

Dopo la candidatura governativa della Capitale, i numeri dello studio di Fabrica-Scenari

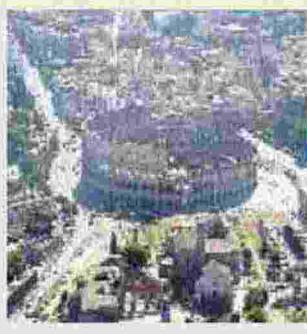
«Recovery, Giubileo ed Expo 2030 è il decennio della svolta per Roma»

Roberta Amoroso

«Recovery, Giubileo ed Expo 2030: è il decennio della svolta per Roma». Dopo la candidatura governativa della Capitale, i numeri dello studio di Fabrica-Scenari.

Tra le priorità la spinta alle infrastrutture, alla mobilità sostenibile e alla creazione di imprese. Via ai progetti di rigenerazione urbana per attrarre investimenti e multinazionali. «Ora serve un Patto tra le energie della città».

Alle pag. 4 e 5



Roma, corsa verso l'Expo

«Sarà motore di sviluppo e città delle opportunità»

► Tutti d'accordo all'evento di Fabrica-Scenari: ► Via ai programmi di rigenerazione urbana asse pubblico-privato per la regia dei progetti per attrarre investimenti e multinazionali

IL FOCUS

ROMA La doppia sfida va giocata tutta in attacco per la Capitale. Tra il Giubileo 2025 e la candidatura a Expo 2030 si può costruire davvero la rinascita di Roma. «Senza pregiudizi e senza storture», partendo dai dati «veri» della città snocciolati nel "Rapporto Roma 2030 - La Capitale nel nuovo scenario internazionale" presentato ieri nel corso del convegno organizzato da Scenari Immobiliari e Fabrica Immobiliare Sgr. Perché sia chiaro e non distorto il punto di partenza, oltre che le grandi opportunità all'orizzonte aperte già dal Pnrr per l'intero Paese. Soltanto Expo 2030 può portare in dote 45 miliardi di euro alla Capitale. Dunque, sui nuovi progetti per la rigenerazione urbana, la riqualificazione del patrimonio pubblico, la spinta sulle infrastrutture, anche quelle digitali, la nuova mobilità sostenibile e la va-

lorizzazione di università e start-up, si deve costruire la regia di un nuovo patto pubblico-privato. Ne sono convinti i protagonisti del settore immobiliare, tra le anime economiche della Capitale, ma anche gli altri imprenditori del contesto in cui si potranno sviluppare i due appuntamenti con la storia, intervenuti ieri nel corso del convegno per tracciare una rotta su cui lavorare.

LE LINEE

Di là del valore immediato, tra turismo e dintorni, ci sono oltre 11 miliardi di indotto di lungo periodo, tra attrattività di nuovi investimenti internazionali, incremento del valore immobiliare e creazione di nuove imprese. Perché la competitività tra metropoli in Europa si misurerà sempre più dal numero di multinazionali che busseranno alla porta. «Dobbiamo iniziare a pensare Roma non solo come la Capitale della politica, ma come grande motore dello sviluppo economico del Paese», dice

Paola Severino, vicepresidente della Luiss: «E abbiamo una grande occasione davanti». La prima missione comune deve essere quella di rendere economicamente attrattiva la città, soprattutto per gli investitori internazionali, quelli troppo spesso condizionati dal pregiudizio. Ebbene, il Rapporto Roma 2030 «fornisce finalmente sicurezza e consapevole dei dati», spiega il vicepresidente di Immobiliare Caltagirone, Alessandro Caltagirone, «ed evidenzia una completa scollatura tra la situazione oggettiva di una città con tutti i requisiti giusti per accogliere nuove aziende, per accogliere i turisti e per chi vuole semplicemente viverci e una immagine opaca basata su luoghi comuni». Ecco perché «è necessario - aggiunge - che ognuno faccia la propria parte per far conoscere Roma per come è davvero» (quarta in Europa per livello di attrattività complessiva, seconda per qualità della vita, e la metropoli più verde d'Europa, con solo il 23,7% di territorio edificato) «e non per come si dice che sia». Non basta. «Bisogna tornare a vederla come una grande Capitale internazionale», per Angelo Camilli, presidente di Unindustria. Un

