



FABRICA IMMOBILIARE

SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Rapporto ROMA 2030

La Capitale nel nuovo scenario internazionale

Settembre 2021

ROMA 2030

LA CAPITALE NEL NUOVO SCENARIO INTERNAZIONALE

**SOCIETÀ, ECONOMIA, MERCATI
E TRASFORMAZIONI URBANE**

Indice

1. Il futuro di Roma: dal “modello Nesta” al “modello Totti”	3
2. Roma nella competizione internazionale.....	5
Demografia	5
Infrastrutture e mobilità	9
Università, arte e cultura	13
Qualità della vita, ambiente e sicurezza	16
Sistema produttivo e lavoro.....	19
Strutture sanitarie	20
Turismo	24
3. Le grandi trasformazioni dell’economia e delle società romana.....	28
Desiderio di normalità	28
Grandi potenzialità di crescita	28
Ruolo internazionale e marketing	29
Riforma amministrativa e costituzionale	30
Transizione ecologica e digitale	30
Università, ricerca e innovazione	31
Turismo	32
Conclusioni.....	32
4. Le opportunità di valorizzazione della città.....	34
5. Il mercato immobiliare: investimenti e prospettive per settore	42
6. Roma secondo gli investitori istituzionali.....	58
7. Conclusioni	64
Appendice.....	65

1. Il futuro di Roma: dal “modello Nesta” al “modello Totti”

Ogni città ha propri cicli di vita, con uno sviluppo che non è mai lineare, ma presenta momenti di crescita, rallentamenti, mutazioni, distruzioni e ricostruzioni. Roma non è esente da questi processi. Senza andare troppo indietro nella storia, dopo la fine della Seconda guerra mondiale la città ha vissuto un periodo di grande crescita ed espansione, ben raccontato in molti film celebri che hanno descritto sia la grande bellezza e dinamicità, come nel caso di “Vacanze Romane” o “La Dolce Vita”, che hanno reso celebre l’immagine della Città eterna nel mondo, sia i fenomeni di speculazione fondiaria e abusivismo edilizio che hanno accompagnato tale crescita, come ben descritto nel film “Il tetto” di Vittorio De Sica. Questo ciclo ha visto il suo apice con l’organizzazione delle Olimpiadi del 1960, che hanno proiettato nel mondo l’immagine della città, sia antica che moderna, con i suoi monumenti storici e le nuove strutture appositamente realizzate.

Un altro periodo di rilancio della città si è verificato tra la seconda metà degli anni novanta e i primi anni duemila, con il successo del Grande Giubileo, il rilancio della cultura, con la nascita di nuovi spazi come l’Auditorium, la Centrale Montemartini, il Maxxi, e con l’organizzazione di iniziative di grande successo popolare come le notti bianche, il festival internazionale del cinema, il festival delle scienze.

Gli ultimi dieci-quindici anni hanno visto la città soffrire un forte rallentamento negli investimenti e una crescita dei problemi della macchina amministrativa, culminata con l’emergere di fenomeni di collusione tra criminalità e alcuni funzionari della pubblica amministrazione, anche se il processo ha escluso l’aggravante mafiosa di tali atti. Queste vicende hanno fatto prosperare gli stereotipi su Roma, avvitando la città in una spirale di negatività che si è autoalimentata, anche a causa del forte spirito critico dei romani.

Ora sembrano esserci tutte le condizioni per l’uscita da questo difficile periodo e l’inizio di una nuova fase di rinascita e ricostruzione. Il Paese ha visto negli ultimi anni una concentrazione degli investimenti a Milano, una città trasformata grazie alla realizzazione di grandi progetti urbani come Porta Nuova e CityLife e sulla spinta dell’Esposizione universale del 2015. È sempre più necessario un riequilibrio territoriale degli investimenti a livello nazionale e Roma rappresenta una grande opportunità per gli investitori italiani ed esteri, grazie anche a prezzi convenienti e ai rendimenti interessanti che può offrire, soprattutto se confrontata con altre grandi capitali europee.

La città ha un profilo internazionale di livello globale in quanto base dei circuiti diplomatici della Repubblica Italiana e del Vaticano, e ospita numerose organizzazioni internazionali. Inoltre, negli ultimi tempi, in particolare a seguito dell’emergenza sanitaria, si sta osservando un ritorno di attenzione verso il ruolo dello Stato centrale e l’importanza della spesa pubblica, dopo anni in cui la dimensione pubblica era stata messa in discussione. Si impone altresì l’importanza degli spazi aperti e del verde come fattori determinanti per il conseguimento di un benessere sociale ed ambientale.

La metafora del titolo fa riferimento a questo cambio di paradigma che la città deve realizzare negli anni a venire: il passaggio da un modello difensivo a un modello di gioco d’attacco. Il modello difensivo è quello che Roma ha messo in pratica negli ultimi dieci anni, cercando di sostenere la propria posizione su elementi basilari, come la risoluzione di questioni di normale amministrazione (quali le buche nelle strade, la raccolta nell’immondizia, il decoro urbano, in genere piccole seppure importanti sistemazioni), oltre alla messa in ordine del bilancio e al tentativo di riportare a una condizione di normalità le società e le aziende partecipate

operanti nei settori dell'igiene urbana, del trasporto pubblico locale e della mobilità, della gestione delle infrastrutture energetiche e idriche. La città deve passare a un modello offensivo, giocando all'attacco e costruendo il proprio modulo sulle qualità già esistenti: l'ambiente, il clima, le università, la ricerca scientifica, i collegamenti, la sicurezza. Occorre inoltre creare le condizioni per far ritornare le aziende che negli ultimi anni lasciato Roma, oltre che proseguire nelle importanti trasformazioni che il patrimonio pubblico ha già avviato. Una volta impostato questo modello, quello che occorre è un bravo arbitro, ovvero una amministrazione che funziona e che faccia rispettare delle regole certe, e un terreno di gioco, ovvero le aree su cui investire.

Il presente Studio analizza lo stato di salute della Capitale e, sulla base di dati e pareri autorevoli, intende evidenziare le opportunità di rinascita che la città sta mostrando in questo momento.

Il primo capitolo fa una fotografia della posizione attuale di Roma nella competizione internazionale, in particolare attraverso l'analisi di dati statistici che consentono un confronto, su diverse tematiche, con le principali capitali europee.

Nella seconda parte prosegue l'analisi della situazione della Capitale, questa volta a partire dal parere di importanti attori e conoscitori delle vicende della città. Quanto emerso da una serie di interviste è stato elaborato e raggruppato in diversi macrotemi: dal ruolo della città nella competizione internazionale alle proposte di riforma amministrativa, passando per le questioni relative a mobilità, ambiente, lavoro, università, ricerca, abitare, welfare e turismo.

Nel terzo capitolo vengono analizzate le opportunità di valorizzazione e rigenerazione che la città potrebbe cogliere nei prossimi anni, nonostante di recente siano stati abbandonati alcuni progetti di rilevanza internazionale, su tutti quello per le Olimpiadi del 2024. Il decennio appena iniziato offre comunque importanti occasioni di rilancio della città, a partire dal Giubileo del 2025, passando per diversi eventi sportivi internazionali, fino alle opportunità in vari campi che possono derivare dal Piano nazionale di ripresa e resilienza e che toccheranno, direttamente o indirettamente, la città di Roma.

La parte relativa al mercato immobiliare analizza andamenti e tendenze dei principali mercati, residenziale, uffici e retail, con dati e analisi, oltre a un confronto con il mercato internazionale. Viene descritta anche la visione di Roma da parte degli investitori istituzionali e dei principali operatori del mercato, raccolta tramite interviste dirette e un questionario.

Infine, sono state analizzate le principali aree che rappresentano opportunità di investimento, sia dal punto di vista privato, in termini di sostenibilità economico/ finanziaria, che dal punto di vista dell'interesse pubblico, in quanto occasioni di rigenerazione urbana, da un punto di vista fisico e sociale.

Per fare in modo che Roma sia in grado di sfruttare le opportunità che si aprono in questo momento particolarmente favorevole, occorre lavorare su pianificazione, programmazione, e progettazione, in modo da costruire grandi progetti urbani condivisi, che la collettività deve far crescere e maturare nel tempo.

2. Roma nella competizione internazionale

Le riflessioni sul posizionamento di Roma nella competizione internazionale non può prescindere da un'analisi di numeri e dati statistici che consentano di mettere in evidenza punti di forza e di debolezza della città nel confronto con le principali capitali europee.

Nei paragrafi seguenti è riportata una serie di dati relativi alla città di Roma, talvolta all'interno di una analisi comparativa con le principali capitali europee, altre volte in un confronto a livello nazionale. Alcuni numeri fanno invece riferimento alla sola città di Roma, e sono stati indicati perché ritenuti importanti per restituire la complessità e la rilevanza della metropoli.

L'analisi comparativa si è indirizzata sui principali ambiti: aspetti demografici, infrastrutture e mobilità, turismo, servizi urbani e culturali, qualità della vita, ambiente e sicurezza, lavoro.

Per gli aspetti di cui sono stati analizzati i dati a livello internazionale sono state realizzate delle classifiche che sintetizzano i risultati della ricerca attraverso un indicatore, elaborato pesando i diversi elementi misurati. Le classifiche sono riassunte al termine del capitolo con una graduatoria complessiva che misura il livello di attrattività complessivo della città.

Demografia

Il primo aspetto riguarda le dimensioni della città di Roma e il suo posizionamento tra le principali capitali europee. A tal fine, occorre chiarire fin da subito gli ambiti territoriali considerati, in quanto ogni città intrattiene relazioni diverse con i comuni contigui, creando più o meno dense conurbazioni metropolitane. Nel caso delle dimensioni demografiche, l'analisi comparativa con le città europee ha preso in considerazione i dati Eurostat con riferimento alle unità territoriali statistiche di terzo livello (NUTS-3), in gran parte corrispondenti alle aree metropolitane. In alcuni casi questo livello territoriale non era in grado di rappresentare in modo corretto le dimensioni delle aree urbane, pertanto sono stati considerati confini diversi. In particolare, si tratta della città di Londra, dove si è fatto riferimento alla Greater London come somma di Inner e Outer London, della città di Parigi, dove si è considerata la Métropole du Grand Paris, intercomunalità di 131 comuni istituita nel 2016, e della città di Atene, dove il livello più appropriato è stato considerato quello del NUTS 2 corrispondente alla Regione Attica. Per Roma il livello territoriale analizzato è quello della Città metropolitana.

Sulla base di tali riferimenti, Roma risulta la quarta città metropolitana più popolosa d'Europa, dopo Londra, Parigi e Madrid. Anche allargando il confronto alle città metropolitane europee non capitali, come ad esempio Barcellona o l'area della Rhur, nulla cambia in questa classifica. Roma rimane uno dei centri urbani europei più importanti.

Emerge invece il calo demografico che la città metropolitana di Roma ha vissuto negli ultimi anni, al contrario di tutte le principali capitali europee. Una contrazione della popolazione che deriva da un saldo naturale negativo, situazione condivisa solo con la città di Atene. Il problema della bassa natalità è certamente un problema che riguarda tutta l'Italia, e Roma non è esente da questa condizione, in particolare a partire dal 2014, anno in cui il saldo naturale ha iniziato a vedere numeri negativi.

Tavola 1 – Popolazione e densità delle principali capitali europee

Area metropolitana	Riferimento territoriale	Popolazione 2020 n. ab.	Variazione 2020-2015 %	Saldo naturale 2019 %	Superficie Km ²	Densità demografica n. ab. / km ²
Atene	Regione Attica (NUTS 2)	3.738.901	-2,2%	-0,28%	3.812	981
Berlino	Città di Berlino	3.669.491	5,8%	0,13%	892	4.115
Bruxelles	Regione Bruxelles capitale	1.223.364	3,3%	0,64%	161	7.581
Dublino	Contea	1.408.815	7,7%	0,68%	922	1.528
Lisbona	Area metropolitana	2.863.272	1,9%	0,05%	3.015	950
Londra	Greater London (NUTS 1)	8.982.256	4,4%	0,83%	1.572	5.713
Madrid	Comunità autonoma di Madrid	6.747.068	5,7%	0,13%	8.022	841
Parigi	Metropole du Grand Paris	7.125.433	0,3%	0,84%	814	8.751
Roma	Città metropolitana di Roma	4.253.314	-2,0%	-0,28%	5.352	795
Stoccolma	Contea di Stoccolma	2.377.081	8,1%	0,55%	6.789	350
Vienna	Città di Vienna	1.911.191	6,3%	0,20%	415	4.610

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Insee, ONS

I dati demografici sopra riportati sono stati rielaborati per creare indicatori che pesano i singoli fattori (dimensione, saldo complessivo degli ultimi cinque anni, saldo naturale 2019, densità) portando all'elaborazione della seguente classifica:

Tavola 2 – Classifica capitali europee – indicatori aspetti demografici

Classifica aspetti demografici	
1 Londra	100,0
2 Madrid	78,2
3 Parigi	78,1
4 Roma	44,2
5 Berlino	43,2
6 Stoccolma	37,1
7 Lisbona	35,5
8 Dublino	29,1
9 Vienna	26,8
10 Bruxelles	20,7
11 Atene	19,4

Elaborazione Scenari Immobiliari

I dati sopra riportati fanno riferimento alla città metropolitana di Roma, ma anche se analizziamo il solo territorio comunale, Roma si conferma la città più popolosa d'Italia, con 2.823.000 abitanti, e il comune più esteso con una superficie di 1.287,36 km² (circa sette volte Milano).

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.

Tavola 3 - Popolazione dei 15 Municipi (al 31 dicembre 2019)

Municipio	Popolazione n. ab.	Città equivalente per popolazione
Municipio I	167.000	Perugia
Municipio II	168.000	Reggio Emilia
Municipio III	206.000	Padova
Municipio IV	175.000	Reggio Calabria
Municipio V	244.000	Venezia
Municipio VI	257.000	Verona
Municipio VII	305.000	Bari
Municipio VIII	130.000	Salerno
Municipio IX	183.000	Modena
Municipio X	231.000	Messina
Municipio XI	155.000	Livorno
Municipio XII	141.000	Foggia
Municipio XIII	133.000	Ferrara
Municipio XIV	192.000	Taranto
Municipio XV	161.000	Ravenna
Totale Comune di Roma	2.848.000	

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati U.O. Statistica Comune di Roma e Istat

Questi dati mostrano anche un'altra importante caratteristica di Roma, ovvero la sua bassa densità, pari a 795 abitanti per chilometro quadrato se consideriamo la città metropolitana, meno di un decimo rispetto alla Métropole du Grand Paris o di un settimo della Greater London. Solo Stoccolma presenta una densità minore. Il dato rimane al di sotto della media anche considerando il solo territorio comunale, dove la densità è pari a circa 2.190 abitanti per chilometro quadrato, un quarto di Parigi.

Il dato della densità può raccontare diversi aspetti della città. Innanzitutto, fa pensare a una città con ampi spazi non edificati, quindi con una presenza di verde molto importante. Si tratta di un aspetto molto rilevante in particolare ora, in tempi di post pandemia, un periodo che ha fatto considerare in modo diverso la densità urbana e la presenza di aree verdi in città. Ma l'altro aspetto della bassa densità è anche la difficoltà nell'assicurare i servizi a tutti i cittadini e a tutti i quartieri della città. Non solo, la bassa densità va anche di pari passo con una bassa densità territoriale delle entrate tributarie.

È importante anche sottolineare come la popolazione, che era cresciuta costantemente negli ultimi cinquant'anni, non si è insediata in modo omogeneo sul territorio. Se si osserva ad esempio gli ultimi vent'anni, emerge uno spostamento dal centro e dalla periferia storica alla periferia anulare e soprattutto verso la periferia esterna al grande raccordo anulare, che ha visto un incremento della popolazione del quaranta per cento tra il 2001 e il 2018. Una crescita importante, pari al 31 per cento, si è verificata anche nella corona metropolitana.

Tavola 4 - Popolazione per ambiti urbani della città metropolitana e variazioni

Ambito urbano	Popolazione 2001 <i>n. ab.</i>	Popolazione 2018 <i>n. ab.</i>	Variazioni assolute <i>n.</i>	Variazioni percentuali <i>%</i>
Centro	427.800	379.500	-48.300	-11,3%
Periferia storica	1.281.400	1.167.800	-113.600	-8,9%
Periferia anulare	506.300	513.400	7.100	1,4%
Periferia extra GRA	492.700	687.000	194.300	39,4%
Totale Comune di Roma	2.708.200	2.747.700	39.500	1,5%
Ostia	90.100	82.500	-7.600	-8,4%
Corona metropolitana	1.165.500	1.529.300	363.800	31,2%
Totale Città metropolitana	3.963.800	4.359.500	395.700	10,0%

Fonte: Il bilancio del Comune di Roma e la città, Marco Causi – Roma Ricerca Roma

Questa crescita disomogenea ha determinato anche squilibri interni, in termini di diffusione di servizi, reti infrastrutturali e qualità urbana. Il centro storico diventa sempre più anziano e abitato da single, mentre la vasta periferia vede accrescere le diseguaglianze, in particolare in merito a livello di istruzione, reddito e, più in generale, opportunità. È anche nella direzione di una riduzione di questi squilibri interni che la prossima amministrazione dovrà lavorare per aumentare il livello di qualità della vita e la competitività della città.

Infrastrutture e mobilità

Il tema della mobilità è di primaria importanza nella pianificazione e nello sviluppo di una città contemporanea, sia per quanto riguarda gli spostamenti di medio e lungo raggio che quelli interni.

In merito agli spostamenti di lungo raggio, Roma costituisce un hub di livello nazionale ed internazionale, sia dal punto di vista ferroviario che aeroportuale. Roma Termini è la principale stazione ferroviaria italiana, e con oltre centocinquanta milioni di passeggeri l'anno, è anche una delle più trafficate d'Europa. Per quanto riguarda il trasporto aereo, l'aeroporto Leonardo da Vinci a Fiumicino è anch'esso il più trafficato d'Italia, con oltre 43 milioni di passeggeri nel 2019, e tra i primi a livello internazionale, oltre che premiato nel 2018, 2019 e 2020 come miglior aeroporto tra gli scali con oltre venticinque milioni di passeggeri dal Airports Council International Europe.

Tavola 5 – Aeroporti delle principali capitali europee

Città / Area metropolitana	Aeroporti internazionali	Aeroporto principale	Passeggeri aeroporto princ. 2019	Passeggeri aeroporto princ. 2020	Variazione 2020-2019
	<i>n.</i>		<i>mln</i>	<i>mln</i>	<i>%</i>
Atene	1	Eleftherios Venizelos	25,6	8,1	-68,4%
Berlino	3	Brandenburg Willy Brandt	35,6	9,1	-74,4%
Bruxelles	2	Brussels Zaventem	26,4	6,7	-74,6%
Dublino	1	Dublin airport	32,9	7,4	-77,5%
Lisbona	1	Humberto Delgado	31,0	9,3	-70,0%
Londra	6	Heathrow	80,9	22,1	-72,7%
Madrid	1	Barajas	61,7	17,1	-72,3%
Parigi	3	Charles de Gaulle	76,2	22,3	-70,8%
Roma	2	Leonardo Da Vinci	43,5	9,8	-77,4%
Stoccolma	2	Arlanda	25,6	6,5	-74,5%
Vienna	1	Vienna-Schwechat	39,5	7,8	-80,2%

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati società aeroportuali

Insieme al secondo aeroporto cittadino, quello di Roma Ciampino, i passeggeri annui della Capitale sfioravano, nel 2019, i cinquanta milioni, dato che nel 2020 è sceso fino a poco più di undici milioni, un calo in linea con quanto osservato nel resto del mondo.

Tavola 6 – Principali aeroporti italiani

Aeroporto (primi 10 nel 2019)	Passeggeri 2019	Passeggeri 2020	Variazione % 2020-2019
	<i>mln</i>	<i>mln</i>	
1 Roma Fiumicino	43,53	9,83	-77,4%
2 Milano Malpensa	28,85	7,24	-74,9%
3 Bergamo	13,86	3,83	-72,4%
4 Venezia	11,56	2,80	-75,8%
5 Napoli	10,86	2,78	-74,4%
6 Catania	10,22	3,65	-64,3%
7 Bologna	9,41	2,50	-73,4%
8 Palermo	7,02	2,70	-61,5%
9 Milano Linate	6,57	2,27	-65,4%
10 Roma Ciampino	5,88	1,62	-72,4%

Fonte: Assaeroporti

La mobilità urbana privata e il trasporto pubblico locale rappresentano invece la componente più delicata di un sistema metropolitano che conta oltre quattro milioni di abitanti e che costituisce un elemento da potenziare per avvicinare Roma al livello delle principali capitali europee.

