente inquadrabile, permette di interpretare e cambiare prospettiva alle trasformazioni ad un livello ulteriore rispetto a quello puramente materiale, esperienze di ibridazione tra welfare generativo e pratiche, istituzioni e spazi dai confini e significati allargati oltre i tradizionali aspetti e politiche sociali e culturali della città.

Oltre alle funzioni pubbliche e private tradizionali anche altri usi urbani, in relazione ai rispettivi livelli di fruizione e tutela di rilevanti interessi collettivi, possono essere considerati servizi innovativi, tra questi le aree verdi private di valore ecologico: superfici attrezzate all'interno delle quali localizzare, per esempio, attrezzature per lo sport e il tempo libero, attrezzature culturali, pubblici esercizi.

La piena attuazione dei grandi interventi di trasformazione e dei processi di rigenerazione che interesseranno la città nel lungo periodo permetterà di ampliare la superficie delle aree verdi di circa 25,8 chilometri quadrati e con essa le attrezzature per lo sport e il tempo libero (3,2 milioni di metri quadrati) nonché la disponibilità di spazi per la sosta veicolare, molti dei quali di interscambio con la rete di trasporto ferroviaria, metropolitana, tramviaria e stradale di livello metropolitano, di ulteriori 6,6 chilometri quadrati.

Dei 15,6 milioni di metri quadrati di nuovi servizi, circa 10,8 milioni di metri quadrati ospiteranno asili nido, scuole materne e dell'obbligo e 4,8 milioni di metri quadrati di attrezzature di interesse collettivo di natura religiosa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria, amministrativa e per pubblici esercizi.

Fondamentale risulterà essere la visione della Roma del futuro pensata per essere attuata nel corso dei diversi cicli di sviluppo sociale ed economico che interesseranno la città di Roma e le sue molteplici ed eterogenee funzionalità. Il processo di rigenerazione dovrà essere in grado di proporre una visione connotata da un preciso insieme di tematiche che faranno da traino allo sviluppo sociale, economico e immobiliare e che saranno affiancate e integrate da spazi per la cultura, il lavoro e di servizio capaci di promuovere innovazione e socialità ed essere catalizzatori dello sviluppo.

Una strategia sviluppata in stretto rapporto con il Prg in grado di agire in maniera selettiva e flessibile anziché generalizzata e predeterminata, rappresentando così il fondamentale riferimento per l'identificazione degli ambiti urbani maggiormente in grado di attivare processi rigenerativi più ampi e ad oggi non pianificabili.

Le stime rappresentano una sorta di esercizio teorico, il cui complesso risultato è di difficile previsione e scansione temporale, sviluppato a partire dalle informazioni, dalle previsioni e proposte contenute nel presente rapporto. Gli investimenti, oltre che a livello occupazionale, avranno prevedibilmente ulteriori ricadute sul territorio, in primo luogo l'insediamento di nuove attività ricettive, commerciali, direzionali, di ricerca e formazione nonché per il tempo libero permetteranno di coinvolgere e sviluppare ulteriori sinergie tra PMI e grandi imprese, residenti e nuovi abitanti, turisti e studenti, ... all'interno dell'intero contesto territoriale di riferimento.

Non dovrà trattarsi di un sostegno economico a un accompagnamento sociale subordinato a un investimento materiale definito nello scopo e nella modalità di attuazioni e nemmeno di una sorta di rito legato alla partecipazione. Dovrà essere un processo di comprensione delle vulnerabilità del territorio, dei desiderata dei cittadini, di approfondimento delle stratificazioni storiche e di analisi degli insuccessi passati al fine di sostenere le reali potenzialità di sviluppo dell'iniziativa.

Le spinte derivanti dai nuovi livelli occupazionali generati, dai nuovi insediamenti, dagli interventi di recupero e di nuova edilizia avranno come logica conseguenza un incremento dei consumi che potrebbero generare nuovo benessere e una nuova crescita demografica.