obiettivo da raggiungere «superando gli ostacoli delle procedure amministrative infinite», puntualizza Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare. Le potenzialità sul tavolo non sono soltanto una previsione generica. «L'effetto Expo ha triplicato gli impegni immobiliari degli investitori italiani ed esteri a Milano. Tra il 2015 e il 2021 il totale degli investimenti sul capoluogo lombardo ha superato 31 miliardi», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Forse «non sempre la governance si è dimostrata all'altezza», ammette, ma «crediamo che i privati possano e debbano fare la propria parte», dice Giovanni Maria Benucci, amministratore delegato di Fabrica Immobiliare sgr.

IL NODO

Il nodo vero è trasformare l'opportunità in realtà. Di qui il richiamo in coro al futuro sindaco: «C'è bisogno di normalità nella gestione dei servizi pubblici, a partire dalla gestione dei rifiuti. Nessun potere speciale, basta applicare l'ordinario per rendere una città accogliente per gli investitori. Serve per esempio pensare a come incrementare la capacità della rete elettrica, con la crescita della

mobilità sostenibile, dice Giuseppe Gola, ad di Acea. Una rotta nel solco della digitalizzazione ormai indispensabile per Maximo Ibarra, ceo di Engineering: invito che Pier Andrea

Chevallard, ceo di Tinexta, coglie al volo ricordando che la sua società ha preferito Roma a Milano senza mai pentirsi.

Roberta Amoroso

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CALTAGIRONE: «BASTA LUOGHI COMUNI

FACCIAMOLA CONOSCERE PER QUEL CHE È, NON PER COME SI DICE CHE SIA»

I PROTAGONISTI



Alessandro Caltagirone, vicepresidente della Immobiliare Caltagirone



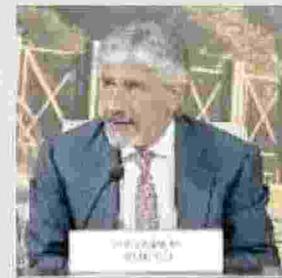
Paola Severino, vicepresidente Università Luiss Guido Carli



Giuseppe Gola, amministratore delegato di Acea



Angelo Camilli, presidente di Unindustria



Giovanni Benucci, ad di Fabrica Sgr



I partecipanti alla tavola rotonda sul contesto urbano. Da sinistra Pier Andrea Chevallard (Tinexta), Maximo Ibarra (Engineering), Joachim Sandberg (Cushman & Wakefield), Maurizio Nitrati (Kpmg) e Stephen Coticoni (Bnp Paribas Real Estate Italy)

TRA LE PRIORITÀ LA SPINTA ALLE INFRASTRUTTURE, ALLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E ALLA CREAZIONE DI IMPRESE



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

«Con Recovery e Giubileo inizia il decennio Capitale»

► Il rapporto di Fabrica-Scenari Immobiliari: «Ora serve un Patto tra le energie della città» ► «Anche il ritorno di attrattività del settore pubblico alimenterà la rinascita economica»

IL DOCUMENTO

ROMA Gli anni Venti del nuovo millennio possono essere il decennio di Roma. Della rinascita della Capitale, dopo tre lustri, gli ultimi quindici anni, sono totalmente persi. Ma per cogliere le incredibili opportunità che la città ha davanti, serve un Patto. Va «riattivata una collaborazione tra le energie sociali, professionali e scientifiche. Un gioco di squadra che ha funzionato bene negli anni a cavallo del grande Giubileo 2000».