Nel comune di Roma il parco circolante di veicoli privati è pari a 1,77 milioni di autovetture e 389mila motocicli, con un tasso di motorizzazione tra i più alti d'Europa, con un rapporto di 624 veicoli ogni mille abitanti, e che negli ultimi cinque anni è stato ancora in crescita.

Il trasporto pubblico ha una rete del ferro ancora troppo debole, costituita da tre linee della metropolitana (linee A, B-B1 e C), che si estendono per poco meno di sessanta chilometri, tre linee delle ferrovie concesse (Roma-Lido, Roma-Viterbo e Roma-Pantano) e otto linee del servizio ferroviario regionale che garantiscono il collegamento con la cintura metropolitana.

Proprio per potenziare il sistema di trasporto su ferro, si parla da tempo del progetto di chiusura dell'anello ferroviario nord con la creazione del nodo di scambio Tor di Quinto, che avrebbe l'obiettivo strategico di creare un sistema ferroviario di tipo anulare e tangenziale a servizio della città e dell'area metropolitana. In particolare, il progetto prevede un tracciato finalizzato alla chiusura dell'anello ferroviario tra la linea FL3 Roma-Viterbo, la linea Tirrenica e l'innesto sulla linea "merci" (direzione Chiusi e Tiburtina) in corrispondenza del "bivio nord", con il raddoppio della tratta Valle Aurelia-Vigna Clara e un nuovo tracciato tra la fermata Vigna Clara e la stazione Val d'Ala, con la nuova stazione Tor di Quinto.

Tra gli altri interventi identificati come prioritari dall'amministrazione comunale, vi sono azioni destinate al potenziamento delle linee ferroviarie, metropolitane e tranviarie esistenti, al rinnovo e al miglioramento del parco veicolare, il completamento della tratta del metro C fino ai Fori Imperiali, e la realizzazione di nuove tranvie e funivie. Altri interventi da sottoporre a project review, per la revisione tracciato e per l'ottimizzazione dei costi, sono l'estensione della metro B, con il prolungamento oltre Rebibbia, e l'estensione della metro C fino a Clodio Mazzini.

Tavola 7 – Sistema delle linee metropolitane delle principali capitali europee

Area metropolitana	Linee metro	Lunghezza network	Stazioni metro	Passeggeri metro	tasso motorizzazione
	<i>n.</i>	<i>Km</i>	<i>n.</i>	<i>mln</i>	<i>n. auto / 100 ab.</i>
Atene	3	89	64	493,8	55
Berlino	16	340	168	334,0	32
Bruxelles	4	40	59	165,0	40
Dublino	0	0	0	0,0	55
Lisbona	4	44	56	173,0	39
Londra	11	464	270	1.357,0	36
Madrid	13	294	302	677,5	48
Parigi	16	225	305	1.498,0	25
Roma	3	59	73	208,9	62
Stoccolma	7	106	100	390,0	30
Vienna	5	83	109	459,8	37

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

I dati sopra riportati sono stati rielaborati per creare indicatori che pesano i singoli fattori (passeggeri dell'aeroporto principale, lunghezza del network delle linee metropolitane, il numero di stazioni e di passeggeri) portando all'elaborazione della seguente classifica:

Tavola 8 – Classifica capitali europee – indicatori mobilità e infrastrutture

Classifica mobilità e infrastrutture	
1 Londra	100,0
2 Parigi	84,3
3 Madrid	69,8
4 Berlino	53,7
5 Vienna	34,8
6 Stoccolma	30,3
7 Roma	28,5
8 Atene	28,0
9 Lisbona	22,1
10 Bruxelles	19,9
11 Dublino	14,0

Elaborazione Scenari Immobiliari

Un possibile aiuto al sistema della mobilità romano potrebbe derivare nel prossimo futuro anche dall'applicazione stabile e diffusa dello smart working, che molte aziende hanno iniziato ad utilizzare lo scorso anno, obbligate dal periodo di lockdown e dalle limitazioni agli spostamenti. Dai dati Eurostat emerge che l'Italia è uno dei Paesi che ha fatto registrare l'incremento più alto del lavoro da casa abituale tra il 2019 e il 2020, passando dal 3,6 al 12,2 per cento sul totale degli occupati. Il dato della città di Roma sarà presumibilmente più alto della media nazionale, per la presenza di grandi aziende private oltre che del settore pubblico.

Tavola 9 – Interventi prioritari sul sistema dei trasporti della città metropolitana

Categoria	Interventi	Costo intervento mln €	Finanz. statali diretti mln €	Altri finanz. mln €	Fabbisogno residuo mln €
1 Rinnovo e miglioramento parco veicolare	5 nuovi treni metro A 12 nuovi treni metro B	163,20	134,40		28,80
	Manutenzione straordinaria rotabili metro A e B	72,22	66,00	6,22	
	4 nuovi treni metro C	36,40	36,40		
	Nuovo materiale rotabile per rete tranviaria	158,97	158,97		
2 Potenziamento e valorizzazione linee ferroviarie, metro e tranvie esistenti	Man. straord. metro A, B-B1	279,37	225,12		54,25
	Man. straord. Ferrovia Roma-Lido con trasformazione in metropolitana, manutenzione ferrovia Roma-Viterbo (tratto Riano.Morlupo)	400,97	400,97		
	Interventi su Ferrovia Roma-Giardineti	3,00	3,00		
	Man. straord. ferrovie regionali ex concesse	24,00	24,00		
3 Completamento linee ferroviarie, metro e tranvie in esecuzione	Realizzazione tratta T3 metro C (San Giovanni / Fori Imperiali)	1.146,26	564,40	237,60	344,26
4 Estensione della rete rapida di massa	Funivia Eur Magliana - Villa Bonelli FL1	29,65	29,95		
	Funivia Battistini - Torrevecchia - Casalotti GRA	109,59	109,59		
	Tranvia Via Tiburtina	23,45	23,45		
	Tranvia Viale Palmiro Togliatti	184,26	184,26		

Fonte: DEF 2020

Nel comune di Roma, secondo quanto emerso dall'indagine elaborata per il Rapporto Mobilità Roma 2020, in un giorno feriale tipo del 2019 si sono verificati 5,87 milioni di spostamenti, dei quali il 45,3 per cento in auto e il 14,5 per cento in moto o motorino, risultano 3,49 milioni gli spostamenti che avvengono con un veicolo privato. Di questi circa un terzo sono da considerare come spostamenti sistematici verso il luogo di lavoro e rientro a casa, pari a 1,2 milioni di spostamenti. A questi occorre aggiungere la quota che ogni giorno arriva a Roma in auto sul totale dei circa 350mila pendolari per motivi di lavoro, proveniente dagli altri comuni della città metropolitana (227mila), dalle altre province del Lazio (66mila) o da altre regioni (57mila).

Tavola 10 – Percentuale di lavoratori da casa abituali "usually working from home"

Paese	2010 %	2015 %	2019 %	2020 %	Incremento 2020-2019 %
Belgio	9,7%	8,1%	6,9%	17,2%	149,3%
Francia	10,9%	7,0%	7,0%	15,7%	124,3%
Germania	3,3%	3,3%	5,2%	14,8%	184,6%
Grecia	1,8%	2,6%	1,9%	7,0%	268,4%
Irlanda	7,0%	3,7%	7,0%	21,5%	207,1%
Italia	3,1%	3,4%	3,6%	12,2%	238,9%
Spagna	3,7%	3,6%	4,8%	10,9%	127,1%

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat

L'utilizzo di nuove tecnologie e piattaforme, che rendono possibili incontri e riunioni a distanza, riducendo gli spostamenti per il lavoro, si stima avrà un sensibile effetto positivo anche in termini di riduzione del traffico. Lo smartworking resterà comunque marginale nell'organizzazione del settore terziario, dove l'interazione tra le persone è fondamentale.

Università, arte e cultura

La ricerca si è concentrata sul sistema universitario e sul sistema museale della Capitale.

Il sistema delle Università

Per quanto riguarda il sistema dell'istruzione superiore, Roma offre un insieme articolato di università, sia pubbliche che private, affiancate da alcune università straniere con sede a Roma e da Istituti di alta formazione. Gli atenei statali sono quattro e contano in tutto 162mila iscritti, il 6,3 per cento dei quali stranieri. La principale università pubblica è La Sapienza: fondata nel 1303 è tra le più antiche al mondo e conta da sola oltre centomila iscritti. È stata affiancata recentemente dalle due università di Tor Vergata e Roma Tre. Il sistema pubblico è completato dall'Università del Foro Italico, unico ateneo italiano, e uno dei pochi a livello europeo, ed essere interamente dedicato all'attività motoria e allo sport.

L'offerta pubblica è affiancata dal sistema privato, che conta circa 26mila studenti: le tre principali università private sono la Luiss Guido Carli, la Lumsa e l'Università Cattolica del Sacro Cuore. Altri 52mila studenti sono iscritti presso le sei università telematiche registrate che hanno sede a Roma.

Tavola 11 – Il sistema delle Università di Roma

Atenei	Iscritti n.	di cui stranieri n.	%
<i>Atenei statali</i>	162.761	10.267	6,3%
1 Sapienza Università di Roma	100.155	6.786	6,8%
2 Università degli Studi di Roma Tor Vergata	28.538	1.926	6,7%
3 Università degli Studi Roma Tre	31.879	1.500	4,7%
4 Università degli Studi di Roma Foro Italico	2.189	55	2,5%
<i>Atenei non statali</i>	25.796	530	2,1%
5 Libera Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli – LUISS	9.080	163	1,8%
6 Libera Università Maria Santissima Assunta – LUMSA	5.687	237	4,2%
7 Link Campus University di Roma	1.902	35	1,8%
8 Saint Camillus International University of Health and Medical Sciences – UniCamillus	n.d.	n.d.	n.d.
9 Università Campus Bio-medico di Roma	1.786	11	0,6%
10 Università Cattolica del Sacro Cuore	5.022	n.d.	n.d.
11 Università degli Studi Internazionali di Roma – UNINT	1.306	63	4,8%
12 Università Europea di Roma – UER	1.013	21	2,1%
<i>Università telematiche</i>	52.301	980	1,9%
13 Università telematica Guglielmo Marconi	9.266	179	1,9%
14 Università telematica Unitelma Sapienza	2.362	33	1,4%
15 Università telematica internazionale Uninettuno	11.650	395	3,4%
16 Università telematica Mercatorum	1.994	33	1,7%
17 Università telematica Niccolò Cusano	22.779	292	1,3%
18 Università telematica San Raffaele	4.250	48	1,1%
Totale	240.858	11.777	4,9%

Fonti: Miur e fonti varie

Altri 8.300 studenti sono iscritti presso gli Istituti di Alta Formazione, che contano anche la percentuale più alta di studenti stranieri. Tra questi istituti, dedicati ad arte, musica e danza, i quattro principali sono: l'Accademia di Belle Arti, con oltre tremila studenti, un terzo dei quali

stranieri; il Conservatorio di Musica Santa Cecilia; la sede romana dell'Istituto Europeo di Design; la Rufa - Rome University of Fine Arts.

A Roma occupano un ruolo importante anche le università straniere, come la John Cabot University, la St John's University Rome, l'American University of Rome, l'European School of Economics – Ese.

Recentemente è stato avviato un dibattito sulla necessità di realizzare un nuovo Politecnico di Roma e del Lazio, un grande polo di ricerca e formazione universitaria nell'ambito tecnico scientifico a vocazione internazionale, che si porrebbe in relazione al sistema industriale romano, promuovendo l'innovazione come driver di sviluppo della città.

Il sistema museale

il sistema museale romano è centrale dal punto di vista culturale e turistico. I musei sono grandi attrattori di flussi turistici, sempre più spesso basati su un approccio esperienziale che li pone tra le motivazioni principali di un viaggio. La città di Roma si posiziona ai primi posti a livello mondiale per l'offerta culturale e museale.

Tra i musei d'arte più visitati al mondo i Musei Vaticani, con 6,9 milioni di visitatori nel 2019. Si posizionano al terzo posto dopo il Louvre di Parigi e il Museo Nazionale della Cina di Pechino. Sempre nella Città del Vaticano vi è un altro dei luoghi più visitati al mondo, la Basilica di San Pietro, con circa undici milioni di visitatori nel 2019. Nel 2020, in quasi tutto il mondo, il calo dei visitatori è stato compreso tra il settanta e l'ottanta per cento.

Tavola 12 – Musei d'arte più visitati al mondo

Museo	Città	Totale Visitatori 2019
1 Musée du Louvre	Parigi	9.600.000
2 National Museum of China	Pechino	7.390.000
3 Musei Vaticani	Città del Vaticano	6.880.000
4 Metropolitan Museum	New York	6.480.000
5 British Museum	Londra	6.240.000
6 Tate Modern	Londra	6.100.000
7 National Gallery	Londra	6.010.000
8 State Hermitage	San Pietroburgo	4.960.000
9 Reina Sofia	Madrid	4.430.000
10 National Gallery of Art	Washington DC	4.070.000

Fonte: The Art Newspaper

Oltre alla grande attrazione, sia religiosa che culturale, esercitata dai siti del Vaticano, la città di Roma ospita alcuni dei principali musei, monumenti e aree archeologiche statali. Il sito culturale italiano più visitato nel 2019 è stato il Pantheon, con oltre nove milioni di visitatori. L'ingresso è gratuito e non compare nelle tabelle dei musei più visitati. Tra i musei statali a pagamento, invece, ampiamento al primo posto si posiziona il Parco archeologico del Colosseo, il cui biglietto dà ingresso anche all'area archeologica del Foro Romano-Palatino. Nel 2019 i visitatori paganti sono stati più di 7,6 milioni. Roma è presente con altri due siti tra i primi dieci musei statali: il museo nazionale di Castel Sant'Angelo, al quinto posto con più di 1,2 milioni di visitatori, e Villa Adriana e Villa d'Este a Tivoli (nella città metropolitana), con oltre 720mila visitatori. Altri musei di Roma nei primi trenta posti sono, al dodicesimo posto la Galleria

Borghese (573mila visitatori), al diciannovesimo il Museo Nazionale Romano (331mila), al ventesimo il Parco archeologico di Ostia Antica (322mila) e al ventinovesimo posto le Terme di Caracalla (259mila).

Tavola 13 – Musei, monumenti e aree archeologiche statali

Museo, monumento, area archeologica	Comune	Totale Visitatori 2019	Totale introiti lordi €
1 Parco archeologico del Colosseo, Foro Romano e Palatino	Roma	7.617.649	57.566.279
2 Gallerie degli Uffizi (con Palazzo Pitti e Giardino di Boboli)	Firenze	4.391.861	35.648.464
3 Parco archeologico di Pompei	Pompei (NA)	3.935.791	41.047.098
4 Galleria dell'Accademia e Museo degli Strumenti Musicali	Firenze	1.704.776	15.353.036
5 Museo Nazionale di Castel Sant'Angelo	Roma	1.207.091	10.205.511
6 Museo delle Antichità Egizie (gestito dalla Fondazione)	Torino	853.320	6.741.708
7 La Venaria Reale (gestito dal Consorzio)	Venaria Reale (TO)	837.093	4.239.905
8 Reggia di Caserta	Caserta	728.231	4.961.887
9 Villa Adriana e Villa D'Este	Tivoli (RM)	721.574	4.905.035
10 Museo Archeologico Nazionale	Napoli	670.594	3.934.068

Fonte: MIBACT

Nella tabella seguente sono indicati anche i primi dieci musei civici per visitatori, insieme ai musei del Polo del contemporaneo, che comprendo il Macro. A questi si affianca il complesso del Maxxi, che ha registrato oltre 400mila visitatori nel 2019.

Tavola 14 – Musei civici di Roma e Polo del contemporaneo

Primi dieci Musei civici di Roma per visitatori

Museo	Totale Visitatori 2019
1 Musei Capitolini	450.095
2 Museo Ara Pacis	203.586
3 Museo dei Fori e Mercati di Traiano	110.129
4 Musei Villa Torlonia	103.001
5 Museo di Roma	149.060
6 Centrale Montemartini	68.040
7 Museo di Zoologia	54.439
8 Museo Carlo Bilotti (gratuito)	48.808
9 Villa Massenzio (gratuito)	46.164
10 Museo di Roma in Trastevere	41.663

Musei Polo del Contemporaneo e del futuro

Museo	Totale Visitatori 2019
1 Palazzo delle Esposizioni	157.122
2 MACRO (gratuito da settembre 2018)	278.437
3 Mattatoio	44.588

Fonte: Acos Roma Capitale

Qualità della vita, ambiente e sicurezza

Nella competizione internazionale tra città e regioni metropolitane sono diversi i fattori localizzativi rilevanti, che possono essere sia fattori tangibili, come la presenza di infrastrutture o servizi fisicamente legati al territorio, sia fattori intangibili, come la qualità della vita, l'identità culturale, la storia o il senso di sicurezza. Le persone scelgono sempre più i luoghi dotati di bellezza e di un insieme di elementi che possono andare sotto il nome di qualità della vita.

In questo capitolo vengono analizzati alcuni dati che possono rientrare nell'argomento più ampio della qualità della vita, in particolare i temi ambientali, come la presenza di aree verdi e l'inquinamento dell'aria, e la questione della sicurezza urbana.

Dal confronto internazionale tra le principali capitali europee emerge un ottimo posizionamento di Roma in merito alla presenza di verde pubblico. La Capitale è ampiamente in testa per verde pubblico pro capite, con oltre 160 mq per abitante, il doppio di Madrid e addirittura dieci volte più di Parigi. Anche analizzando la percentuale di verde pubblico sul territorio comunale la città di Roma mostra un buon risultato, con il 36 per cento del territorio destinato a verde pubblico; solo Madrid ha una percentuale maggiore, pari al 42 per cento, mentre Parigi, Vienna e Berlino si posizionano alle spalle di Roma, con una quota attorno al trenta per cento. Al contrario, i numeri di Roma sono negativi riguardo la spesa pubblica per questo verde, decisamente inferiore rispetto alle altre città europee. Questo si riflette sulla qualità delle aree verdi della città, purtroppo non tutte fruibili e in buone condizioni, così come sulla presenza di spazi destinati al gioco dei bambini, ancora insufficienti.

Tavola 15 – Aree verdi e aree gioco nelle principali capitali europee

Città	Superficie	Sup. area edificata	Sup. aree verdi pubbliche	Verde pubblico su sup. tot.	Verde pro capite	Spese per il verde	Spesa pro capite	Aree gioco	Bambini per aree gioco
	Kmq	Kmq	Kmq	%	mq / ab	mln €	mln € / ab	n	n
Berlino	892	629	265	29,7%	73	148	41,05	1.858	228
Madrid	604	220	257	42,5%	80	247	76,66	1.971	192
Parigi	105	88	33	31,4%	15	106	47,74	543	458
Roma	1.287	308	460	35,7%	162	56	19,55	471	1.051
Vienna	415	149	126	30,4%	66	101	52,99	699	348

Fonte: Acos Roma Capitale, U.O Statistica Roma Capitale

Secondo l'ultimo Rapporto sul consumo di suolo di Roma Capitale, nel 2019 il ventuno per cento (28.256 ettari) del territorio cittadino consiste in suolo consumato non reversibile, il due per cento in suolo consumato reversibile (2.603 ettari), mentre il 76 per cento non risulta consumato (97.596 ettari). La gran parte del suolo non consumato appartiene alla classe erbaceo temporaneo, rappresentata principalmente da terreni adibiti ad attività agricola, stimabili in circa il 43 per cento della superficie comunale.

Dei 46mila ettari di verde pubblico di Roma, un decimo è gestito dall'amministrazione locale. I restanti 41.400 sono aree verdi pubbliche di altri enti. In questa seconda tipologia di aree verdi rientrano anche le riserve naturali gestite da Roma Natura, Ente Regionale nato nel 1997 per gestire il sistema delle Aree Naturali Protette del Comune di Roma. Si tratta di un territorio di oltre 14mila ettari.