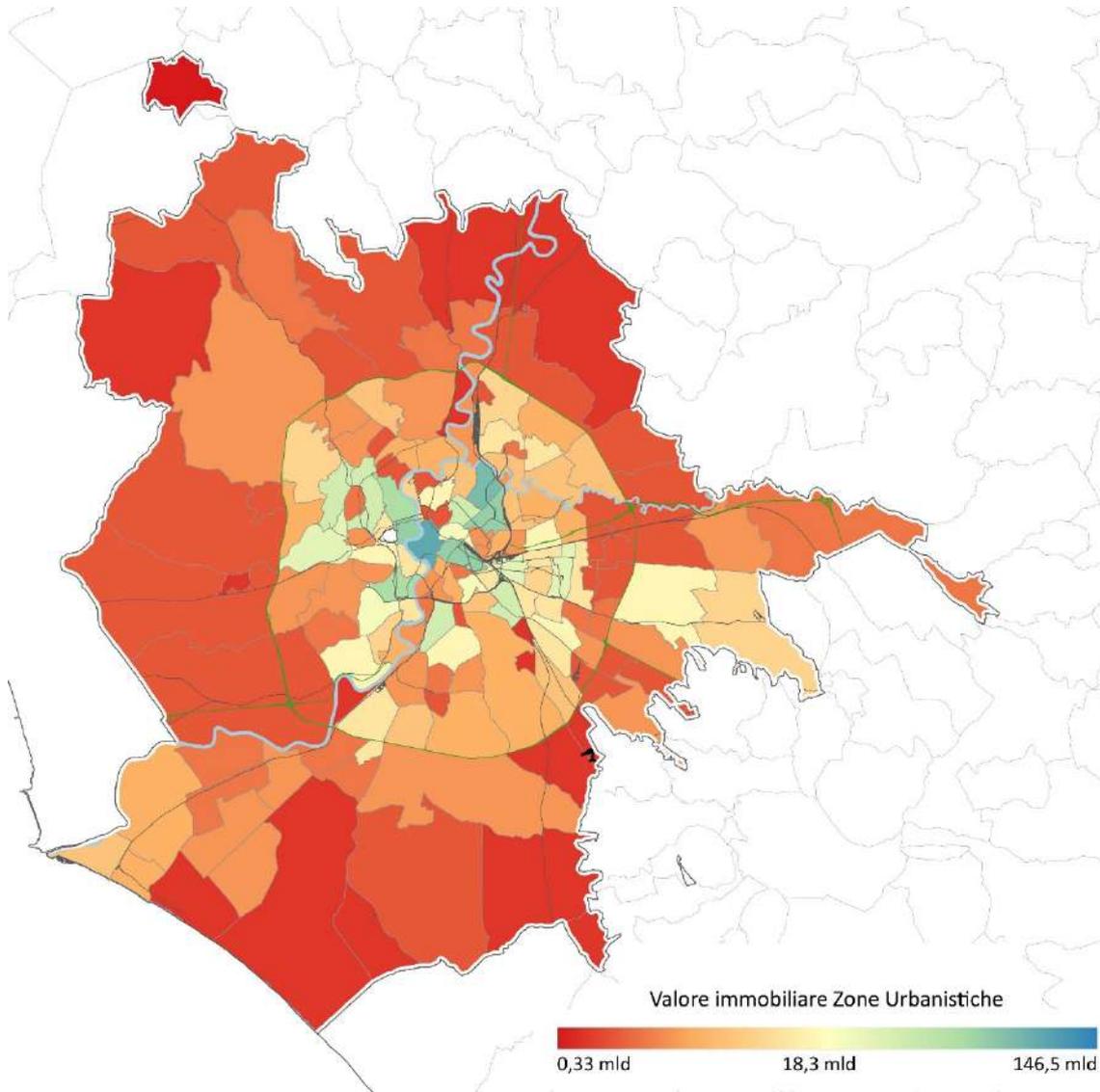
L'insediamento di nuove aziende porterà alla ricerca di nuovo personale specializzato e qualificato e con una conseguente necessità da parte delle università di creare nuovi corsi di laurea in grado di formare figure professionali adeguate alla domanda. Tra i principali effetti della rigenerazione di Roma è possibile prevedere e stimare un incremento dei livelli di dinamicità del mercato immobiliare della città.

Gli interventi infrastrutturali favoriranno nuove sinergie e interconnessioni tra domande e offerte di mobilità per prodotti e persone all'interno di zone urbanistiche eterogenee per localizzazione, qualità urbana e edilizia e peculiarità del mercato immobiliare. Tali zone, indipendentemente dalle previsioni infrastrutturali, saranno in grado, nel lungo periodo, di mantenere e incrementare il loro livello di appetibilità rispetto al municipio di riferimento e all'intero territorio cittadino grazie a interventi di trasformazione e rigenerazione di differente natura e portata.

L'analisi dell'andamento dei valori zone urbanistiche, direttamente e indirettamente, interessate dalle previsioni di natura infrastrutturale ha permesso di meglio delineare la positiva correlazione tra sviluppo infrastrutturale e crescita del valore immobiliare delle asset class, soprattutto in corrispondenza delle zone urbanistiche semicentrali e periferiche.