È questa, se si vuole, la sintesi del poderoso rapporto «Roma 2030. La Capitale nel nuovo scenario internazionale», la ricerca realizzata da Scenari Immobiliari in collaborazione con Fabrica Sgr. Un documento che analizza fin nel profondo le potenzialità (enormi) della Capitale, e i nodi che vanno sciolti, senza nascondere la polvere sotto il tappeto. Un messaggio indirizzato anche alla politica, al nuovo sindaco, chiunque esso sia dopo le elezioni del prossimo 3 ottobre. Chi guiderà il Campidoglio dovrà gestire sfide che sono grandissime opportunità: il Giubileo del 2025, la messa a terra del Piano nazionale di ripresa e resilien-

za, la Ryder Cup, la candidatura all'Expo del 2030, il millenario della nascita di Cristo del 2033 e, perché no, una nuova candidatura alle Olimpiadi del 2036 dopo quella inopinatamente rifiutata per il 2024.

I PARAMETRI

Per collocare Roma all'interno dello scenario internazionale, la ricerca analizza il posizionamento della città in base a una lunga serie di parametri. Il primo è la demografia. Roma, considerando la sua area metropolitana, è la quarta città più popolosa d'Europa. Nel 2020 la sua popolazione ha raggiunto 4 milioni 253mila abitanti. Ma a differenza delle altre capitali europee, la città ha subito negli ultimi anni un calo demografico. E, soprattutto, ha registrato uno spostamento dal Centro (che ha perso 48mila abitanti) verso la periferia più esterna, quella oltre il Raccordo anulare. Questo ha determinato squilibri interni che, dice il rapporto, andranno recuperati per aumentare la qualità della vita. Il secondo parametro sono le infrastrutture. Su quelle di lungo raggio Roma è

al top. Termini è la più grande stazione italiana con 150 milioni di passeggeri l'anno. L'aeroporto Leonardo Da Vinci di Fiumicino è il più grande scalo italiano. A Roma, semmai, quello che va migliorato è la mobilità urbana. Circolano 1,77

milioni di auto e 389 mila motorini; 624 veicoli ogni 1.000 abitanti. La ricerca suggerisce di chiudere

l'anello ferroviario e potenziare e allungare le linee metropolitane. Elementi imprescindibili per avvicinare Roma al livello delle principali capitali europee. Anche sul fronte delle Università, Roma ha poco da invidiare alle altre metropoli europee. Ha quattro atenei statali (La Sapienza, Tor Vergata, Roma Tre, e Università del Foro Italico), che da soli hanno 162 mila iscritti. Tra le Università private ci sono eccellenze come la Luiss, Lumsa e la Cattolica. Per rigenerare la città, agli atenei dovrebbe essere data la possibilità di organizzarsi in campus, con residenze e attività sportive.

I MUSEI

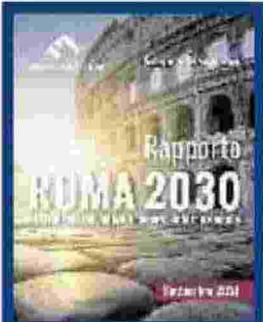
Altro punto di eccellenza, è il sistema museale. Roma è ai primi posti al mondo come offerta. I musei vaticani, con 6,88 milioni di visitatori, sono il terzo museo nella classifica globale. La Capitale, poi, ha 160 metri quadri di verde per abitante. Dieci volte più di Parigi. Pochi lo sanno, ma Roma è anche una delle città più sicure al mondo, con il minor numero di omicidi. Ed è, subito dopo Londra e Parigi, uno dei principali bacini di lavoro. L'area metropolitana ha 1,85 milioni di occupati. Un tessuto formato da professionisti collocati nella fascia alta per specializzazione. Senza parlare del sistema sanitario composto da strutture di altissima eccellenza,

dal Bambin Gesù al Policlinico Gemelli. Il turismo resta un driver essenziale. Il "brand Roma" tira. Secondo la classifica di Tripadvisor, la Capitale d'Italia è la quarta meta mondiale scelta dai viaggiatori. Ma la durata media del soggiorno è ancora solo di 2,39 giorni. Su questo bisogna migliorare: allargare l'offerta e innalzarla con strutture di alta gamma.