Tavola 16 – Aree naturali protette gestite da Roma Natura

Riserve Naturali, Parchi, Monumenti Naturali di Roma	
1	Riserva Naturale della Marcigliana
2	Riserva Naturale della Valle dell'Aniene
3	Riserva Naturale di Decima Malafede
4	Riserva Naturale del Laurentino-Acqua Acetosa
5	Riserva Naturale della Valle dei Casali
6	Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi
7	Riserva Naturale della Tenuta di Acquafredda
8	Riserva Naturale di Montemario
9	Riserva Naturale Dell'Insugherata
10	Parco Regionale Urbano di Aguzzano
11	Parco Regionale Urbano del Pineto
12	Monumento Naturale Tenuta di Mazzalupetto
13	Monumento Naturale Galeria Antica
14	Monumento Naturale Parco della Cellulosa
15	Monumento Naturale Fosso della Cecchignola
16	Lago Ex Snia Viscosa
17	Area Marina Protetta delle secche di Tor Paterno

Fonti: RomaNatura

Altro tema sempre più considerato nel valutare il livello della qualità della vita di un luogo è l'inquinamento dell'aria, i cui effetti sulla salute umana sono ormai noti. Così come l'attenzione verso gli aspetti *green* è sempre più alta in ambito economico e immobiliare, anche le scelte delle persone sono influenzate dalla salubrità dell'ambiente che viviamo. Sono qui stati analizzati i dati relativi alla presenza media di pm2.5 e biossido d'azoto nelle principali capitali europee, così come misurati dalle centraline delle singole città.

Tavola 17 – Indicatori di inquinamento, clima e sicurezza

Città / Area metropolitana	Riferimento territoriale	inquinamento		Giornate di sole ore/anno	Giornate di pioggia gg/anno	sicurezza N. omicidi / 100.000 ab. n.
		Pm 2.5	NO2			
		µg/m3	µg/m3			
Atene	Regione Attica (NUTS 2)	16,2	43,5	3.368	43	0,722
Berlino	Città di Berlino	15,6	42,1	2.479	97	1,090
Bruxelles	Regione Bruxelles capitale	13,4	38,5	2.281	109	2,534
Dublino	Contea	7,9	25,1	1.823	121	n.d.
Lisbona	Area metropolitana	11,8	38,6	3.045	60	0,384
Londra	Greater London (NUTS 1)	12,5	49,4	2.109	94	1,403
Madrid	Comunità autonoma di Madrid	10,5	42,1	3.338	48	0,578
Parigi	Città di Parigi	13,9	51,4	2.338	99	1,718
Roma	Città metropolitana di Roma	13,6	40,5	3.346	75	0,494
Stoccolma	Contea di Stoccolma	5,8	26,5	2.480	91	n.d.
Vienna	Città di Vienna	15,9	27,5	2.802	90	0,785

Fonti: elaborazione Scenari Immobiliari su dati European Environment Agency, Climate-date.org e fonti varie

Il livello di inquinamento della città di Roma è in linea con quello delle principali capitali europee, anche grazie alla presenza di condizioni climatiche favorevoli. Nel 2019 sono stati 46 i giorni in cui almeno una delle otto stazioni di misurazione vi è stato il superamento del limite di 50 µg/mc di pm10, ma di soli 16,5 se consideriamo la media dei superamenti di ogni stazione. I valori medi della Capitale risultano migliori di quelli di città come Parigi, Berlino, Vienna e Atene.

Il clima ha un posto importante nel determinare la qualità di vita di un luogo, pertanto sono state rilevati due indicatori di rilievo della condizione climatica, ovvero il numero di giornate di sole, espresso in ore, e il numero di giornate di pioggia. Roma è nelle prime tre posizioni, insieme ad Atene e Madrid, e offre un clima molto buono in tutte le stagioni.

L'ultima colonna della tabella mette in evidenza invece un dato relativo al livello di sicurezza delle città, in questo caso indicato con il numero di omicidi in rapporto alla popolazione residente. Questo dato mostra come Roma sia una delle città più sicure da questo punto di vista, con dati molto inferiori a quelli di Londra o Parigi, ma anche alla quasi totalità delle altre città analizzate. Il senso di sicurezza di una città dipende anche dalla diffusione di altri reati minori, come furti e rapine, ma resta il fatto che Roma, e l'Italia in generale, possono essere considerati luoghi sicuri dove vivere.

I dati sopra riportati sono stati rielaborati per creare indicatori che pesano i singoli fattori (inquinamento, giornate di sole e pioggia, numero di omicidi) portando all'elaborazione della seguente classifica:

Tavola 18 – Classifica capitali europee – indicatori ambiente e qualità della vita

Classifica ambiente e qualità della vita		
1	Stoccolma	100,0
2	Roma	86,8
2	Madrid	86,8
4	Dublino	86,7
5	Lisbona	70,6
6	Vienna	68,2
7	Berlino	67,3
8	Atene	62,2
9	Londra	57,0
10	Bruxelles	56,4
11	Parigi	46,8

Elaborazione Scenari Immobiliari

Sistema produttivo e lavoro

Ogni ragionamento sul mondo del lavoro non può oggi non tenere in considerazione il contesto particolare creato dalla crisi sanitaria, ma la disponibilità dei dati in una situazione in continua evoluzione è molto limitata. Pertanto, l'analisi fa riferimento ai dati del periodo precedente il 2020, base per ogni considerazione sulle tendenze future.

Un confronto a livello internazionale mostra come l'area metropolitana di Roma sia uno dei principali bacini di lavoro sul territorio europeo, subito dopo Parigi e Londra.

Analizzando i dati romani più nel dettaglio, si vede che a fine 2019 l'area metropolitana contava 1,85 milioni di occupati, in crescita rispetto all'anno precedente, anche se spesso caratterizzati da una tipologia di lavoro di carattere temporaneo.

Tavola 19 – Principali indicatori sul lavoro – Città metropolitana di Roma (2019)

Indicatori	Dati
Occupati totali	1.847.778,0
Tasso di occupazione (>15 anni)	49,7%
Tasso di occupazione femminile (>15 anni)	43,2%
Tasso di occupazione (15-64 anni)	64,1%
Persone in cerca di occupazione	184.646
Tasso di disoccupazione	9,1%
Tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni)	29,2%
Incidenza dei "Neet" (*) di 15-29 anni (sul totale dei giovani della stessa età)	18,7%
Tasso di mancata partecipazione al mercato del lavoro	14,9%

Fonte: Il Mercato del lavoro nell'area metropolitana romana 2020 - Roma Capitale

Il tasso di disoccupazione giovanile sfiorava, a fine 2019, il trenta per cento, mentre l'incidenza dei Neet (*not (engaged) in education, employment or training*), ovvero coloro che non lavorano, non studiano e non sono coinvolti in attività di formazione nella fascia tra i 15 e i 29 anni era, alla stessa data, del 18,7 per cento. Non ci sono ancora dati ufficiali, ma è probabile che quest'ultima percentuale abbia subito un incremento a seguito della crisi.

Il tessuto produttivo romano è caratterizzato da tipologie di occupati molto formati e collocati in professioni ad alta specializzazione, oltre che essere molto dinamico. Il settore terziario avanzato conta un numero di occupati molto più significativo rispetto alla media del territorio nazionale. A Roma si fa molta innovazione, con aziende di livello globale, ad esempio nel settore dell'aerospaziale, e università che fanno ricerca di eccellenza. Nonostante questo, Roma non è internazionalizzata nella produzione, esporta pochissimo. L'incidenza dell'export sul Pil nel Lazio è molto inferiore (13 per cento) rispetto a Lombardia (34 per cento) o Emilia-Romagna (42 per cento).

Per ribaltare questa situazione, occorre costruire un sistema che metta in relazione mondo accademico e mondo produttivo, accompagnando la crescita con adeguate politiche urbanistiche e infrastrutturali, in modo da rendere la città competitiva a livello internazionale.

Strutture sanitarie

La crisi sanitaria legata alla Covid-19 ha riacceso l'attenzione sulle capacità dei sistemi sanitari dei Paesi in tutto il mondo, in particolare sulla disponibilità di posti letto negli ospedali, fattore che in molti casi ha fatto la differenza nel salvare vite, specialmente nelle fasi di maggiore emergenza.

Nel corso dell'ultimo decennio il numero di posti letto per abitante ha visto una contrazione in quasi tutti i Paesi europei. La tabella seguente mostra gli ultimi dati disponibili, quelli del 2019, per le regioni delle principali capitali europee. Tutte le regioni considerate hanno visto negli ultimi dieci anni una riduzione importante del numero di posti letto, compreso tra un meno 3,4 per cento della regione metropolitana di Lisbona, fino a un meno 15 per cento nella contea di Stoccolma.

In termini numerici, Vienna e Bruxelles offrono più di 700 letti ogni centomila abitanti, seguiti da un'offerta superiore ai 500 posti letto a Berlino, Parigi ed Atene. Più limitata invece l'offerta nelle regioni di Madrid e Stoccolma.

Il Lazio nel 2019 contava 338 posti letto ogni 100mila abitanti e ha visto una riduzione vicina ai dieci per cento in un decennio. Occorre sottolineare che tutta Italia ha visto la chiusura di numerose strutture ospedaliere negli ultimi anni, per effetto della riorganizzazione del sistema sanitario nazionale. Solo nella città di Roma sono stati chiusi gli ospedali Forlanini, Santa Maria della Pietà e San Giacomo; le strutture sono state sostituite da un nuovo modello di sanità diffusa, basata su una rete di presidi territoriali denominati Case della Salute. La riduzione complessiva di posti letto nella Capitale è stata del 13,6 per cento, con tagli più sensibili nei Municipi III e X, ed è avvenuta parallelamente a una riduzione dei tempi medi di permanenza nelle strutture ospedaliere.

Tavola 20 – Posti letto per abitante nelle regioni delle principali capitali europee

Regione o area metropolitana	Posti letto 2011	Posti letto 2019	Variazione 2019-2011
	n./100.000 ab	n./100.000 ab	%
Attica	553,89	503,80	-9,0%
Berlino	n.d.	562,37	n.d.
Bruxelles capitale	751,80	706,21	-6,1%
Dublino	n.d.	n.d.	n.d.
Area metropolitana di Lisbona	394,88	381,48	-3,4%
Greater London	n.d.	n.d.	n.d.
Comunità autonoma di Madrid	293,48	273,10	-6,9%
Île de France	595,93	534,57	-10,3%
Lazio	374,66	338,37	-9,7%
Stoccolma (Contea)	240,29	204,10	-15,1%
Vienna	802,65	751,91	-6,3%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat

Analizzando nel dettaglio l'offerta sanitaria di Roma, nel 2019 si contavano più di 11.500 posti letto distribuiti in trenta strutture ospedaliere: cinque Aziende ospedaliere di cui tre universitarie, due Policlinici universitari, sei Istituti di ricovero e cura a carattere scientifico (due pubblici, tre privati e una fondazione), otto ospedali a gestione diretta e sette ospedali classificati.

Si tratta in molti casi di strutture di eccellenza di livello nazionale ed internazionale, che sono diventate ancora più rilevanti nel corso degli ultimi mesi, in quanto la crisi sanitaria ha dato a tali strutture ancora più centralità.

Tavola 21 - Strutture ospedaliere del Comune di Roma

Struttura	Tipologia	Posti letto totali
Az. Osp. San Camillo-Forlanini	Azienda Ospedaliera	872
Azienda Osp. S. Giovanni/Addolorata Roma	Azienda Ospedaliera	696
Azienda Ospedaliera Sant'Andrea	Azienda Ospedaliera integrata con l'Università	448
Az. Osp. Univ. Policlinico Tor Vergata	Azienda Ospedaliera integrata con l'Università	497
Policlinico Umberto I	Azienda Ospedaliera universit. integr. con il Ssn	1.236
Policlinico A. Gemelli E.C.I.C.	Policlinico universitario privato	1.527
Policl. Univ. Campus Bio Medico	Policlinico universitario privato	293
Istituti Fisioterapici Ospitalieri - Regina Elena	IRCCS pubblico	291
Inmi 'L.Spallanzani' - Irccs	IRCCS pubblico	156
I.R.C.C.S. S. Lucia	IRCCS fondazione	328
I.D.I. - Fondazione Luigi Maria Monti	IRCCS privato	155
Ospedale Pediatrico Bambino Gesù	IRCCS privato	822
Irccs San Raffaele Pisana	IRCCS privato	298
Polo Ospedaliero Santo Spirito	Ospedale a gestione diretta	292
Ospedale Regionale Oftalmico	Ospedale a gestione diretta	18
Centro per la Salute della Donna S. Anna	Ospedale a gestione diretta	4
Presidio Ospedaliero San Filippo Neri	Ospedale a gestione diretta	438
Ospedale S. Eugenio	Ospedale a gestione diretta	508
Ospedale Sandro Pertini	Ospedale a gestione diretta	349
Ospedale G. B. Grassi	Ospedale a gestione diretta	233
Centro Paraplegici Ostia ' Gennaro De Ro	Ospedale a gestione diretta	15
Ospedale San Pietro - FBF	Ospedale classificato o assimilato *	401
Ospedale San Giovanni Calibita - FBF	Ospedale classificato o assimilato *	263
Ospedale San Carlo di Nancy	Ospedale classificato o assimilato *	230
Osp. gen. di Zona 'Cristo Re'	Ospedale classificato o assimilato *	185
Madre Giuseppina Vannini	Ospedale classificato o assimilato *	225
Ospedale Israelitico	Ospedale classificato o assimilato *	136
Ospedale San Giovanni Battista-Acismom	Ospedale classificato o assimilato *	240
Policlinico Casilino	Istituto qualificato presidio della U.S.L.	254
Presidio Ospedaliero ' Luigi Di Liegro '	Istituto qualificato presidio della U.S.L.	137
Totale posti letto		11.547

* ai sensi dell'art. 1, ultimo comma, della Legge 132/1968

Fonte: Ministero della Salute

A queste strutture si affiancano le Case di cura private accreditate, che nel solo Comune di Roma sono trentuno, per un'offerta complessiva (che comprende acuti, riabilitazione e lungodegenza) superiore a 2.400 posti letto.

Tavola 22 – Case di cura private accreditate del Comune di Roma

Struttura	Tipologia	Posti letto totali
Casa di Cura Villa Domelia Srl	Casa di cura privata accreditata	88
Casa di Cura Villa Valeria Srl	Casa di cura privata accreditata	25
Casa di Cura Policlinico Italia	Casa di cura privata accreditata	80
Casa di Cura Marco Polo	Casa di cura privata accreditata	29
Casa di Cura Santa Famiglia	Casa di cura privata accreditata	71
Casa di Cura S. Rita Da Cascia	Casa di cura privata accreditata	30
Casa di Cura Nuova Villa Claudia	Casa di cura privata accreditata	35
Casa di Cura San Feliciano	Casa di cura privata accreditata	100
Casa di cura Ancelle Francescane Del Buon Pastore	Casa di cura privata accreditata	92
Aurelia Hospital	Casa di cura privata accreditata	236
Casa di Cura Villa Verde	Casa di cura privata accreditata	60
Villa Tiberia Hospital	Casa di cura privata accreditata	107
Casa di Cura Villa Aurora	Casa di cura privata accreditata	30
Casa di Cura Privata `Don Carlo Gnocchi`	Casa di cura privata accreditata	20
N.C.L. Istituto di Neuroscienze Srl	Casa di cura privata accreditata	39
Casa di Cura Villa Fulvia Srl	Casa di cura privata accreditata	175
Casa di Cura Guarnieri Spa	Casa di cura privata accreditata	109
Casa di Cura Mater Misericordiae	Casa di cura privata accreditata	36
Clinica Latina	Casa di cura privata accreditata	30
Concordia Hospital	Casa di cura privata accreditata	25
Casa di Cura Fabia Mater	Casa di cura privata accreditata	80
Casa di Cura Nuova Itor	Casa di cura privata accreditata	131
Nuova Clinica Annunziata	Casa di cura privata accreditata	34
Casa di Cura Karol Wojtyla Hospital	Casa di cura privata accreditata	34
Casa di Cura Villa Pia	Casa di cura privata accreditata	163
Casa di Cura Villa Sandra	Casa di cura privata accreditata	144
Casa di Cura Citta` di Roma	Casa di cura privata accreditata	155
European Hospital	Casa di cura privata accreditata	51
Casa di Cura Merry House/C.Geriatico Ro	Casa di cura privata accreditata	71
Casa di Cura Villa Maria Immacolata	Casa di cura privata accreditata	42
Casa di Cura S. Raffaele Portuense	Casa di cura privata accreditata	96
Totale posti letto		2.418

Fonte: Ministero della Salute

La qualità di un sistema sanitario non si esprime esclusivamente sulla base del numero di posti letto, ma anche sull'organizzazione, sull'accessibilità e sulla qualità delle cure offerte.

La Regione Lazio ha dimostrato di saper dare una buona risposta all'emergenza sanitaria, così come di costruire una efficace campagna vaccinale, ponendosi come punto di riferimento a livello nazionale.

Nella città di Roma sono diversi i centri di eccellenza di livello internazionale, come certificato anche da ricerche internazionali, come la classifica stilata ogni anno da Newsweek insieme a Statista, che identifica i migliori ospedali a livello globale. In particolare, è da segnalare la presenza di quattro strutture della Capitale nei primi 250 posti della classifica relativa agli “smart hospital”, che prende in considerazione la capacità degli ospedali di avvalersi delle tecnologie più avanzate, l’uso di Intelligenza Artificiale, la chirurgia robotica, la telemedicina e la presenza di servizi digitali. In questa prestigiosa classifica Roma conta ben quattro ospedali, che la posiziona in Europa al quarto posto per numero di strutture, dopo Londra, Parigi e Milano. Si tratta dell’Ospedale Bambino Gesù (cinquantunesimo posto), del San Camillo (55), del Policlinico Gemelli (85) e del Campus Bio-Medico (160).

***Tavola 23 – Ospedali di Roma nei primi 250 posti della classifica
World’s best smart hospital 2021 di Newsweek - Statista***

World's best smart hospital 2021	
Rank	Ospedali di Roma
51	Ospedale Pediatrico Bambino Gesù di Roma
55	Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini
85	Policlinico Universitario A. Gemelli
160	Policlinico Universitario Campus Bio-Medico

Fonte: Newsweek

Turismo

L'immagine della città di Roma nel turismo internazionale si conferma molto forte nel tempo, come dimostrano diverse ricerche in questo ambito. L'indagine Anholt-Ipsos City Brand Index, uno strumento che misura la reputazione delle città nel mondo, posiziona Roma al quinto posto dopo Londra, Sidney, Parigi e New York. Tra le categorie che vengono prese in considerazione in questa indagine, la Capitale italiana si situa nelle prime posizioni in particolare per quanto riguarda lo status internazionale, l'appeal dell'ambiente fisico e le attività che vi si possono svolgere. Anche un'altra classifica, più popolare, quella delle destinazioni famose di Tripadvisor del 2021, vede la città di Roma nelle posizioni top a livello globale, precisamente al quarto posto dopo Bali, Londra e Dubai, ma davanti a città come Parigi, Barcellona e Istanbul.

Tavola 24 – Roma nelle classifiche mondiali di reputazione e attrattività

City Brand Index 2020 - Ipsos	Traveller's choice Tripadvisor
Città	Destinazioni famose 2021
1 Londra	1 Bali
2 Sidney	2 Londra
3 Parigi	3 Dubai
4 New York	4 Roma
5 Roma	5 Parigi
6 Amsterdam	6 Hanoi
7 Vienna	7 Creta
8 Vancouver	8 Bangkok
9 Melbourne	9 Barcellona
10 San Francisco	10 Istanbul

Fonte: City Brand Index - Tripadvisor

L'analisi dei flussi turistici conferma la forza dell'immagine della città di Roma, che rappresenta il principale polo attrattivo del Paese, con oltre 46 milioni di presenze nel 2019, ultimo anno di attività turistica a pieno regime. Tra le capitali europee analizzate, solo Londra e Parigi, considerate con le loro aree metropolitane, contano un numero di arrivi e presenze superiori. Il 2020 ha stravolto, quasi annullando, i flussi del turismo internazionale, e probabilmente avviando un periodo nuovo per i grandi attrattori turistici, basato su una maggior ricerca di qualità e sostenibilità, anziché su una continua crescita in termini puramente quantitativi.