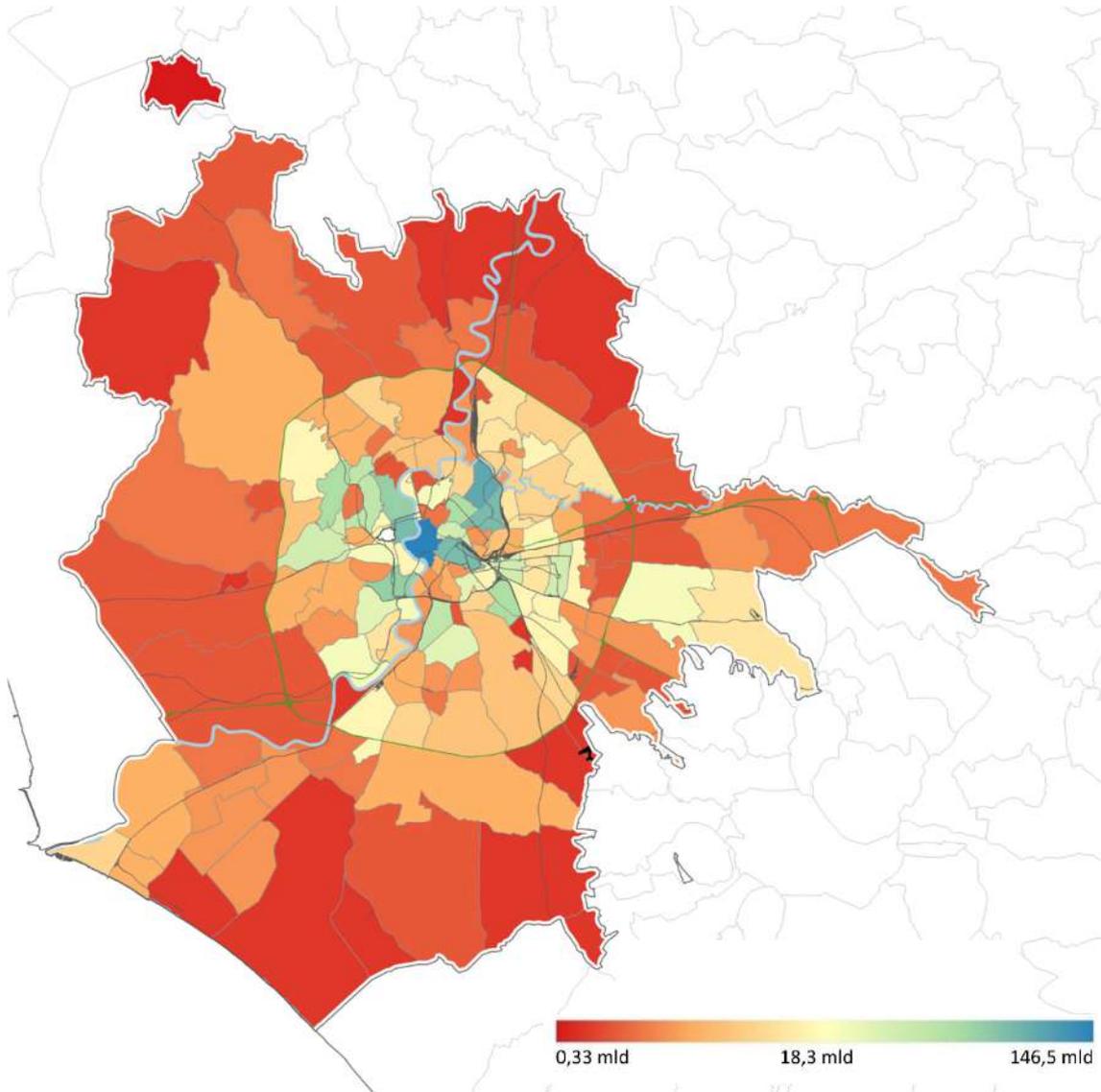
La crescita previsionale e il lascito degli interventi e dei processi di rigenerazione, stimate da Scenari Immobiliari sulla base delle analisi contenute nel presente Rapporto e a partire dalla conoscenza non solo dell'ambito urbano romano ma anche del suo contesto metropolitano e del posizionamento a livello nazionale e globale maturato nel corso degli anni si manifesteranno pienamente in funzione del livello di attuazione raggiunto dai diversi interventi, con dinamiche differenti rispetto agli ambiti urbani direttamente interessati dalle operazioni.