Cosa fare dunque, per migliorare la percezione di Roma? I ricercatori hanno ascoltato, con un sondaggio, le opinioni di personalità che conoscono bene la Capitale. La ricetta è semplice. Va innanzitutto recuperata la "normalità" nella gestione dei servizi. Basta immagini di bus in fiamme e spazzatura per strada. Milano in questi anni è cresciuta di più, ma occhio, avvisano gli intervistati: Roma non ha mali oscuri. Anzi, oggi è la città con maggiori potenzialità di sviluppo in Italia. E grazie al Pnrr, potrà anche sfruttare il "ritorno" del settore pubblico con un ruolo più forte dello Stato centrale. Questo dopo anni in cui questo paradigma è stato messo in discussione dalle spinte autonomiste delle Regioni del Nord e dai tagli alla spesa pubblica. Roma, però, andrà messa in condizioni di cogliere la sua opportunità di crescita. Ha bisogno, e gli vanno dati, quei poteri legislativi e di bilancio che da tempo gli sono stati promessi. E va messa al centro di una nuova politica di investimenti pubblici. Va restituito un trattamento almeno uguale a quello riservato a Milano.

Andrea Bassi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La copertina del Rapporto Roma 2030 di Scenari Immobiliari e Fabrice Sgr

«VANNO RICONOSCIUTI AL NUOVO SINDACO I POTERI LEGISLATIVI E QUELLI DI BILANCIO DA SEMPRE PROMESSI E MAI ACCORDATI»

«RAFFORZARE LE INFRASTRUTTURE CON LA CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO, METRO DA PROLUNGARE»

La classifica delle città europee più attrattive

Classifica generale	RANKING	Aspetti demografici	Mobilità e infrastrutture	Ambiente e qualità vita	Turismo	
1	🇬🇧 Londra	357,0	100,0	100,0	57,0	100,0
2	🇫🇷 Parigi	297,2	78,1	84,3	46,8	88,0
3	🇪🇸 Madrid	276,3	78,2	69,8	86,8	41,5
4	🇮🇹 Roma	211,6	44,2	28,5	86,8	52,1
5	🇩🇪 Berlino	210,8	43,2	53,7	67,3	46,6
6	🇸🇪 Stoccolma	190,7	37,1	30,3	100,0	23,3
7	🇵🇹 Lisbona	164,9	35,5	22,1	70,6	36,7
8	🇦🇹 Vienna	153,1	26,8	34,8	68,2	23,3
9	🇮🇪 Dublino	151,8	29,1	14,0	86,7	22,0
10	🇬🇷 Atene	147,3	19,4	28,0	62,2	37,7
11	🇧🇪 Bruxelles	122,0	20,7	19,9	56,4	25,0

Fonte: Scenari immobiliari

LEgo-Hub

Un comparto pronto a scattare

«Anche gli immobili metteranno il turbo: ci sono le più alte potenzialità d'Europa»

LA SVOLTA

ROMA Anche il mercato immobiliare romano è pronto a partire con il turbo. Anzi, secondo la ricerca realizzata da Scenari Immobiliari quello della Capitale è uno dei mercati più promettenti d'Europa. «La recente stabilità dei prezzi in centro città, insieme al calo della periferia», si legge nel documento, «porta Roma ad avere grandi opportunità di recupero nei prossimi anni, potenzialmente tra le più alte in Europa. Le previsioni di crescita per i prossimi cinque anni tra le città analizzate», si legge ancora, «pongono la Capi-

tale al secondo posto con una crescita potenziale del 15,4 per cento, subito dopo Parigi con il 19,3 per cento e prima di metropoli come Berlino e Londra».

La ripresa non riguarderà soltanto il segmento residenziale. Ma anche il mercato degli uffici. Il 2020 ha visto un calo importante dei volumi scambiati in questo segmento nella capitale, con le compravendite scese a 125mila metri quadri, su un'offerta complessiva stimata in 320mila metri quadri, con un fatturato pari a 680 milioni di euro. «Si prevede però», spiega il rapporto, «un rimbalzo di tutti gli indicatori già a partire dal 2021, con una crescita dello

scambiato che potrà arrivare a 250mila metri quadri nel 2024, per un fatturato di 1,3 miliardi di euro. Anche prezzi e canoni sono previsti in crescita, in tutti gli ambiti urbani, con un vantaggio sempre per il centro». Il settore uffici, si legge ancora nel rapporto, vedrà la realizza-