La durata media del soggiorno a Roma, nel 2019, è stata di 2,39 giorni (2,5 giorni per gli stranieri e 2,2 per gli italiani), in linea e spesso superiore alle altre città. Le potenzialità di crescita futura sono legate anche a nuove forme di turismo, che prevedono flussi più diffusi nella città, come suggerito anche dal Piano nazionale di ripresa e resilienza. Il Pnrr individua alcuni investimenti specifici diretti verso il settore turistico della Capitale, proprio nell'ottica di una maggiore distribuzione dei flussi attraverso la creazione di nuovi percorsi, il rilancio dei complessi minori e il restauro di siti culturali della città anche in zone periferiche. I progetti del Pnrr che riguardano la città di Roma, sono meglio descritti nel capitolo relativo alle opportunità di valorizzazione.

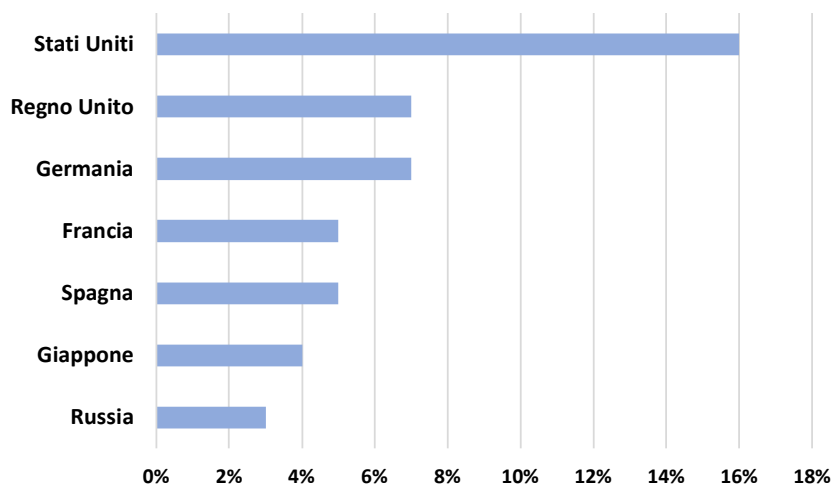
Una forma di turismo che a Roma ha forti potenzialità di crescita è quella congressuale. Analizzando il numero di congressi internazionali, almeno quelli che rispettano i requisiti dell'associazione ICCA - International Congress and Convention Association (eventi che si svolgono a rotazione tra almeno tre paesi e si svolgono regolarmente ogni anno), emerge una certa debolezza della città, che nel 2019 ha ospitato 102 convegni registrati ICCA, posizionandosi al diciottesimo posto al mondo dietro quasi tutte le principali capitali europee.

Tavola 25 – Flussi turistici nelle principali capitali europee

Area metropolitana	Riferimento territoriale	Arrivi 2019 <i>milioni</i>	Presenze 2019 <i>milioni</i>	media soggiorno <i>giorni</i>	Meeting e convegni ICCA 2019 <i>n. (rank)</i>	Partecipanti stimati 2019 <i>n.</i>
Atene	Regione Attica (NUTS 2)	n.d.	n.d.	-	107 (17)	43.520
Berlino	Città di Berlino	13,96	34,12	2,44	173 (3)	85.089
Bruxelles	Regione Bruxelles capitale	4,12	7,80	1,89	86 (28)	21.991
Dublino	Contea	n.d.	n.d.	-	109 (16)	51.856
Lisbona	Area metropolitana	8,22	18,64	2,27	190 (2)	91.406
Londra	Greater London (NUTS 1)	33,86	147,35	4,35	143 (8)	76.114
Madrid	Comunità autonoma di Madrid	10,42	22,63	2,17	154 (5)	91.900
Parigi	Métropole du Grand Paris	25,03	52,45	2,10	237 (1)	124.063
Roma	Città metropolitana di Roma Capitale	19,45	46,54	2,39	102 (18)	34.626
Stoccolma	Contea di Stoccolma	5,92	10,92	1,84	91 (22)	40.522
Vienna	Città di Vienna	8,57	18,37	2,14	149 (6)	89.009

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Tavola 26 – Origine dei turisti stranieri nel Comune di Roma e percentuale sul totale



Fonte: Comune di Roma

I numeri di arrivi e presenze negli ultimi anni, fino al 2019, erano stati in continua crescita, con un incremento del quaranta per cento degli arrivi tra il 2015 e il 2019 e del 37 per cento delle presenze nello stesso periodo. Più della metà dei turisti che hanno soggiornato a Roma nel 2019 erano stranieri, precisamente il 53 per cento, anche se nel periodo 2015-2019 la crescita ha riguardato maggiormente turisti italiani (61 per cento, contro il 25 per cento degli stranieri). I turisti stranieri si concentrano nel territorio del comune di Roma, dove ha soggiornato il 64

per cento delle presenze nel 2019, mentre nella cintura metropolitana il rapporto si inverte, con il 65 per cento di italiani.

In merito alle strutture ricettive, nella città metropolitana di Roma sono presenti più di dodicimila esercizi, con 1.036 hotel e 11.270 esercizi complementari, costituiti da case vacanze (oltre seimila nel 2019), affittacamere e bed and breakfast. Nel confronto internazionale Roma si posiziona ai primi posti come numero di hotel, ma la distribuzione per categoria fa emergere una certa debolezza nella parte dell'alta gamma, in particolare sui cinque stelle, con una presenza invece molto marcata delle categorie inferiori. Il numero complessivo di camere presenti nella città di Roma è inferiore a quello di Parigi e Berlino, e fa emergere soprattutto una dimensione ridotta delle strutture alberghiere romane: circa cinquanta camere a struttura, contro le oltre cento in città come Berlino, Vienna, Dublino o Bruxelles.

Tavola 27 – Strutture ricettive nelle principali capitali europee

Area metropolitana	Riferimento territoriale	Hotel	5*	4*	3*	2*	1*	n.c	Camere totali	TOC medio
		n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	%
Atene	Regione Attica	675	38	127	157	241	112	-	33.127	78,0
Berlino	Città di Berlino	520	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	55.885	62,7
Bruxelles	Regione Bruxelles capitale	461	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	42.600	76,5
Dublino	Contea	154	10	61	63	14	6	-	20.290	83,0
Lisbona	Area metropolitana	195	49	89	41	12	4	-	17.686	60,4
Londra	Greater London	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	158.960	83,4
Madrid	Città di Madrid	841	30	148	76	34	-	553	45.046	77,6
Parigi	Métropole du Grand Paris	2.053	94	493	819	246	22	379	121.646	78,0
Roma	Città metropolitana di Roma	1.036	48	297	386	185	120	-	51.000	73,9
Stoccolma	Contea di Stoccolma	346	9	117	174	46	-	-	38.750	65,7
Vienna	Città di Vienna	422	22	165	165	70	-	-	68.200	61,9

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Dei 1036 hotel della città metropolitana di Roma, 794 alberghi (il settantasette per cento del totale) sono situati nei Municipi I e II, ovvero nel centro città. Secondo i dati del 2019 la quota di mercato degli esercizi alberghieri è del 67 per cento, in diminuzione negli ultimi anni, a discapito in particolare delle case vacanze. I turisti stranieri hanno preferito soggiornare presso le strutture ricettive alberghiere (81 per cento), mentre gli italiani si sono distribuiti in modo equilibrato tra alberghi e strutture complementari.

La frontiera dell'ospitalità in Europa è quella dell'alta gamma, sia per quanto riguarda gli alberghi che la residenzialità di breve periodo. Roma sta vedendo 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 su edifici del centro storico. Gli interventi principali sono descritti nel capitolo del mercato immobiliare dedicato al settore alberghiero.

I dati sopra riportati sono stati rielaborati per creare indicatori che pesano i singoli fattori (numero di presenze turistiche e durata del soggiorno, sistema ricettivo) portando all'elaborazione della seguente classifica:

Tavola 28 – Classifica capitali europee – indicatori turismo

Classifica turismo	
1 Londra	100,0
2 Parigi	88,0
3 Roma	52,1
4 Berlino	46,6
5 Madrid	41,5
6 Atene	37,7
7 Lisbona	36,7
8 Bruxelles	25,0
9 Vienna	23,3
10 Stoccolma	23,3
11 Dublino	22,0

Elaborazione Scenari Immobiliari

Roma nello scenario internazionale

Dall'insieme dei dati analizzati nel confronto internazionale e dagli indicatori che ne sono derivati è stata elaborata la seguente classifica generale, che mostra come Roma sia uno dei cinque poli urbani più importanti in Europa, sotto i più diversi punti di vista, compreso quello del livello di attrattività. L'analisi ha considerato solo le principali capitali, non sono qui incluse altre importanti regioni urbane europee, come quelle di Amsterdam, Amburgo, Francoforte o Barcellona, ma i risultati confermerebbero l'importanza di Roma nel quadro europeo.

Tavola 29 – Classifica complessiva capitali europee

Classifica generale	Punteggio complessivo	Aspetti demografici	Mobilità e infrastr.	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

Elaborazione Scenari Immobiliari

3. Le grandi trasformazioni dell'economia e delle società romana

L'analisi comparativa di numeri e dati statistici hanno consentito di mettere in evidenza punti di forza e di debolezza della città in relazione alle principali capitali europee, ma per completare l'analisi delle grandi trasformazioni in atto nella città di Roma, oltre che delle opportunità di valorizzazione, è stata realizzata una serie di interviste a personalità che ben conoscono la realtà della Capitale.

Di seguito sono sintetizzati, raggruppati per macrotemi, gli argomenti emersi dalle interviste.

Desiderio di normalità

Il racconto della città di Roma è spesso caratterizzato dalla presenza dei problemi di gestione quotidiana, in particolare le carenze nella gestione dei rifiuti e nel settore della mobilità e dei trasporti pubblici. Sono state enfatizzate spesso nei notiziari le immagini di rifiuti per le strade di Roma, autobus in fiamme, buche nelle strade. Immagini che in alcuni casi hanno superato i confini nazionali, influenzando negativamente sulla reputazione della città, anche in ambito internazionale, e continuando a creare un clima di scetticismo attorno alla Capitale.

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.

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.

Grandi potenzialità di crescita

Roma costituisce una componente essenziale per l'Italia, con un patrimonio straordinario, fatto di palazzi storici e aree urbane di grande bellezza, ma anche di periferie complesse, risultato di una crescita disordinata nel corso del novecento. Roma è una città che sta vivendo un periodo di crisi, proveniente da oltre un decennio di declino competitivo, declino che si ripercuote sullo stato di salute dell'intera economia italiana.

La Capitale ha perso peso nei confronti di Milano, che nell'ultimo decennio è cresciuta ad un ritmo più elevato. Il capoluogo lombardo ha avviato importanti processi di rigenerazione urbana, investendo molto su trasporti pubblici, università e accoglienza, grazie anche a una struttura amministrativa che nella continuità ha permesso agli operatori di investire.

L'assenza di visione ha portato negli ultimi anni a una cancellazione degli investimenti (comunali, statali e privati), a fronte di un'esplosione della spesa corrente. La forte riduzione della spesa per investimenti e di conseguenza delle risorse destinate alla manutenzione e al miglioramento delle infrastrutture, delle reti e dei beni pubblici della città, è stata accompagnata anche da una lentezza nell'utilizzo delle risorse disponibili.

Oltre ad una inefficienza nella gestione delle grandi infrastrutture e dei servizi di interesse pubblico (trasporti e rifiuti su tutti), è emersa negli ultimi dieci quindici anni anche una certa inadeguatezza nell'affrontare la competizione internazionale, nelle modalità di porsi al mercato globale.

Ogni città vive dei cicli, e Roma è da alcuni anni all'interno di un ciclo negativo. Ma occorre anche sottolineare come Roma non abbia alcun "male oscuro", e la vicenda dei vaccini Covid è paradigmatica, con una organizzazione che sta funzionando molto bene, meglio di molte altre città italiane. Oggi siamo probabilmente a un punto di "rimbalzo", con la città pronta a cogliere un clima nuovo e avviare una sorta di ricostruzione. Per questi motivi Roma può essere considerata in questo momento la città italiana con maggior possibilità di crescita.

Ciò che abbiamo vissuto negli ultimi diciotto mesi ha portato a trasformazioni inattese e accelerazioni di processi già in corso. Alcune di queste trasformazioni sono desiderabili, altre meno, ma inevitabili. La città può sfruttare il fatto di poter avviare una ricostruzione tenendo già conto degli elementi nuovi che le vicende recenti hanno fatto emergere. Può inoltre sfruttare il ritorno di attenzione verso il settore pubblico, con un ruolo più forte dello stato centrale e della spesa pubblica, dopo anni in cui la dimensione pubblica era stata messa in crisi da spinte federaliste prima, da tagli ai bilanci pubblici poi.

Stiamo vivendo un momento straordinariamente interessante per il futuro delle nostre città, agli albori di una trasformazione digitale ed ambientale. Internet sta entrando nello spazio fisico, introducendo nuovi modi di interpretare, progettare e vivere la città e l'attenzione verso la sostenibilità ambientale è ormai centrale. Roma deve affrontare queste sfide, mettendo al centro la transizione verso una mobilità sostenibile, sia pubblica che individuale, una riduzione dell'impatto ambientale del mondo delle costruzioni, una pianificazione urbana che possa mettere al centro il verde, l'obiettivo di raggiungimento dei target europei di sostenibilità del 2030.

Roma è quindi una città che ha oggi opportunità incredibili. Sarà molto importante che la prossima amministrazione capisca cosa oggi occorre davvero alla città e si impegni nella gestione e nella programmazione dello sviluppo verso i prossimi eventi che interessano la Capitale, su tutti il Giubileo del 2025, oltre che l'utilizzo migliore delle risorse derivanti dal pacchetto di ripresa europeo Next Generation Ue.

Ruolo internazionale e marketing

Il *brand* Roma è molto forte, anche se non valorizzato a pieno negli ultimi anni. Roma è l'unica città italiana con un profilo internazionale di livello globale, in cui sono presenti tre circuiti diplomatici: quello della Repubblica Italiana, il Vaticano, e le grandi organizzazioni internazionali, come l'agenzia Onu World Food Programme (WFP), con sede a Roma, che ha vinto il Nobel per la Pace nel 2020. Negli ultimi dieci anni non è stata valorizzata questa risorsa. La città offre inoltre un sistema accademico molto rilevante, con l'Università La Sapienza che è valutata la prima al mondo nella categoria "Classics & Ancient History", cioè Studi classici e Storia antica, secondo la classifica QS Ranking by Subject 2021.

Quello che Roma deve fare è capire che ruolo vuole darsi nei prossimi anni, ovvero darsi una visione adeguata alla storia e alla grandezza della città. Occorre superare la fase della "normale amministrazione" e osare di più per rientrare nei circuiti internazionali. Non è sufficiente essere una città costruita sui settori del turismo, degli uffici e dell'industria di livello medio, ma occorre uno sforzo pubblico importante per darsi una strategia e innovare la propria immagine.

Tutto questo potrebbe essere inserito in una importante azione di marketing, una campagna di attrazione degli investimenti costruita attorno a un nuovo racconto della città all'estero. Sarebbe importante partire con nuovi progetti, già in un'epoca post-covid, quindi senza la necessità di correggere vecchi progetti, ma iniziando con nuove idee che già tengono conto

delle mutate esigenze. Il tutto deve inserirsi in un contesto di qualità, che preveda uno sforzo pubblico legato al rafforzamento del sistema infrastrutturale e alla valorizzazione delle tante aree pubbliche che attendo da troppo tempo una nuova vita.

Riforma amministrativa e costituzionale

Condizione essenziale per il funzionamento della città è avere una amministrazione e una burocrazia che funzionino, con regole certe e la capacità di fornire risposte in tempi rapidi. Troppo spesso oggi le proposte si disperdono o si arenano per tempi lunghissimi prima di essere trattate. Inoltre, la gran parte del centro di Roma ha necessità di autorizzazione da parte della Soprintendenza, con procedure lunghe e complesse.

Roma, con i suoi quattro milioni di abitanti, costituisce un corpo separato nel contesto del Lazio. Emerge il bisogno di un riconoscimento speciale da parte dello Stato, come Capitale e come luogo che ospita organizzazioni di carattere internazionale, oltre che il Vaticano, con bisogni diversi dal resto del Paese. Per governare una città così complessa servono poteri legislativi e di programmazione finanziaria, che sono caratteristiche regionali, e che in ogni caso vanno oltre il ruolo assegnato alle amministrazioni comunali. Si tratta di passaggi tecnici, amministrativi e politici molto importanti, che necessitano di tempo e che pertanto devono essere avviati rapidamente.

Transizione ecologica e digitale

Per il futuro delle nostre città quello attuale è un momento molto interessante, l'inizio di una rivoluzione spinta dalla presenza sempre più diffusa di Internet, che tocca anche il campo della progettazione architettonica e urbanistica. L'“Internet of Things” sta introducendo nuovi modi di progettare, interpretare e vivere la città, creando quella che viene definita come “smart city”.

Roma deve attrezzarsi rapidamente per affrontare la transizione digitale e quella ecologica, che non possono più restare solo slogan, ma diventeranno centrali per le scelte delle imprese e per tutti i soggetti che parteciperanno ai grandi finanziamenti del *green deal* europeo.

Le sfide portate dal digitale sono moltissime e sono strettamente intersecate con quelle che riguardano l'ambiente. Tra le principali possiamo citare la transizione verso una mobilità sostenibile e a guida autonoma, una riduzione dell'impatto ambientale del mondo delle costruzioni attraverso un approccio mutato dall'economia circolare, una più flessibile gestione energetica degli edifici, una pianificazione urbana capace di riportare il verde nel cuore delle nostre città.

La rete della mobilità romana è molto fragile, con il trasporto privato ancora troppo rilevante, anche se qualcosa sta cambiando negli ultimi anni in tema di smart mobility. Nei prossimi anni la città dovrà incrementare l'offerta di trasporto collettivo, impostandone la sua decarbonizzazione, e di trasporto individuale ecologico (bici e auto elettriche). Negli ultimi anni non si sono progettate nuove linee di metropolitana, e anche i prolungamenti di quelle esistenti avanzano molto lentamente. La futura amministrazione dovrà rimettere tutto in movimento, compreso il tema della chiusura dell'anello ferroviario.

Per gestire al meglio le trasformazioni in corso, occorre investire sulle infrastrutture digitali: scommettere sull'intelligenza delle nostre città potrebbe garantire risultati più rapidi e un maggior impatto a parità di investimento. Per garantire una maggior sostenibilità sociale

(abitazioni, spazi pubblici, mobilità, lavoro, scuola) insieme a una sostenibilità ambientale (minor inquinamento e un nuovo incontro tra naturale e artificiale), occorre pensare a masterplan digitali, relativi non solo alla città costruita, ma soprattutto alla sua gestione.

Nuovi strumenti devono essere implementati e adottati per gestire in modo coerente la trasformazione della città nella fase post-Covid, con un pensiero coordinato e non con azioni frammentate, come spesso successo in passato. Alla partnership tra pubblico e privato si deve aggiungere il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini, in modo che attivamente possano dettare le istanze per il futuro.

Serve un nuovo modello di welfare, per la città in generale, e per le periferie in particolare, molto estese. Vi è la necessità di offrire servizi diffusi alla persona che si adattino alla diversa organizzazione della vita che sta emergendo in questo periodo: servizi agli anziani, alle donne ai bambini. Alcuni sono bisogni primari, sempre esistiti, altri sono nuove esigenze. La grande sfida della digitalizzazione deve portare alla costruzione di una nuova rete di opportunità e servizi.

Dal punto di vista ambientale, infine, Roma vede già un buon posizionamento: si tratta di una città con una grande biodiversità, con i due terzi del proprio territorio vincolati e con una grande risorsa, la presenza d'acqua. È in corso di realizzazione un'opera di grandissima importanza: il raddoppio dell'acquedotto del Peschiera, un lavoro straordinario che vale un investimento di quattrocento milioni di euro. La realizzazione della seconda linea del Peschiera-Capore, acquedotto che già oggi porta acqua di altissima qualità all'85 per cento dei romani, permetterà di mettere in sicurezza la fornitura idrica della città di Roma e del territorio reatino, della Bassa Sabina e della costa settentrionale del Lazio, da Fiumicino a Civitavecchia. Infine, servono scelte coraggiose in tema di impianti per il trattamento dei rifiuti, con connesso recupero di energia, così come nella cura del verde pubblico.