Valore immobiliare di Roma suddiviso per zone urbanistiche al 2023



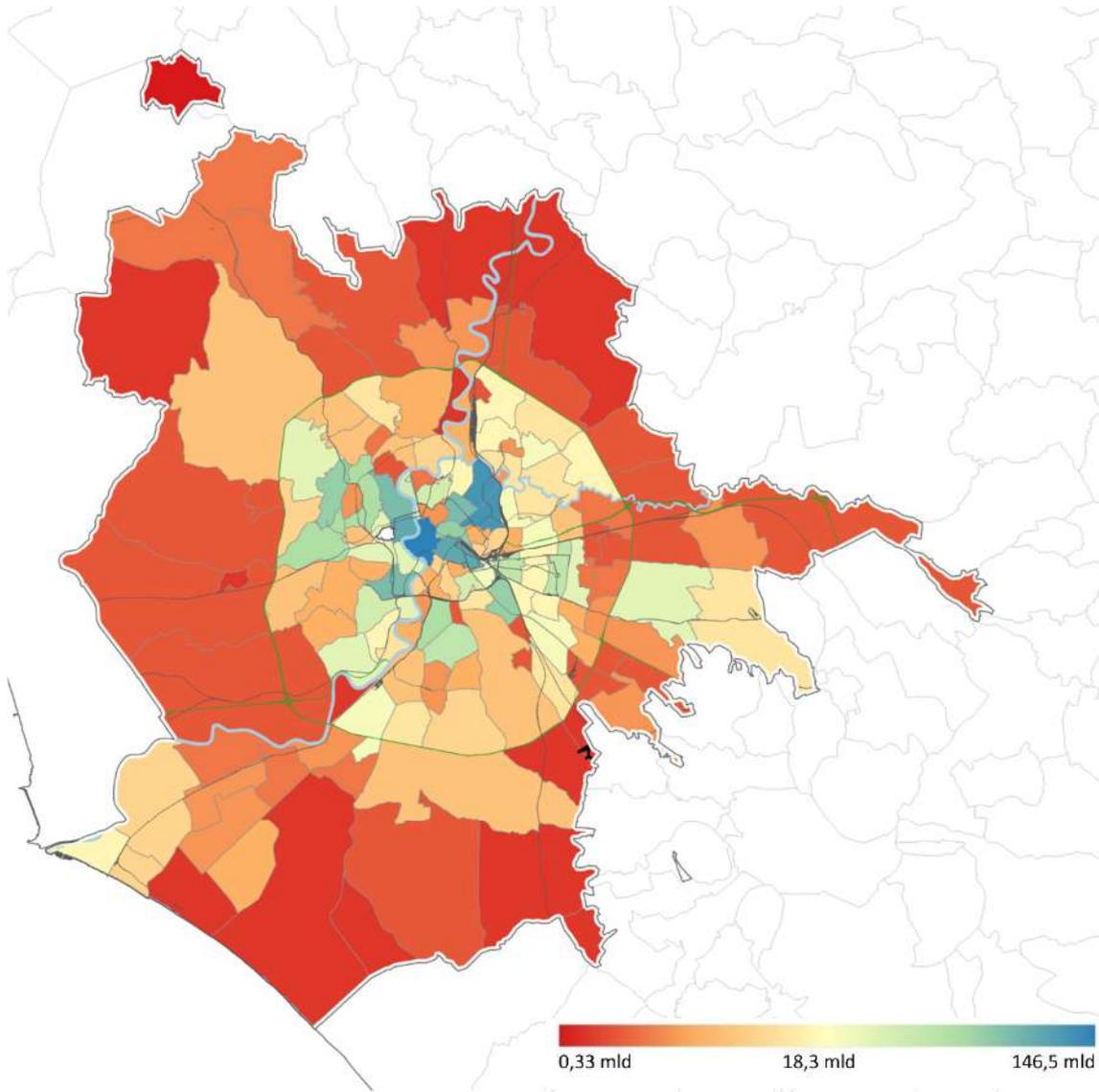
Fonte: Scenari Immobiliari

Valore immobiliare di Roma suddiviso per zone urbanistiche al 2030



Fonte: Scenari Immobiliari

Valore immobiliare di Roma suddiviso per zone urbanistiche al 2050



Fonte: Scenari Immobiliari

Una visione per la Roma di domani

A conclusione, si riporta una restituzione sintetica delle caratteristiche desiderate per la Roma del futuro.