zione di nuovi complessi terziari, anche come riqualificazione di edifici esistenti, ma con focus sulle tematiche emerse durante questi ultimi mesi: spazi moderni e ampi, in grado di garantire il massimo comfort ai lavoratori, e con attenzione agli aspetti green e di sostenibilità. Anche per il mercato del commerciale la ripresa è dietro l'angolo. Il tasso di sfitti è ancora alto, ma il ritorno del turismo rianimerà il commercio. Le *high street* romane, come via dei Condotti, sono al top del valore metro quadro per gli affitti dietro solo gli Champs Elysees di Parigi.

A. Bas.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«SECONDO LE STIME, SOLO PARIGI AVRÀ UN TASSO SUPERIORE LA CITTÀ ETERNA BATTE SIA BERLINO CHE LONDRA»

1

Demografia

Va fermato il calo della popolazione

Roma è la quarta città, considerando l'area metropolitana, più popolosa d'Europa. Negli ultimi anni, a differenza delle altre città europee, la Capitale d'Italia ha subito un calo demografico. Gli abitanti sono diminuiti del 2% tra il 2000 e il 2015. E nel 2019 la riduzione è stata dello 0,28%. Roma ha assistito anche a un altro fenomeno: lo spostamento dal centro alla periferia, e dalla periferia alla periferia oltre il raccordo. Solo dal centro sono andati via 48 mila abitanti, l'equivalente di una città di medie dimensioni. Questi spostamenti hanno causato degli squilibri e delle disuguaglianze che, dice il rapporto, dovranno essere affrontati dalla prossima amministrazione

2

Mobilità

Ok il lungo raggio ma la città soffre

Nella mobilità di lungo raggio Roma è al top. In quella urbana bisogna invece recuperare il gap con le altre capitali europee. Se la Stazione Termini e l'aeroporto Roma Fiumicino sono in termini di grandezza il primo scalo ferroviario e il primo aeroporto per passeggeri, la rete urbana delle metropolitane è ancora troppo poco sviluppata (solo 60 chilometri). Va chiuso l'anello ferroviario, con la creazione del nodo di scambio di Tor di Quinto. Vanno completate le tratte della Metro C fino ai Fori imperiali, oltre all'estensione fino a Piazzale Clodio. La Metro B deve essere prolungata oltre Rebibbia. Inoltre, va ridotto il traffico di auto e motorini privati.

3 Lavoro Un'occupazione di qualità elevata

La Capitale, spiega il Rapporto su Roma 2030, rappresenta uno dei principali bacini di lavoro in Europa, subito dopo Londra e Parigi. A fine 2019 nell'area metropolitana c'erano 1.85 milioni di lavoratori. Il tessuto produttivo, si legge nella ricerca, è formato da occupati molto formati e collocati in professioni ad alta specializzazione. A Roma, dicono i ricercatori, si fa molta innovazione. Ma l'export del Lazio è solo del 13% del Pil, contro il 34% della Lombardia. È necessario per recuperare il gap, dicono i ricercatori, mettere in relazione il mondo accademico e quello produttivo, e servono politiche infrastrutturali adeguate per rendere la città competitiva a livello internazionale.

4 Turismo Spinta verso l'alta gamma

Il brand Roma è forte. Secondo il City brand index di Anholdt-Ispos, la Capitale italiana è al quinto posto dopo Londra, Sidney, Parigi e New York. Roma è quarta nelle destinazioni scelte dai viaggiatori di Tripadvisor. La durata media dei soggiorni a Roma è di 2,39 giorni. La frontiera dell'ospitalità in Europa, si legge nello studio, è quella dell'alta gamma. Roma sta vivendo in questo periodo il completamento di numerosi progetti di hospitality di elevata qualità e capaci di offrire servizi di alto livello, costituiti spesso da importanti interventi di recupero di edifici del Centro storico. Una debolezza per Roma, invece, si registra nel turismo congressuale. Solo 102 i convegni registrati l'cca.