Università, ricerca e innovazione

La sfida industriale per il futuro si basa su innovazione e industria della conoscenza. Roma è un polo di ricerca di primissimo piano, con un importante sistema di università pubbliche e private. Considerando le tre principali università pubbliche è possibile immaginare un potenziamento del collegamento con i territori. L'università La Sapienza può spingere la rinascita del polo Pietralata-Tiburtina, Roma Tre può proseguire la rinascita del quartiere Ostiense. E soprattutto Tor Vergata potrebbe guidare una rivoluzione urbanistica nella zona est della città, un settore urbano molto complesso, con un sistema della mobilità fragile, ma caratterizzato anche dalla maggiore concentrazione di istituti e laboratori scientifici in Italia: il Dipartimento di Fisica è affiancato dal Cnr, l'Inaf Istituto nazionale di astrofisica con il suo Osservatorio astronomico, l'Asi (Agenzia spaziale italiana), l'Esa (Agenzia spaziale europea)-Esrin, l'INFN Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, il Polo Enea Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile a Frascati.

Le università potrebbero rappresentare una occasione per la rigenerazione urbana di ampi ambiti urbani, ma devono essere messe in condizione di diventare veri e propri campus, con strutture didattico/formative, residenze, strutture sportive. Questo sistema di università, con campus moderni, potrebbe essere molto attrattivo per gli studenti stranieri. Oggi c'è molto fermento, con importanti operazioni di recupero, come quella dell'ex Dogana a San Lorenzo, che potrebbe diffondere qualità in tutto il quartiere.

Occorre infine affrontare 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.

Turismo

L'esperienza dell'ultimo anno e mezzo, con il duro colpo inflitto al settore turistico dai ridotti spostamenti a livello globale, rappresenta anche un'occasione per riflettere sui modelli in essere e ripensarli in profondità, ideando un assetto diverso per il turismo della Capitale.

Fino ad ora c'è stata una scarsa capacità di innovazione, e i flussi si sono troppo concentrati sull'asse Colosseo-San Pietro, con una distorsione dell'economia locale e assenza di relazioni con i residenti.

L'offerta turistica dovrà essere ripensata, sia diffondendola sul vasto territorio esterno al centro storico, lavorando su pacchetti turistici innovativi e una diversa promozione internazionale, che provando a rallentare le dinamiche classiche del turismo di massa, sfruttando anche la maggiore flessibilità lavorativa.

Deve emergere in modo più forte che Roma è anche una città di mare e di collina, con un patrimonio archeologico immenso e spesso meno conosciuto che va dal Parco dell'Appia Antica all'area archeologica di Veio, da Ostia Antica all'area di Tivoli con le sue ville, insieme a un sistema del verde prezioso. Occorre anche consolidare gli eventi culturali competitivi e attrattivi, come festival, grandi mostre, grandi spettacoli, e rilanciare il turismo congressuale.

Si potrebbe pensare anche un modello più lento di turismo, che possa prevedere soggiorni a lungo termine che, grazie alle connessioni odierne, potranno diventare accessibili a un numero più ampio di persone, ad esempio anche lavoratori che possono stabilirsi in luoghi lontani senza interrompere la propria vita professionale. La valorizzazione della capacità del nuovo turista di partecipare a una comunità consentirebbe anche di redistribuire i flussi turistici tra destinazioni prima meno appetibili.

Conclusioni

Siamo alla vigilia di un riorientamento, che potrebbe andare in diverse direzioni, della definizione del Recovery plan, dell'organizzazione di eventi come il Giubileo del 2025. Vi è una grande potenzialità di valorizzazione, scaturita anche dal fatto di essere nell'epoca post-covid. Siamo anche in una fase di piena transizione, in cui è difficile immaginare degli scenari per il prossimo decennio, in attesa della nuova amministrazione comunale, quindi di indirizzi chiari per i prossimi cinque anni, oltre che dei dettagli in merito agli investimenti del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Le decisioni strategiche dei prossimi anni dovranno toccare temi fondamentali per incidere sul futuro della mobilità, dei modi di abitare, lavorare, acquistare, divertirsi. Sul territorio questi temi vengono coniugato con il futuro dei centri commerciali, dell'Eur, del Flaminio, la scelta sullo stadio, sull'alta velocità per Fiumicino, per citarne alcuni. Ogni riflessione, sia dal lato del privato, sia dal lato del pubblico, dovrà andare a pensare a ricucire il tessuto di Roma, che mostra il limite evidente del disordinato sviluppo che la città ha visto nel corso del Novecento.

Occorre riattivare un clima di collaborazione tra le energie sociali, professionali e scientifiche, un gioco di squadra che bene aveva funzionato negli anni a cavallo del grande Giubileo del

2000. Si dovrebbe lavorare alla creazione di un patto, una convergenza di interessi tra enti locali, università, sindacati, imprese, professioni, camere di commercio, sistema bancario, associazioni ambientaliste, terzo settore e ogni altro attore che intende partecipare al rilancio della città.

“Fare squadra” è importante per il futuro della città, qui più che altrove.

4. Le opportunità di valorizzazione della città

Il presente capitolo mette in evidenza gli eventi o gli elementi straordinari che possono contribuire nei prossimi anni alla valorizzazione della città. L'anniversario dei 150 anni di Roma Capitale è passato senza particolari manifestazioni, ma nei prossimi anni sono diverse le occasioni che Roma può cogliere per rilanciare la propria immagine. Oltre a una serie di eventi sportivi di carattere internazionale, che non faranno comunque dimenticare la mancata candidatura ad accogliere i giochi olimpici, vi è la grande occasione del Giubileo del 2025, seguita nel 2033 dalla ricorrenza dei duemila anni della Redenzione. Oltre a questi eventi puntuali, vi è anche l'occasione portata dagli investimenti che possono giungere nella città grazie al Piano nazionale di ripresa e resilienza, che da oggi al 2026 potrà essere una importante opportunità di rinascita di Roma.

Eventi sportivi di carattere internazionale

Per quanto riguarda i grandi eventi sportivi, rimane nella memoria la rinuncia alla candidatura per ospitare le Olimpiadi del 2024, candidatura ufficializzata nel 2015 cui però ha fatto seguito la rinuncia definitiva da parte dell'amministrazione nel settembre 2016.

La città di Roma ospita una serie di eventi sportivi di carattere internazionale con cadenza annuale e di grande richiamo, come gli Internazionali di Tennis Atp al Foro Italico, il Torneo Sei Nazioni di Rugby allo stadio Olimpico, il Concorso ippico internazionale Piazza di Siena, il Golden Gala di atletica leggera sempre allo stadio Olimpico, la Maratona di Roma.

A questi eventi si affiancano, nel 2021, quattro partite del Campionato europeo di calcio, di cui tre partite della fase a gironi (tra cui la partita inaugurale) e un quarto di finale. Sempre per quanto riguarda il calcio, occorre aggiungere le partite in competizioni europee delle due squadre della Capitale.

Agli eventi ricorrenti si è aggiunto l'E-Prix di Roma, una gara automobilistica con cadenza annuale che si svolgerà a Roma almeno fino al 2025, destinata alle vetture a trazione elettrica del campionato mondiale di Formula E. L'evento si disputa sul circuito cittadino dell'Eur, con un tracciato che mette in risalto il contesto spettacolare che offre il quartiere, passando tra il Palazzo dei Congressi, Piazzale Marconi e il Palazzo della Civiltà Italiana. Secondo uno studio del 2019 di Sgm Insight, l'impatto economico del E-Prix di Roma, fino al 2019, è stato pari a un giro d'affari di 62 milioni di euro, con circa 32mila partecipanti, 280 nuovi posti di lavoro, 4,5 milioni di euro spesi dai turisti a Roma e 14mila camere di albergo prenotate.

Europei di nuoto – 2022

A dicembre 2019 la città di Roma ha vinto la competizione per accogliere i campionati europei di nuoto del 2022. Il progetto punta a sfruttare gli impianti esistenti. Le gare di nuoto, tuffi e nuoto sincronizzato si svolgeranno nello storico impianto del Foro Italico, mentre le gare di fondo ad Ostia.

Ryder Cup - 2023

La Ryder Cup è la più importante manifestazione internazionale di golf, con una rilevante esposizione mediatica e indotto. Nel 2023 tale manifestazione si svolgerà nel territorio della Città Metropolitana di Roma, presso il Marco Simone Golf & Country Club, situato nella frazione di Setteville Nord del Comune di Guidonia Montecelio. La competizione, che esiste dal 1927, in Europa si è quasi sempre disputata su campi inglesi. Sarà la terza volta che si disputa al di fuori del Regno Unito.

L'evento si svolge in sei giorni e si stima richiamerà circa 250mila spettatori totali, generando un indotto tra i 600 e gli 800 milioni di euro; la distribuzione derivata dall'osservazione di altre edizioni indica in circa quindicimila unità la domanda di trasporto nell'ora di punta.

Per garantire la sostenibilità dell'evento e migliorare la capacità e la fruibilità delle dotazioni infrastrutturali esistenti e da realizzare, è già previsto un finanziamento pluriennale pari a cinquanta milioni di euro complessivi. Sono stati inoltre individuati interventi infrastrutturali connessi all'evento o di contesto, per un totale di ulteriori 27 milioni, che potranno essere realizzati, in tutto o in parte, con le economie derivanti dalla realizzazione delle opere giudicate essenziali.

Giubileo 2025 e Giubileo straordinario per l'anniversario della Redenzione 2033/34

Il Grande Giubileo del 2000 ha rappresentato un momento importante nello sviluppo urbano di Roma, avviando, insieme ad altri fattori, un periodo con tassi di crescita della città superiori a quelli medi nazionali, almeno nei primi anni del secolo. Si è trattato di un intervento con una scadenza nota, che ha permesso di avviare per tempo un programma di interventi finanziati anche dal governo centrale. Complessivamente furono spesi circa 1,9 miliardi di euro per finanziare centinaia di interventi per infrastrutture e mobilità, beni culturali e riqualificazione urbana.

Per il Giubileo del 2025 il programma di opere e infrastrutture non è ancora ben delineato, e si parte con un po' di ritardo. Il governo dovrebbe costituire un tavolo ad hoc per coordinare gli interventi e monitorare lo stato di avanzamento delle opere, con un piano articolato per le infrastrutture che dovrà essere redatto e poi attuato da Stato, comune e regione. A tal proposito si parla sempre più frequentemente dell'ipotesi di un commissario per le opere pubbliche, che si porrebbe come interlocutore unico con il Vaticano.

La gestione riguarda infatti un pacchetto importante di opere, di circa 2,5 miliardi. Tra i progetti presi in considerazione, vi è la realizzazione delle linee tranviarie, per un totale di oltre settecento milioni di euro da distribuire tra: la linea Tva (Termini-Vaticano-Aurelio), progetto che prevede un collegamento su ferro tra Circonvallazione Cornelia e piazza dei Cinquecento, attraversando Gregorio VII, Corso Vittorio e via Nazionale. Il prolungamento della tranvia da San Lorenzo alla stazione Tiburtina, la tranvia su viale Palmiro Togliatti e la trasformazione del vecchio trenino Roma Lido. Sono previsti circa novecento milioni per il potenziamento della flotta di treni sulle linee regionali, inoltre la scadenza del Giubileo potrebbe dare una spinta ad altre infrastrutture, quali la chiusura dell'anello ferroviario, con 550 milioni di euro, o la ricucitura di alcune arterie stradali regionali come la Salaria, la bretella Cisterna-Valmontone e l'autostrada Roma-Latina.

Altri progetti che potrebbero rientrare nel dossier del Giubileo sono la sistemazione dell'area archeologica dell'Appia Antica, l'ex caserma Guido Reni, l'ex Velodromo all'Eur, l'ex ospedale Forlanini, fino all'ampliamento della banchina del porto di Civitavecchia.

La data del 2025 rientra nel termine indicato dal piano Next Generation Eu e dal Piano di ripresa e resilienza, quindi oltre ai fondi straordinari previsti dal governo, si potranno impegnare finanziamenti derivanti dal Recovery plan. Ma quattro anni sono pochi per immaginare progetti di grande portata, e diventa essenziale la collaborazione di tutte le istituzioni coinvolte.

Expo 2030 / Olimpiadi 2036

Tra le opportunità future di rilancio della città c'è anche la possibilità di candidarsi ad ospitare uno dei principali eventi internazionali, l'Esposizione Universale o i Giochi Olimpici.

Al momento sembra esserci un consenso sulla candidatura di Roma ad ospitare l'Expo del 2030, candidatura che dovrà essere ufficializzata al Bie entro ottobre 2021. Alla data di giugno 2021 è pervenuta una sola candidatura, quella della Federazione Russa con la città di Mosca. L'amministrazione romana ha predisposto un ufficio per la predisposizione del masterplan da predisporre per la candidatura, ma il tempo inizia ad essere limitato. L'edizione dell'Expo universale del 2020 è stata posticipata, e si svolgerà tra ottobre 2021 e marzo 2022 a Dubai, mentre la città che ospiterà l'edizione del 2025 sarà Osaka in Giappone.

Altra possibilità per la città, nel caso in cui non si riuscisse a costruire nei tempi richiesti la candidatura all'Expo 2030, rimarrebbe quella di provare ad ospitare i Giochi Olimpici del 2036, i primi disponibili dopo che sono già state selezionate le città che ospiteranno le Olimpiadi nel 2024, Parigi, nel 2028, Los Angeles, e nel 2032, Brisbane in Australia.

Piano nazionale di ripresa e resilienza

Per contribuire a riparare i danni economici e sociali causati dalla pandemia di coronavirus l'Unione Europea ha creato un pacchetto di stimoli senza precedenti, per un totale di 1.800 miliardi di euro. Tra questi interventi, una posizione rilevante è costituita dal programma Next Generation EU, che prevede investimenti e riforme per accelerare la transizione ecologica e digitale e creare un'Europa più resiliente, caratterizzata da una maggiore equità di genere, territoriale e generazionale.

L'Italia è la prima beneficiaria, in valore assoluto, dei due principali strumenti del Next Generation Eu: il Dispositivo per la Ripresa e Resilienza (Rrf) e il Pacchetto di Assistenza alla Ripresa per la Coesione e i Territori d'Europa (React-Eu). Il solo Rrf garantisce risorse per 191,5 miliardi di euro, da impiegare nel periodo 2021-2026, delle quali 68,9 miliardi sono sovvenzioni a fondo perduto. Per il nostro Paese si tratta di un'opportunità imperdibile di sviluppo, investimenti e riforme. Obiettivi principali sono la modernizzazione della pubblica amministrazione, il rafforzamento del sistema produttivo e l'incremento degli sforzi nel contrasto alla povertà, all'esclusione sociale e alle disuguaglianze.

Il dispositivo Rrf richiede agli Stati membri di presentare un pacchetto di investimenti e riforme, che ha preso il nome di Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr). Il Piano si articola in sei macroaree di intervento, denominate "missioni", e sedici componenti. Le sei missioni sono:

1. digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura;
2. rivoluzione verde e transizione ecologica;
3. infrastrutture per una mobilità sostenibile;

4. istruzione e ricerca;
5. inclusione e coesione;
6. salute.

Dall'analisi degli interventi proposti dal Pnrr si colgono le tante occasioni di investimento che toccano in generale i temi della riqualificazione degli edifici e dell'efficienza energetica, della rigenerazione urbana e di conseguenza il mercato immobiliare e il mondo delle costruzioni, tutte possibili occasioni di riqualificazione anche per la città di Roma.

Compresa la parte relativa alle riforme, con efficientamento e digitalizzazione delle amministrazioni pubbliche, semplificazioni in materia di edilizia e urbanistica, rimozione degli ostacoli burocratici, interventi per la rigenerazione urbana.

Vi sono in particolare due missioni che prevedono interventi specifici sulla città di Roma: la missione 1 con interventi relativi al turismo, con un rilancio dell'attrattività di Roma attraverso la riattivazione di percorsi turistici a partire da luoghi "minori", spesso esclusi dai flussi turistici, che possano bilanciare l'"overtourism" che caratterizza i centri attrattivi più noti della Capitale, e lo sviluppo dell'industria cinematografica, con il Progetto Cinecittà, che prevede il rilancio di un polo europeo strategico in grado di generare ricadute con nuovi flussi turistici e commerciali; la missione 3 che prevede un rafforzamento dei collegamenti diagonali con il potenziamento delle tratte Roma-Pescara, Roma-Ancona e Roma-Perugia.

Di seguito sono descritti i principali investimenti previsti, per ogni missione, che potenzialmente possono avere un impatto notevole sullo sviluppo territoriale e sul mercato immobiliare romano.

Missione 1: digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura

Per turismo e cultura il punto di partenza è la modernizzazione delle infrastrutture, la rigenerazione dei borghi, per bilanciare i flussi turistici, la riqualificazione delle strutture ricettive, la valorizzazione dei parchi e giardini storici, come hub di "bellezza pubblica" e luoghi identitari per le comunità urbane e come fattori chiave nei processi di rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda le strutture ricettive è prevista in ambito nazionale un'azione di credito fiscale (pari a 530 milioni) per aumentare la qualità dell'ospitalità turistica con investimenti finalizzati alla sostenibilità ambientale (fonti rinnovabili a minor consumo energetico), alla riqualificazione e all'aumento degli standard qualitativi delle strutture ricettive italiane. Sarà inoltre prevista una percentuale di Fondo perduto per incentivare gli investimenti in un periodo complesso come quello post-Covid.

Ma questa prima componente prevede anche un investimento specifico per la città di Roma, denominato **"Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici"**. Si tratta di una linea di intervento di cinquecento milioni di euro dedicata al rilancio dell'attrattività della città, per sviluppare un modello di turismo sostenibile attraverso la creazione di un itinerario turistico nazionale che parta dalla Capitale per arrivare a luoghi meno noti e non sempre coinvolti nei grandi flussi turistici.

L'idea prevede la creazione di una proposta differenziata per tipologia di turista, dal pellegrino, alla famiglia, al turismo di lavoro, al turismo esperienziale, al turismo di avventura a quello eno-gastronomico, anche in vista dei grandi eventi che coinvolgeranno la città, in particolare la Ryder Cup del 2023 e il Giubileo del 2025. L'obiettivo è di alleviare la congestione delle grandi attrazioni culturali ("over-tourism"), dei principali siti archeologici e musei, ma anche delle

chiese dei centri storici. Dovrà essere sviluppata una app turistica dedicata che contenga le informazioni turistiche, culturali e logistiche, e più in generale le tecnologie digitali potranno portare a una migliore gestione di accessi e percorsi. Tra gli obiettivi anche quello di riconciliare la vocazione turistica con la vita dei cittadini, con progetti di inclusione e partecipazione attiva e il rafforzamento dei flussi turistici nelle zone periferiche.

In particolare, le risorse stanziare saranno destinate alle seguenti azioni:

- Patrimonio culturale di Roma per Next Generation EU: rigenerazione e restauro del patrimonio culturale e urbano e dei complessi ad alto valore storico e architettonico
- Dalla Roma pagana alla Roma cristiana: interventi di messa in sicurezza, antisismica e restauro di luoghi pubblici ed edifici di interesse storico lungo i cammini giubilari urbani
- #Lacittàcondivisa: riqualificazione delle aree periferiche della Città e dei siti tematici (aree archeologiche, palazzi) situati nelle ampie zone periferiche al di fuori di Roma
- #Mitingodiverde: rinnovo e restauro di parchi, giardini storici, fontane e ville
- #Roma4.0: digitalizzazione dei servizi culturali
- #Amanotesa: incremento dell'offerta culturale nelle periferie per promuovere l'inclusione sociale (ad es., rimozione delle barriere architettoniche, sensoriali, culturali e cognitive d'accesso ai luoghi di cultura, supporto a famiglie e soggetti fragili).

Una seconda azione specifica per la città di Roma è quella relativa allo sviluppo dell'industria cinematografica, attraverso un **"Progetto Cinecittà"**. Si tratta di una linea di intervento, pari a trecento milioni di euro, che riguarda investimenti nel settore cinematografico e audiovisivo con l'obiettivo di migliorarne la competitività. Un polo strategico e celebrato in tutto il mondo per la produzione cinematografica e televisiva come quello di Cinecittà necessita di un rilancio per aumentare la sua attrattività per le produzioni cinematografiche e televisive europee e internazionali. Questo, oltre a contribuire a una crescita dell'occupazione nel settore, potrà generare ricadute in termini di flussi turistici e commerciali legati alla sistemazione delle compagnie cinematografiche e audiovisive.

Il Progetto prevede tre linee di intervento:

- potenziare gli studi cinematografici di Cinecittà gestiti da Istituto Luce Cinecittà SRL - società in cui il Ministero dell'economia delle finanze detiene il cento per cento della partecipazione e il Ministero della cultura esercita i diritti del socio - per migliorare il livello qualitativo e quantitativo dell'offerta produttiva, aumentare la capacità attrattiva e potersi confrontare con i grandi competitor internazionali
- rilanciare le attività della Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia mediante lo sviluppo di infrastrutture ("virtual production live set") ad uso professionale e didattico tramite e-learning, la digitalizzazione e la modernizzazione del parco immobiliare ed impiantistico
- rafforzare le capacità e le competenze professionali nel settore audiovisivo per favorire la transizione tecnologica.

Gli interventi per il rilancio della cultura prevedono anche uno stanziamento di 1,460 miliardi di euro destinati a quattordici interventi strategici distribuiti sul territorio nazionale. Per la città di Roma è previsto l'intervento **"URBS. Dalla città alla campagna romana"**, per 106 milioni di euro, dedicati alla valorizzazione del **Museo Nazionale Romano** e del **Parco Archeologico dell'Appia Antica**, rafforzando le connessioni tra i due istituti attraverso l'implementazione di una rete museale diffusa sul territorio, che va dalla città a una parte della campagna romana,

per valorizzare le diverse connotazioni di paesaggio, consolidandone le potenzialità e la capacità di attrazione dei flussi turistici.

Nello specifico, per il Museo nazionale romano si prevede di aprire al pubblico le grandi aule delle Terme di Diocleziano, restaurare il quartiere antico, medioevale e moderno della Crypta Balbi, ripensare e riorganizzare profondamente il percorso espositivo complessivo del museo perché diventi un percorso educativo, innovativo, accessibile a tutti i tipi di pubblico. Per il Parco Archeologico dell'Appia Antica l'obiettivo è quello di sostenere e promuovere il rilancio del territorio tra la via Appia e la via Latina, con interventi che si articoleranno in nuove acquisizioni, scavi archeologici, restauri e rifunionalizzazioni, nell'ottica di una più profonda conoscenza del territorio e di una più ampia fruizione da parte del pubblico.

Missione 2: rivoluzione verde e transizione ecologica

La missione relativa alla transizione ecologica ricomprende le tematiche dell'efficienza energetica e della riqualificazione degli edifici, potenzialmente di grande interesse per una quota molto ampia del patrimonio immobiliare della Capitale. Una componente specifica è relativa all'efficienza e alla sicurezza sismica del patrimonio edilizio pubblico, che riguarda in particolare le scuole e le cittadelle giudiziarie. Per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare privato e dell'edilizia sociale lo strumento individuato è un incentivo temporaneo, attraverso detrazioni fiscali per i costi degli interventi che verrebbero favoriti dalla semplificazione delle procedure. È previsto inoltre lo sviluppo di sistemi di teleriscaldamento efficienti.

Per quanto riguarda il patrimonio privato, un investimento da 13,81 miliardi a livello nazionale riguarda l'estensione dal 2021 al 2023 delle misure Ecobonus e Sismabonus fino al centodieci per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici. Tra gli obiettivi di questo intervento, quelli di far fronte ai lunghi tempi di ammortamento delle ristrutturazioni degli edifici, lo stimolo del settore edilizio anche al fine del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni al 2030. L'investimento consentirà inoltre di stimolare le economie locali attraverso la creazione di posti di lavoro nella filiera dell'edilizia e della produzione di beni e servizi per le abitazioni. Sono inclusi nella misura numerosi interventi, quali soluzioni per l'isolamento, infissi efficienti, sostituzione di sistemi di riscaldamento e condizionamento e installazione di impianti per la generazione di energia rinnovabile. Il Piano stima che a regime gli investimenti consentiranno la ristrutturazione di circa cinquantamila edifici l'anno in tutta Italia, per una superficie totale di venti milioni di mq l'anno.

Missione 3: infrastrutture per una mobilità sostenibile

La terza missione riguarda le infrastrutture per una mobilità sostenibile, che tra i principali obiettivi ha quello di superare i divari territoriali, che rappresentano un forte ostacolo alla convergenza economica e sociale. A tal fine sono previsti due ordini di interventi: il primo riguarda il completamento dei principali assi ferroviari ad alta velocità, l'integrazione con le ferrovie regionali e la messa in sicurezza dell'intera rete. Il secondo prevede l'ammodernamento del sistema della logistica.

La componente degli Investimenti sulla rete ferroviaria prevede una serie di investimenti che riguardano direttamente la città di Roma, in particolari quelli delle "connessioni diagonali". È previsto il potenziamento dei collegamenti ferroviari ovest-est per consentire l'accesso ad una moderna rete ferroviaria anche alla popolazione delle zone interne. Gli interventi riguardano la

tratta Roma-Pescara, con un risparmio di tempo di ottanta minuti al completamento del progetto e un aumento della capacità da quattro a dieci treni/ora sulle tratte, e la tratta Orte-Falconara, con una riduzione dei tempi di percorrenza di almeno quindici minuti sulla tratta Roma-Ancona e di almeno 10 minuti sulla tratta Roma-Perugia e un aumento della capacità da quattro a dieci treni/ora sulle tratte soggette a raddoppio dei binari.

Missione 4: istruzione e ricerca

Per il potenziamento dei servizi di istruzione e ricerca è previsto l'intervento sulle strutture scolastiche, gli alloggi per studenti, le infrastrutture sportive, con interventi di base per la messa in sicurezza e la riqualificazione dell'edilizia scolastica e per la realizzazione di nuove aule didattiche e laboratori. Il piano mira a costruire, o adeguare strutturalmente, circa quattrocento edifici da destinare a palestre o strutture sportive su tutto il territorio nazionale, con la dotazione di attrezzature sportive moderne e innovative, caratterizzate dove possibile da alta componente tecnologica. Per gli alloggi per studenti si mira a triplicare i posti per i fuorisede, portandoli da quarantamila a oltre centomila entro il 2026, favorendo investitori privati o partenariati pubblico-privati.

Missione 5: inclusione e coesione

Relativamente ai temi della coesione e dell'inclusione, sono previsti investimenti sul territorio nazionale per nove miliardi di euro per a) progetti di rigenerazione urbana e iniziative di housing sociale, con investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale (3,30 miliardi); b) Piani Urbani Integrati (2,92 miliardi); c) Programma innovativo della qualità dell'abitare (2,80 miliardi). Altri investimenti potranno attivare un meccanismo a leva per assicurare abitazioni a prezzi più bassi di quelli di mercato (affordable housing).

Il primo investimento, relativo ai progetti di rigenerazione urbana, prevede contributi ai comuni per ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale nonché migliorare la qualità del decoro urbano e del contesto sociale e ambientale.

L'intervento Piani urbani integrati è dedicato alle periferie delle città metropolitane e prevede 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 trenta per cento con possibilità di far ricorso allo strumento finanziario del "Fondo dei fondi" BEI.

Infine, il Programma innovativo della qualità dell'abitare, che ha l'obiettivo di realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, per ridurre le difficoltà abitative, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità. L'investimento si articola in due linee di interventi, da realizzare senza consumo di nuovo suolo: (i) riqualificazione e aumento dell'housing sociale, ristrutturazione e rigenerazione della qualità urbana, miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, mitigazione della carenza abitativa e aumento della qualità ambientale, utilizzo di modelli e strumenti innovativi per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano; (ii) interventi sull'edilizia residenziale pubblica ad alto impatto strategico sul territorio nazionale. La selezione delle proposte di finanziamento avverrà attraverso indicatori volti a valutare l'impatto ambientale, sociale, culturale, urbano-territoriale, economico-finanziario e tecnologico-processuale dei progetti.

Missione 6: salute

Vi è infine la parte relativa alle carenze del sistema sanitario pubblico, che prevede innanzitutto il potenziamento di strutture per la medicina del territorio, oltre che l'adeguamento degli edifici ospedalieri in area sismica.

Tra le priorità trasversali del Piano, quindi al di fuori delle sei missioni sopra citate, vi è anche una parte rilevante (trecento milioni di euro) che riguarda il finanziamento della riconversione delle Rsa e delle case di riposo per gli anziani in gruppi di appartamenti autonomi, dotati delle attrezzature e dei servizi necessari.

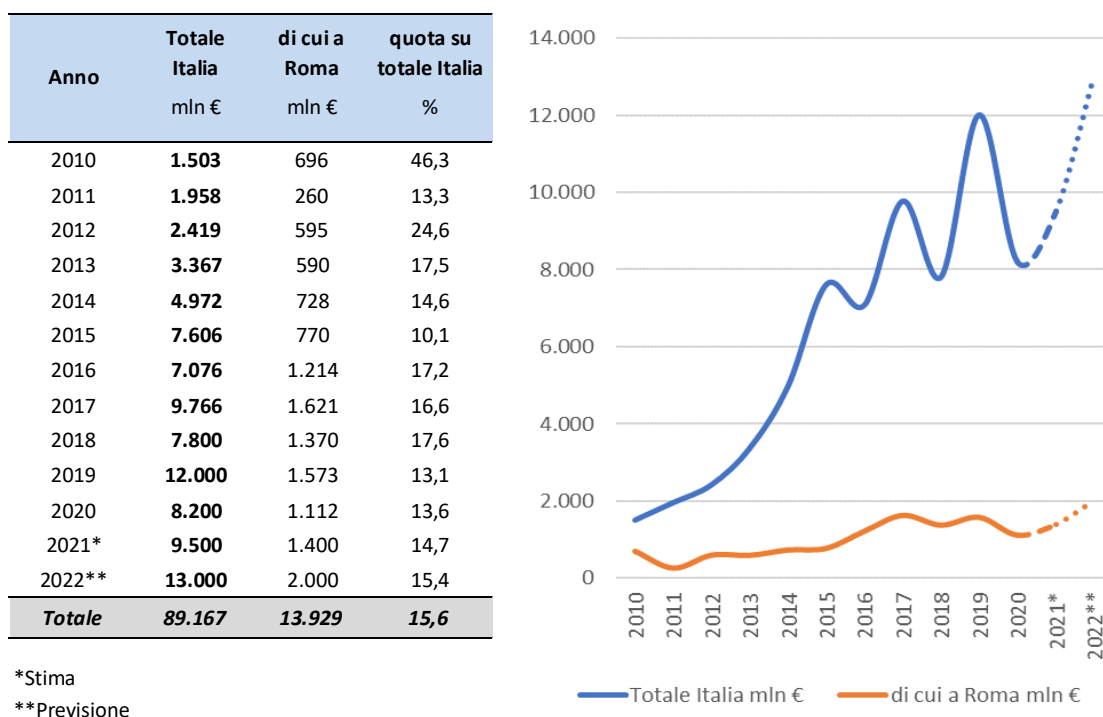
Infine, occorre ricordare che, tra le riforme di accompagnamento al Piano, vi è l'impegno del governo ad approvare una legge sul consumo di suolo, che affermi i principi fondamentali di riuso, rigenerazione urbana e limitazione del consumo dello stesso, sostenendo allo stesso tempo il futuro dell'edilizia e la tutela e la valorizzazione dell'attività agricola.

5. Il mercato immobiliare: investimenti e prospettive per settore

L'Italia ha affrontato la crisi sanitaria con fondamentali solidi dal punto di vista del mercato immobiliare, venendo da un 2019 record per quanto riguarda gli investimenti. Nel 2020 il mercato immobiliare italiano ha registrato un fatturato di 113,6 miliardi di euro, con un calo medio del 12,3 per cento rispetto al 2019. Tutti i mercati, salvo la logistica, hanno subito delle contrazioni, in particolare l'asset class alberghiero (meno 71 per cento), ma con cali notevoli anche per uffici (meno 27 per cento) e retail (meno 40 per cento). Il settore residenziale ha retto, facendo registrare un calo del sei per cento, per un fatturato complessivo del 2020 pari a novanta miliardi di euro.

Per quanto riguarda gli investimenti, intesi come la somma delle transazioni immobiliari pubbliche (o rese pubbliche) incluse le acquisizioni di portafogli, il volume complessivo a livello nazionale nel 2020 è stato pari a 8,2 miliardi di euro, con un calo di quasi un terzo rispetto al 2019, quando si erano toccati i dodici miliardi di euro, il miglior risultato dell'ultimo decennio. Gli investimenti si sono concentrati per il 61 per cento in Lombardia (e in particolare a Milano), mentre verso la Capitale si è diretto il 13,6 per cento del totale nazionale degli investimenti, una quota che si è ridotta drasticamente nell'ultimo decennio, senza quasi mai superare la soglia del venti per cento. Al contrario è stata la città di Milano a diventare un attrattore di investimenti, soprattutto esteri, in particolare a partire dal 2015.

**Tavola 30 – Investimenti immobiliari diretti italiani ed esteri in Italia
nel periodo 2010-2022 con focus su Roma**

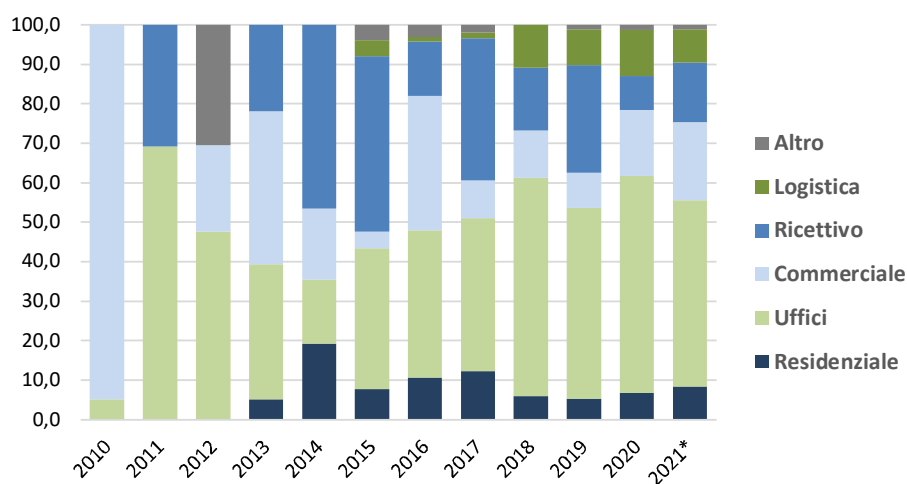


Fonte: Scenari Immobiliari

Emerge un mercato italiano ancora molto ridotto se paragonato agli mercati europei. Basti pensare che nella sola regione di Parigi sono atterrati oltre diciannove miliardi di investimenti nel corso del 2020 (l'ottanta per cento dei quali verso immobili per uffici), un numero molto più alto del dato nazionale italiano complessivo.

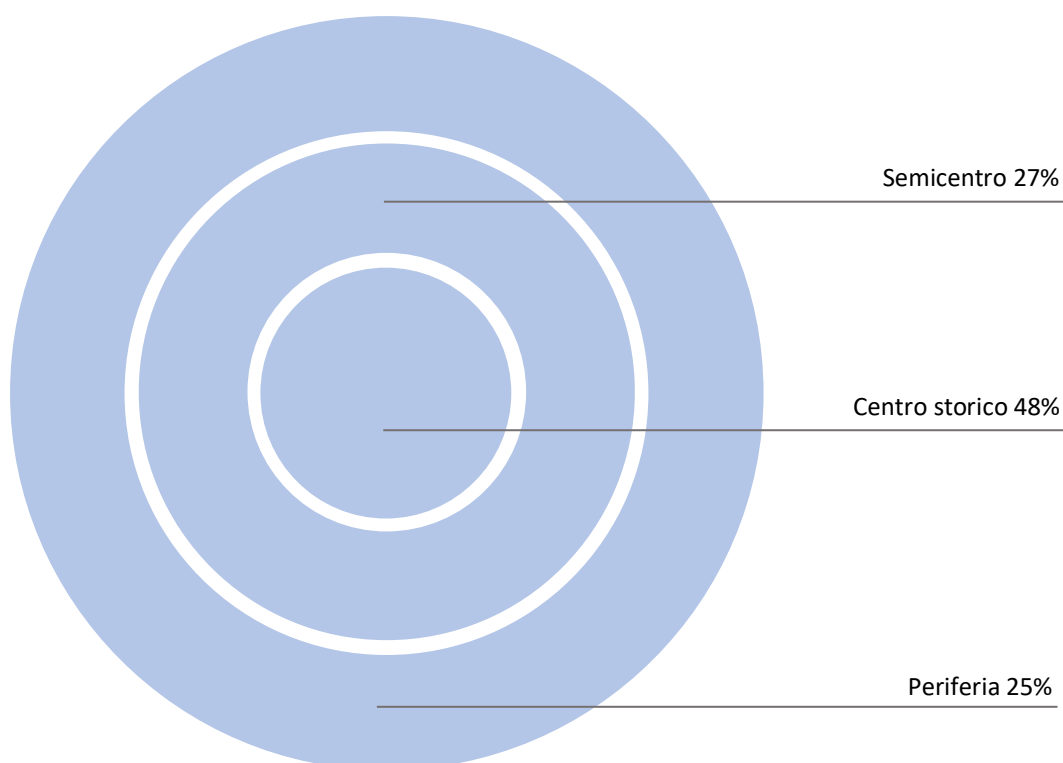
Gli investimenti degli investitori internazionali italiani ed esteri verso la città di Roma erano rivolti, negli ultimi anni, per la metà circa verso il settore uffici (55,1 per cento nel 2020), seguito dagli immobili per il commercio (16,7 per cento), la logistica (11,7) e il ricettivo (8,5 per cento), settore questo che ha risentito però più degli altri della crisi del settore turistico innescata dalla riduzione degli spostamenti.

Tavola 31 – Investimenti immobiliari a Roma nel periodo 2010-2021 per asset class



Fonte: Scenari Immobiliari

Tavola 32 – Localizzazione degli investimenti nel periodo 2010-2021



Fonte: Scenari Immobiliari

Mercato residenziale

Il settore residenziale italiano è basato sugli acquisti da parte delle famiglie e costituisce la fetta di mercato più importante sul totale del fatturato immobiliare. È anche il mercato che ha dimostrato una maggiore resilienza nel corso del 2020, con un calo del fatturato di circa il sei per cento, molto meno rispetto agli altri settori. La quota di investimenti istituzionali rimane però molto bassa, seppure negli ultimi anni risulti in crescita, grazie all'incremento dell'interesse verso il settore multi-family e il Private rental sector (PRS).

Il numero delle transazioni residenziali a Roma è stato in crescita dal 2014 al 2019, quando si erano raggiunte le 36mila compravendite, scese a 32.300 nel 2020, con una contrazione di poco superiore al dieci per cento. Per il 2021 e per i due anni successivi, fino al 2023, si prevede un rimbalzo, con una crescita che potrebbe superare le 40mila transazioni nel 2023.

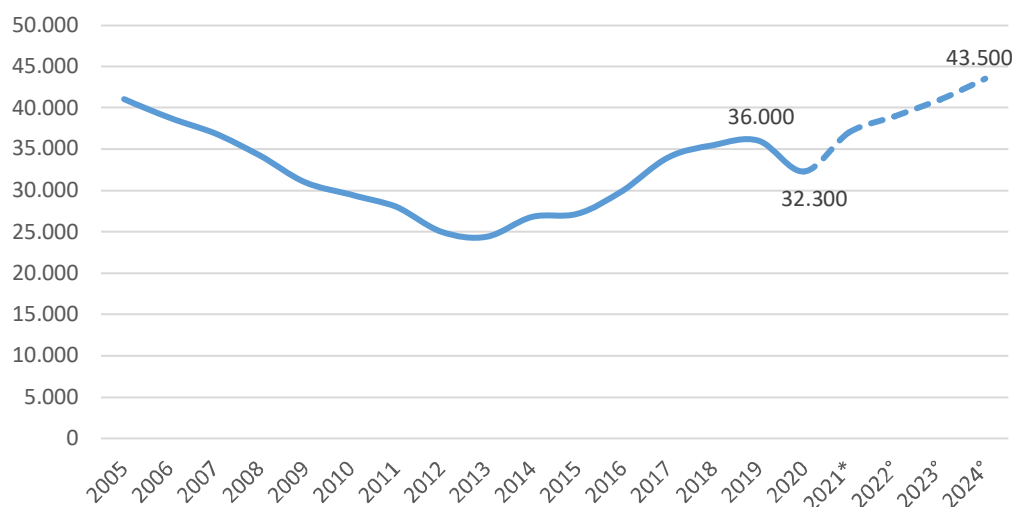
Tavola 33 – Principali indicatori mercato residenziale a Roma

Mercato residenziale Roma 2020 e 2021			
		2020	2021 (stima)
Offerta (unità)		42.200	44.000
Compravendite (unità)		32.300	37.000
Fatturato (milioni di euro)		10.500	11.800
Assorbimento totale (%)		76,5	84,1

Prezzi e canoni residenziale - giugno 2021			
Prezzi medi (€/mq)		Canoni medi (€/mq/anno)	
centro	9.150	centro	375
semicentro	6.780	semicentro	280
periferia	3.575	periferia	135

Fonte: dati *Scenari Immobiliari*

Tavola 34 – Andamento delle transazioni residenziali a Roma 2005-2020 e previsioni al 2024



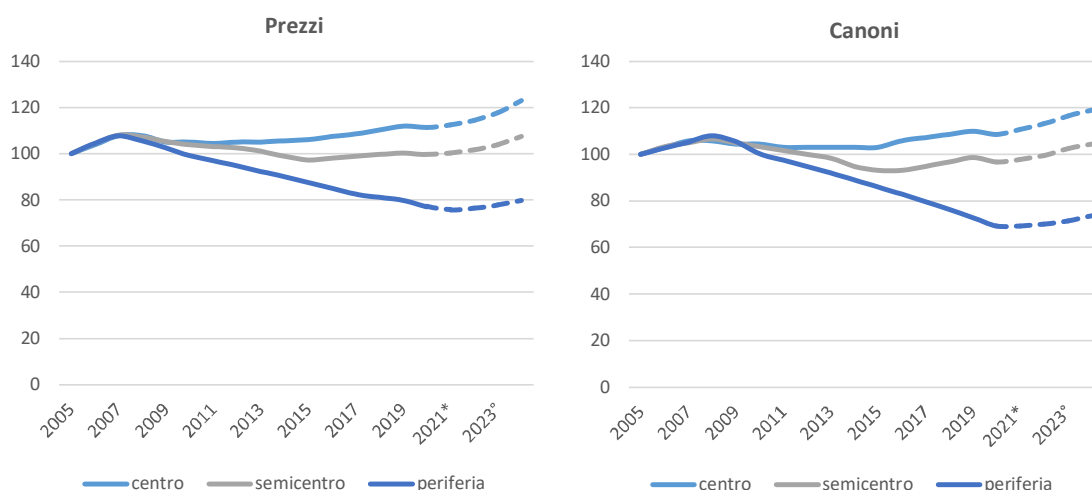
Fonte: dati *Scenari Immobiliari*

Prezzi e canoni hanno visto una lieve crescita a partire dal 2016 nelle zone centrali e semicentrali, mentre le periferie hanno continuato a mostrare una perdita di valore. Dopo un 2020 negativo per tutti gli ambiti urbani, si prevede una ripresa di prezzi e canoni sia nelle zone più centrali che in quelle periferiche.

A metà 2021, i prezzi medi delle abitazioni a Roma sono pari a 9.150 euro/mq nelle zone centrali, 6.780 euro/mq nelle zone semicentrali e 3.575 euro/mq in periferia. La crescita nel centro negli ultimi cinque anni è stata superiore al cinque per cento, nonostante le difficoltà dell'ultimo anno, mentre le zone periferiche hanno visto un calo dei prezzi medi superiore al sette per cento.

I canoni medi sono di 375 euro/mq/anno in centro, 280 euro/mq/anno nel semicentro e 135 euro/mq/anno in periferia. Nelle zone centrali la crescita dei canoni medi negli ultimi cinque anni è stata pari al 7,2 per cento, mentre si è osservata una stabilità nel corso dell'ultimo anno. Al contrario, sempre negli ultimi cinque anni, nelle zone periferiche si è osservato un calo di oltre il dodici per cento dei canoni medi.

Tav. 35 – Andamento di prezzi e canoni in ambito residenziale a Roma 2005-2020 e previsioni al 2024



Fonte: dati *Scenari Immobiliari*

Nel confronto internazionale, i prezzi medi del centro di Roma risultano inferiori a quelli di Londra, Parigi e Stoccolma, ma superiori a tutte le altre città prese in esame, nonostante una crescita dei valori negli ultimi cinque anni molto limitata rispetto al resto delle città. Con il 5,2 per cento infatti Roma mostra la crescita del mercato più lenta, che si confronta con incrementi che vanno dal dieci per cento di Bruxelles al 55 per cento di Berlino.

La situazione è lievemente più equilibrata osservando l'andamento dei canoni di locazione, con il più sette per cento di Roma che si confronta con incrementi paragonabili a Parigi, Stoccolma e Atene, mentre resta la grande corsa di Berlino anche nei canoni di locazione, più 52 per cento.

Tavola 36 – Prezzi medi di vendita e canoni medi di locazione (giugno 2021) per le zone centrali del settore residenziale, con variazioni * ad un anno e a cinque anni

Città	Prezzi medi	Variazione 2021/2020	Variazione 2021/2016	Canoni medi	Variazione 2021/2020	Variazione 2021/2016
	euro/mq	%	%	euro/mq/anno	%	%
Atene	1.900	4,5	12,5	140	0,5	5,6
Berlino	7.800	11,2	55,5	200	1,2	52,6
Bruxelles	3.800	-3,1	10,5	185	-3,5	21,2
Dublino	6.700	0,7	23,8	250	-5,8	26,2
Lisbona	4.500	3,9	46,7	220	-4,6	11,2
Londra	13.200	-0,9	28,9	650	-11,9	33,6
Madrid	5.500	0,7	33,3	200	-11,5	14,1
Parigi	13.700	-1,8	12,8	430	-2,6	5,3
Roma	9.150	0,3	5,2	375	0,0	7,2
Stoccolma	9.800	4,9	21,8	320	1,4	6,6
Vienna	7.800	3,6	18,7	348	-2,6	16,6

* le variazioni fanno riferimento al mese di giugno di ogni anno

Fonte: Scenari Immobiliari

La recente stabilità dei prezzi in centro città, insieme al calo della periferia, 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 pongono la Capitale al secondo posto tra le città analizzate, con un incremento potenziale del 15,4 per cento in cinque anni, secondo solo a Parigi, con più 19,3 per cento.

Tavola 37 – Previsioni 2026 - classifica per variazione percentuale a cinque anni dei prezzi medi di vendita delle zone centrali, settore residenziale

Città	Prezzi medi giugno 2021 euro/mq	Variazione * 2026/2021 %
1 Parigi	13.700	19,3
2 Roma	9.150	15,4
3 Berlino	7.800	14,1
4 Madrid	5.500	12,7
5 Londra	13.200	11,4
6 Vienna	7.800	10,3
7 Stoccolma	9.800	9,7
8 Bruxelles	3.800	9,2
9 Lisbona	4.500	8,9
10 Dublino	6.700	8,2
11 Atene	1.900	5,3

* Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Opportunità per il mercato residenziale romano

Il mercato residenziale della città di Roma è caratterizzato da un ampio divario qualitativo tra le zone centrali storiche e quelle periferiche realizzate nella seconda metà del novecento. Le opportunità possono nascere dal recupero di palazzi di assoluto pregio nel centro storico e nelle aree più pregiate, ma anche in zone più popolari, come ad esempio la Garbatella, che però spesso ospitano costruzioni di grande valore architettonico e sono ben collegati al centro.

L'offerta è costituita da soluzioni molto tradizionali, anche nel caso degli interventi più recenti e di maggior qualità. Non è ancora adeguata l'offerta innovativa, costituita da soluzioni nuove come miniappartamenti o abitazioni per affitti brevi destinate ai giovani professionisti, sia italiani che stranieri, che a Roma cercano soluzioni abitative, anche temporanee, e faticano a trovare. In città sono presenti grandi organizzazioni internazionali e centri di ricerca di livello mondiale, ma anche nell'ottica di attirare nuove imprese e giovani lavoratori, occorre investire su soluzioni abitative contemporanee di qualità. Mancano anche immobili per locazioni brevi o lunghe di alto livello, come nelle metropoli internazionali.

Per meglio comprendere le diverse dinamiche interne alla città, sono state analizzate le variazioni percentuali dei prezzi medi dei quartieri romani. Tale analisi ha portato a stilare una classifica dei primi dieci quartieri per crescita annua, riferita agli ultimi cinque anni. Nell'ultimo anno, nonostante le difficoltà portate dalla crisi sanitaria, si sono registrati incrementi nei prezzi medi di diversi quartieri romani, in particolare quelli meglio serviti dalle linee metropolitane e più vicine a zone verdi di qualità. Le variazioni sono state tra l'1,7 per cento delle microaree Trastevere e Piazza Pio XI, fino al 3,3 per cento dell'Aventino.

Negli ultimi cinque anni si sono registrati incrementi superiori al dieci per cento in diversi quartieri centrali, fino al più 15,6 per cento registrato nella zona di piazza del Gesù, contro una media nazionale che nello stesso periodo ha visto un calo del 2,8 per cento.

Tavola 38 – Classifica dei dieci migliori quartieri per variazione percentuale annuale e a cinque anni dei prezzi medi, settore residenziale

Classifica	Quartiere	Var 2021/2020 %	Classifica	Quartiere	Var 2021/2016 %
1	Aventino	3,3	1	Piazza del Gesù	15,6
2	Celimontana	3,2	2	Torlonia	14,7
3	Farnesina	2,6	3	Piazza Farnese	13,5
4	Testaccio	2,5	4	Piazza del Popolo	13,4
5	Torlonia	2,3	5	Trevi	13,1
6	Garbatella	2,2	6	Celimontana	12,6
7	Monti	2,0	7	Aventino	12,3
7	Piazza Mancini	2,0	8	Farnesina	9,3
9	Trevi	1,8	9	Parioli	9,0
10	Trastevere	1,7	10	Monti	7,9
10	Piazza Pio XI	1,7			
Media Roma			Media Roma		
0,0			-0,7		
Media Italia			Media Italia		
-1,6			-2,8		

Fonte: *Scenari Immobiliari*

Mercato degli uffici

Il 2020 ha visto un calo importante dei volumi scambiati nel mercato degli uffici della Capitale, scesi a 125mila mq, su un'offerta complessiva stimata in 320mila mq, con un fatturato pari a 680 milioni di euro. Anche prezzi e canoni hanno segnato un calo diffuso, che si inserisce in dinamiche differenti a seconda dell'ambito urbano della città: mentre il centro e il CBD (identificato nei rioni Castro Pretorio, Ludovisi, Sallustiano e Pinciano) avevano infatti visto una ripresa delle quotazioni nel corso degli ultimi cinque anni, zone semicentrali e soprattutto periferiche erano da tempo in una fase calante.

Si prevede però un rimbalzo di tutti gli indicatori già a partire dal 2021, con una crescita dello scambiato che potrà arrivare a 250mila mq 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 centro e le zone prime di CBD ed EUR.

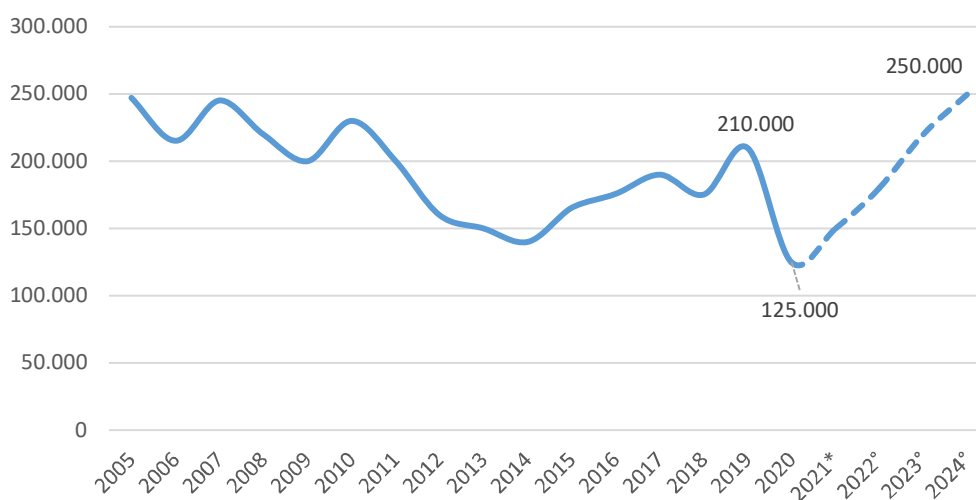
Tavola 39 – Principali indicatori mercato degli uffici di Roma

Mercato degli uffici Roma 2020 e 2021			
	2020	2021 (stima)	
Offerta mq)	320.000	330.000	
Scambiato (mq)	125.000	150.000	
Fatturato (milioni di euro)	680	800	
Assorbimento totale (%)	39,1	45,5	

Prezzi e canoni uffici - giugno 2021			
Prezzi medi (€/mq)		Canoni medi (€/mq/anno)	
centro	6.525	centro	365
semicentro	4.800	semicentro	275
periferia	2.250	periferia	150

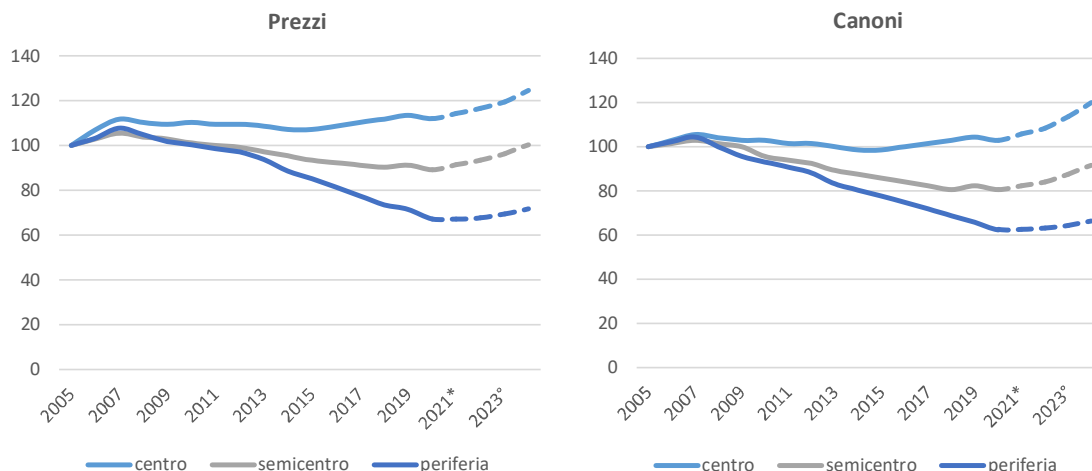
Fonte: dati Scenari Immobiliari

Tavola 40 – Andamento dello scambiato - uffici a Roma 2005-2020 e previsioni al 2024



Fonte: dati Scenari Immobiliari

Tavola 41 – Andamento di prezzi e canoni nel settore uffici a Roma 2005-2020 e previsioni al 2024



Fonte: dati *Scenari Immobiliari*

I canoni medi del centro di Roma sono più bassi di quelli delle principali capitali europee analizzate, in particolare se confrontati con i canoni di Londra, Parigi, Stoccolma, Dublino. È interessante notare come negli ultimi cinque anni la crescita della città di Roma è stata del 4,3 per cento, inferiore alle dinamiche europee, che hanno visto incrementi anche superiori al venti per cento, in particolare a Stoccolma, Berlino, Atene, Madrid. Londra ha ancora oggi i canoni più alti nonostante il calo degli ultimi anni legato alle dinamiche della Brexit.

Il CBD della Capitale mostra canoni leggermente superiori, attorno ai 450 euro/mq/anno, con una crescita maggiore, superiore al cinque per cento, dal 2016 ad oggi. Le previsioni per i prossimi cinque anni sono di una crescita importante, superiore al venti per cento per centro, CBD e EUR, ma anche la periferia potrà vedere incrementi attorno al sette per cento.

Tavola 42 – Canoni medi di locazione del settore uffici (giugno 2021) per le zone centrali, con variazioni ad un anno e a cinque anni

Città	canone medio zone centrali €/mq/anno	Var 2021/2020 %	Var 2021/2016 %	Yield prime %	Vacancy rate %
Atene	276	0,5	29,4	6,0	9,4
Berlino	480	0,0	41,2	2,4	2,2
Bruxelles	288	-8,5	5,8	3,7	7,5
Dublino	650	0,0	3,1	4,0	9,5
Lisbona	246	0,0	11,8	4,0	5,4
Londra	1.380	-1,3	-18,8	3,6	7,9
Madrid	435	-3,4	24,2	3,1	9,7
Parigi	880	-1,8	10,0	2,6	4,4
Roma	365	0,3	4,3	5,1	3,9
Stoccolma	780	0,0	50,0	3,2	6,3
Vienna	310	0,8	-2,5	3,0	4,5
Amsterdam	490	-9,0	27,2	3,0	5,9

* le variazioni fanno riferimento ai mesi di giugno di ogni anno

Fonte: dati *Scenari Immobiliari*

Tavola 43 – Canoni medi di locazione (giugno 2021) per le diverse zone di Roma, con variazioni * ad un anno e a cinque anni

Zona	canoni medi €/mq/anno	Var 2021/2020 %	Var 2021/2016 %	Yield %	Vacancy rate %	Var canoni 2026/21 previsione %
Centro	365	0,3	4,3	5,1	4,3	20,8
Semicentro	275	0,0	-4,2	5,7	13,5	14,5
Periferia	148	-1,3	-14,0	6,5	19,4	6,8
CDB **	450	0,7	5,1	4,8	4,0	22,3
Eur	300	0,3	-3,2	5,3	12,1	21,8

* le variazioni fanno riferimento al mese di giugno di ogni anno

** rioni Castro Pretorio, Ludovisi, Sallustiano e Pinciano

Fonte: *Scenari Immobiliari*

Opportunità per il mercato degli uffici di Roma

Il settore uffici vedrà la realizzazione 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. Nella città di Roma non sono molti gli edifici con certificazioni, come Leed o Well, in particolare se ci si confronta con le principali città europee. Gli sviluppi saranno concentrati nelle zone meglio collegate della città, in particolare con il trasporto pubblico, metropolitane e linee ferroviarie. Molti spazi per uffici esistenti andranno ridefiniti, anche nella direzione di una "ibridazione" con residenze e servizi.

Nel corso dell'ultimo anno si è avuta una crescita in particolare nel centro storico e nel CBD della città, con un incremento del 2,1 per cento della zona del Quirinale e del 1,7 per cento in via Veneto. Guardando agli ultimi cinque anni osserviamo una crescita anche superiore al dieci per cento nelle zone Sant'Eustachio e piazza del Popolo, che si confrontano con un andamento medio nazionale negativo (5,3 per cento).

Tavola 44 – Classifica dei dieci migliori quartieri per variazione percentuale annua e a cinque anni dei prezzi medi, settore uffici

Classifica	Quartiere	Var 2021/2020 %	Classifica	Quartiere	Var 2021/2016 %
1	Quirinale	2,1	1	S. Eustachio	14,0
2	Via Veneto	1,7	2	Piazza del Popolo	13,1
3	S. Eustachio	1,5	3	Trevi	9,0
4	Trevi	1,3	4	Piazza del Gesù	6,0
5	Aventino	1,2	5	Fori Imperiali	5,3
6	Piazza del Popolo	1,1	6	Quirinale	4,4
7	Mazzini	1,0	7	Celimontana	4,3
7	Merulana	1,0	8	Via Veneto	3,4
7	Eur	1,0	9	Circo Massimo	2,5
10	Via Po	0,9	10	Aventino	2,4
10	Coronari	0,9			
Media Roma		-0,8	Media Roma		-3,6
Media Italia		-1,7	Media Italia		-5,3

Fonte: *Scenari Immobiliari*

Mercato commerciale

La pandemia si è rivelata un acceleratore di dinamiche già in atto in quasi tutti gli ambiti della società, e questo è particolarmente evidente nel settore commerciale, dove fenomeni come l'e-commerce, anche nel settore alimentare, hanno anticipato di alcuni anni le trasformazioni. L'esperienza del lockdown ha portato i cittadini a valorizzare le relazioni di prossimità con le persone e con il proprio quartiere. Le reti commerciali locali hanno riconquistato relazioni di fiducia sostituendosi alle catene della Gdo nelle preferenze dei luoghi dove effettuare la spesa.

Gli effetti dell'emergenza sanitaria sui comportamenti dei consumatori sono ancora in corso, ma hanno già inciso sulle propensioni e modalità d'acquisto, anche se resta da verificare quali dei cambiamenti saranno permanenti.

Le difficoltà del settore commerciale della Capitale nel 2020 sono state particolarmente rilevanti, con l'assenza del turismo che ha prodotto effetti negativi sulle attività commerciali, in particolare nel centro storico. La contrazione dei consumi nella sola regione Lazio ha raggiunto l'11,8 per cento, con una perdita complessiva di 12,6 miliardi di euro.

Nelle zone centrali molti negozi sono stati rilasciati per mancanza di flussi turistici, anche per la scarsa disponibilità dei proprietari a ridurre i canoni di locazione, e ad essere stata particolarmente colpita è stata la ristorazione, a seguito di un cambio drastico nelle abitudini di frequentazione del quartiere.

Il 2020 ha visto un calo importante dei volumi scambiati nel mercato commerciale di Roma, passati dai 380mila mq del 2019 ai 282mila dello scorso anno. Le previsioni sono di una relativa stabilità nel 2021 e 2022, con una ripresa a partire dal 2023. Il fatturato in ambito commerciale della città di Roma nel 2020 è stato pari a 485 milioni di euro.

Nonostante le difficoltà sopra descritte per le zone del centro storico, prezzi e canoni vedono una certa stabilità per le zone centrali e semicentrali, mentre prosegue la discesa per le zone periferiche. I dati delle zone centrali non includono le dinamiche delle high streets, che sono invece descritte separatamente.

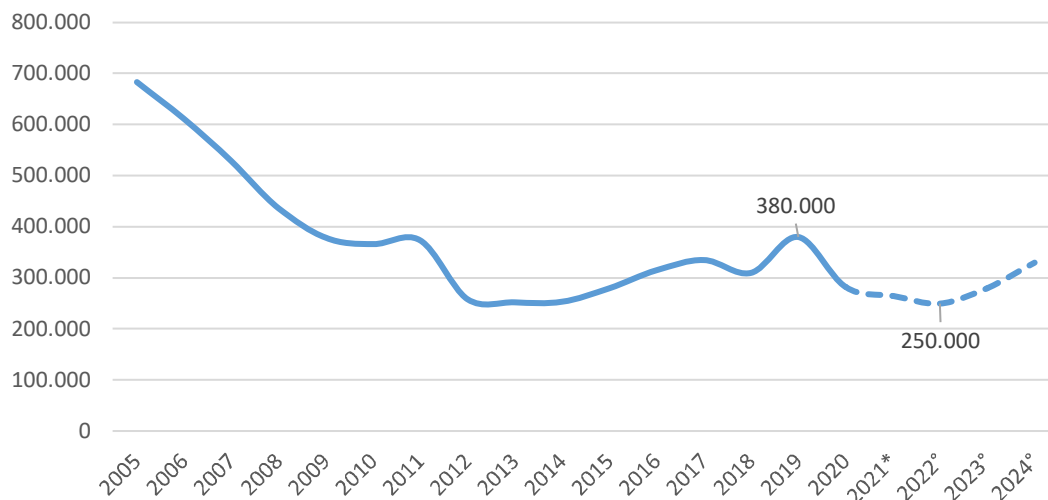
Tavola 45 – Principali indicatori mercato commerciale di Roma

Mercato commerciale Roma 2020 e 2021			
	2020	2021 (stima)	
Offerta mq)	950.000	900.000	
Scambiato (mq)	282.000	265.000	
Fatturato (milioni di euro)	485	451	
Assorbimento totale (%)	29,7	29,4	

Prezzi e canoni commerciale - giugno 2021			
Prezzi medi (€/mq)		Canoni medi (€/mq/anno)	
centro	11.450	centro	780
semicentro	6.750	semicentro	460
periferia	2.850	periferia	205

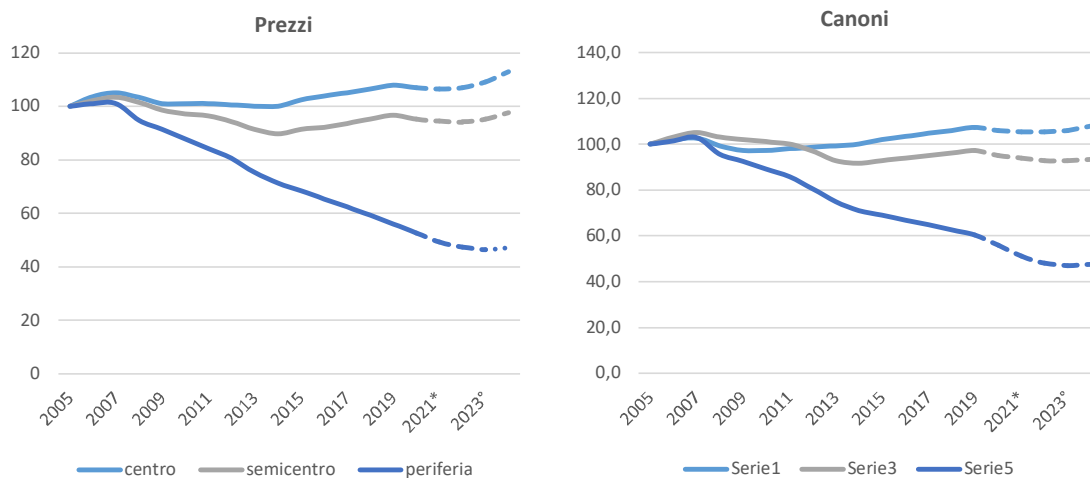
Fonte: Scenari Immobiliari

Tavola 46 – Andamento dello scambiato commerciale a Roma 2005-2020 e previsioni al 2024



Fonte: Scenari Immobiliari

Tavola 47 – Andamento di prezzi e canoni nel settore commerciale a Roma 2005-2020 e previsioni al 2024



Fonte: dati Scenari Immobiliari

Passando invece ad analizzare più nel dettaglio l'andamento delle high street, si confermano le forti criticità che hanno caratterizzato l'ultimo periodo, con un incremento del vacancy rate nel corso del 2020. Ma la ripresa che sembra poter vedere inizio dalla fine del 2021, potrebbe riportare segnali positivi anche per le principali vie del commercio della Capitale.

Dal confronto tra le principali high street delle capitali europee considerate, Roma si situa ai primi posti per il canone prime massimo, dietro solo Avenue des Champs Elysees a Parigi e Bond Street a Londra. Via dei Condotti supera i diecimila euro/mq/anno, confermando la centralità della città nel network dello shopping europeo, con una crescita importante negli ultimi cinque anni, superiore al dodici per cento. I rendimenti sono comunque interessanti, compresi in un range tra il 3,5 e il 4 per cento, in linea con quelli delle altre città e superiori a quelli di Londra e Parigi.

**Tav. 48 – Canoni min e max per le high street (giugno 2021)
con variazioni * ad un anno e a cinque anni, e yield prime min e max (giugno 2021)**

Città	Indirizzo	Canone min €/mq/anno	Canone max €/mq/anno	Var 2021/2020 %	Var 2021/2016 %	yield prime min %	yield prime max %
Atene	Ermou Street	3.000	3.480	-6,5	46,1	5,5	5,7
Berlino	Tauentzienstraße	3.500	3.700	0,5	2,7	2,8	3,3
Bruxelles	Avenue Louise	1.600	1.800	2,9	5,6	3,3	3,5
Dublino	Grafton Street	2.600	2.900	-5,5	-18,8	3,5	4,4
Lisbona	Avenida da Liberdade	1.400	1.500	-4,2	-12,6	2,8	3,3
Londra	Bond Street	16.200	16.500	0,9	30,1	2,7	2,9
Madrid	Serrano	3.000	3.300	-9,0	-1,9	3,3	4,1
Parigi	Av. des Champs Élysées	14.800	15.600	0,6	16,4	2,5	3,3
Roma	Via dei Condotti	3.700	10.800	0,3	12,8	3,5	3,8
	Piazza di Spagna	2.850	7.350	0,1	13,6	3,6	3,9
Stoccolma	Drottninggatan	1.700	2.200	2,2	9,8	3,2	4,2
Vienna	Kärntner Strasse	4.500	5.000	-3,2	13,6	2,9	3,3

* le variazioni fanno riferimento ai mesi di giugno di ogni anno

Fonte: *Scenari Immobiliari*

Opportunità per il mercato commerciale di Roma

Il ritorno del turismo può riattivare rapidamente l'interesse delle zone centrali e delle high street, ma probabilmente i negozi di quartiere non perderanno l'attrattività dimostrata negli ultimi mesi. Nella città di Roma è molto radicata l'idea del quartiere e lo sviluppo della "città dei quindici minuti", di cui molto si sta discutendo anche a livello internazionale, può funzionare bene per la Capitale, soprattutto se l'amministrazione puntasse sulla rigenerazione di piazze e spazi pubblici.

Nelle tavole seguenti sono indicati i primi dieci quartieri per variazione percentuale dei prezzi nel settore commerciale, escluse le high street, con riferimento all'ultimo anno e agli ultimi cinque anni. Si osservano crescite importanti in particolare a piazza del Popolo e nei quartieri Prati, Monti e Trevi.

Tavola 49 – Classifica dei dieci migliori quartieri per variazione percentuale annuale e a cinque anni dei prezzi medi, settore commercio

Classifica	Quartiere	Var 2021/2020 %	Classifica	Quartiere	Var 2021/2016 %
1	Via Po	1,6	1	Piazza del Popolo	14,3
2	Prati	1,5	2	Trevi	13,7
3	Castel Sant'Angelo	1,4	3	Prati	12,6
4	Monti	1,3	4	Monti	11,6
4	Piazza del Popolo	1,3	5	Piazza Navona	8,9
6	Cipro	1,0	6	Piazza Bologna	8,1
7	Trevi	0,9	7	Nemorense	7,4
8	Celimontana	0,8	8	Magna Grecia	7,3
9	Merulana	0,7	9	Piramide	7,1
10	Coronari	0,6	10	Torlonia	7,0
10	Trastevere	0,6			
Media Roma		-1,2	Media Roma		-2,0
Media Italia		-3,2	Media Italia		-4,2

Fonte: *Scenari Immobiliari*

Altri mercati

Turistico/alberghiero

I dati relativi ai flussi turistici confermano Roma come la prima città in Italia e tra le prime in Europa per numero di pernottamenti e, nonostante le difficoltà incontrate nell'ultimo periodo a causa del forte calo dei movimenti internazionali, il turismo si conferma un mercato molto interessante, e si confermerà ancora nei prossimi anni, una volta terminata la fase emergenziale della crisi sanitaria, con una ripresa dei flussi turistici.

Se gli ultimi diciotto mesi hanno visto un rallentamento in termini di nuove aperture, fino al mese di febbraio 2020 il mercato si era dimostrato molto vivace, con diverse iniziative portate a termine. Tra gli interventi più rappresentativi del 2019 vanno ricordati, nella prima metà dell'anno, l'apertura del cinque stelle The First Roma Dolce, brand della catena The Pavilions Hotels, proposto come un urban resort con 23 stanze, il cambio di gestione per B&B Roma Tuscolana San Giovanni, 120 camere della catena econochic, la nuova apertura del B&B Roma Pietralata con 75 stanze, l'avvio dell'Ibis Styles Roma Vintage, del gruppo Accor, con 120 stanze e ambientazioni degli anni settanta e ottanta, il cambio di gestione con ristrutturazione dell'Hotel De La Ville sotto la gestione di Rocco Forte, dotato di 104 stanze.

L'attività era continuata in maniera dinamica anche nel secondo semestre, principalmente sulla fascia alta, con aperture significative come quella del Rocco Forte House, realizzato all'interno di un edificio del Seicento, in prossimità di Piazza di Spagna, dotato di cinque suite o appartamenti. Si tratta di un nuovo concept per il gestore, nel quale unisce servizi di elevato standard alla riservatezza di un'abitazione privata. La struttura è posizionata tra due alberghi cinque stelle, ai quali è possibile accedere per usufruire dei rispettivi spazi di Spa e palestra. A ottobre 2019 era stato inaugurato il nuovo NH Collection Roma Fori Imperiali, un boutique hotel cinque stelle del brand upper upscale della catena, con 42 camere di cui nove suite, realizzato all'interno di un edificio dell'Ottocento, ex sede degli uffici della provincia, con affaccio sul Foro Traiano.

Anche il 2020 era iniziato con interventi significativi, come l'apertura del Leonardo Boutique Rome Termini, albergo quattro stelle composto da 81 camere, e il completamento dei lavori di ristrutturazione del lussuoso Hotel St. Regis, durati tre anni, senza chiusura dell'attività, con i quali è stato effettuato il completo rinnovo delle 138 camere, 28 suite e delle parti comuni.

La crisi ha bloccato e ritardato alcune operazioni, ma nei primi mesi del 2021 vi sono state alcune importanti aperture che portano importanti segnali di fiducia. In particolare, nell'aprile del 2021 ha aperto il quattro stelle DoubleTree by Hilton Rome Monti, in piazza dell'Esquilino, gestito da HNH Hospitality e composto da 133 camere, di cui otto suite, con ristorante interno, caffetteria, rooftop bar all'ottavo piano con vista panoramica, fitness room e uno spazio meeting con tre sale modulari. A giugno 2021 ha aperto The Regency Rome, di Marriott International/Tribute Portfolio: situato all'incrocio tra via Romagna e via Sardegna, è composto da 41 camere sviluppate su sei piani, con uno stile ispirato alla *dolcevita*.

Per i prossimi mesi restano numerose le iniziative previste, che dovrebbero portare oltre duemila stanze nei prossimi due anni. Nell'autunno 2021 è prevista l'apertura del W Hotels Worldwide, della catena Marriott International, ubicato nelle vicinanze di via Veneto e posto all'interno di due edifici dell'Ottocento che si sviluppano per sei piani fuori terra. L'albergo avrà 159 tra camere e suite, due ristoranti, spazio eventi, palestra, Spa e un roof top bar sulla terrazza dell'ultimo piano.

Sempre nell'autunno 2021 aprirà nel quartiere San Lorenzo, in via De Lollis, la prima Soho House italiana, un hotel composto da 49 camere e 20 appartamenti, con accesso consentito ai soli membri del club e ai loro ospiti. Completeranno la struttura un ristorante panoramico, una Spa, una palestra e una sala cinema. Sul tetto dell'albergo troverà posto anche una terrazza scoperta con piscina. L'investimento previsto è pari a 75 milioni di euro.

Entro l'inizio del 2022 è prevista l'apertura del brand Edition, creato congiuntamente da Marriott International e Ian Schrager per unire design moderno e servizi di alto livello, e del rinnovato Hotel Ambasciatori, attualmente in fase di ristrutturazione, che riaprirà con il marchio InterContinental con 160 camere, bar, ristorante, centro benessere e aree pubbliche.

Il periodo di emergenza sanitaria ha posticipato l'apertura dell'hotel La Lama, gestito da Hilton e situato all'Eur, con accesso diretto al Roma convention center. La struttura, con 439 stanze disposte su sedici piani, avrebbe dovuto aprire nei mesi scorsi, ma la situazione ha portato a un ulteriore rinvio.

Nel corso del 2022 aprirà anche il nuovo Bulgari Hotel Roma in piazza Augusto Imperatore, all'interno di un edificio di 17mila mq di proprietà di Edizione Property, costruito tra il 1936 e il 1938 su progetto dell'architetto Vittorio Ballio Morpurgo. La struttura conterà 114 stanze, la maggior parte delle quali suite, il prestigioso "Il Ristorante Niko Romito", curato dallo chef stellato, e il "Bulgari Bar", entrambi posti all'ultimo piano con vista panoramica. Un'ampia serie di servizi sarà a disposizione degli ospiti, tra cui una spa di mille mq dotata di una piscina indoor e una palestra altamente tecnologica. Il Bulgari Hotel Roma ospiterà anche una biblioteca con una collezione di preziosi volumi dedicati al mondo della gioielleria, a cui potranno accedere sia gli ospiti dell'hotel, sia i visitatori esterni su appuntamento. L'iniziativa è firmata da Bulgari Hotels e Resorts, che ha ottenuto in locazione l'immobile dal Gruppo Benetton, proprietario dello stesso.

Nel quartiere San Lorenzo, nella ex Dogana, l'iniziativa di The Student Hotel porterà sul mercato 444 stanze, entro la fine del 2023, con un investimento complessivo di circa novanta milioni di euro.

Nel 2023 aprirà anche il nuovo Rosewood Roma, nella ex sede BNL di via Vittorio Veneto, su tre edifici storici costruiti tra il 1926 e il 1937 e collegati poi negli anni cinquanta a formare un intero isolato. Il progetto intende valorizzare le peculiarità di un immobile di grandissimo prestigio, la cui unità principale è stata progettata dall'architetto Marcello Piacentini. L'asset, con i suoi 26.700 mq diventerà un hotel di lusso con oltre 150 camere.

Questi progetti confermano l'attrattività del mercato immobiliare alberghiero della Capitale, dando evidenza, da un lato, della volontà di numerose catene di entrare sul mercato della città o di ampliare la propria presenza, dall'altro, l'interesse crescente degli investitori di diversificare il proprio portafoglio sull'asset alberghiero.

Se le strutture in città sono numerose, quelle legate alle grandi catene internazionali sono ancora troppo poche, così come rimane uno spazio importante per l'arrivo di strutture di alta gamma in grado di attirare a Roma nuovi flussi, che magari negli ultimi anni hanno preferito il pernottamento in città come Firenze o Milano proprio per la presenza di strutture di livello.

Analizzando i progetti in divenire, l'interesse principale si conferma su progetti *value added*, con riqualificazione e riposizionamento di strutture di almeno duecento camere. Ci sono opportunità anche per la categoria intermedia, che interessa maggiormente i *big spender*, giovani tra i 20 e i 40 anni, alla ricerca di un turismo esperienziale. Per la categoria quattro stelle servirebbe aggregare le opportunità di investimento, che oggi sono interessanti ma molto frammentate.

Student housing

Il numero degli studenti fuori sede a Roma è molto elevato, compreso tra gli ottanta e i novantamila, considerando anche Erasmus o altri programmi internazionali. Questi numeri si riferiscono al periodo antecedente il 2020, ma le previsioni più recenti sembrano far emergere una certa stabilità sul lungo periodo degli spostamenti per motivi di studio.

La domanda di letti per gli studenti fuori sede rimane pertanto molto elevata, in particolare la domanda di campus di qualità, allineati agli standard internazionali, e costituisce una grande opportunità di sviluppo immobiliare e crescita per la città di Roma.

È in corso la riqualificazione della ex Dogana nel quartiere San Lorenzo, con la realizzazione prevista per il 2023 di una struttura con 444 stanze per studenti, ospiti dell'hotel e giovani professionisti, oltre a spazi per il co-working, meeting ed eventi. Il progetto prevede anche numerose aree verdi e dedicate allo sport e attività ricreative, aperte e accessibili al pubblico. L'intervento potrà portare una rigenerazione virtuosa dell'intero quartiere ed essere da esempio per la realizzazione di veri e propri campus all'interno della città, in modo da attirare ancora di più i giovani talenti internazionali nella Capitale.

Logistica

Quello della logistica è l'asset class che ha visto le migliori performance nel 2020, nonostante un contesto macroeconomico negativo, confermando il trend positivo registrato negli ultimi anni. Si sono registrati alti livelli di utilizzo degli spazi dedicati alla logistica, trainati principalmente dal forte sviluppo dell'e-commerce, dal settore del pharma e dalla Gdo.

Anche se il mercato principale rimane quello della regione urbana milanese, l'area attorno alla città di Roma rappresenta una localizzazione privilegiata per la logistica. Emerge la necessità di creare basi importanti di elevata qualità, con particolare attenzione all'efficientamento energetico e ambientale, con immobili certificati Breeam e Leed, e all'automazione nella gestione dei magazzini,

L'area di Roma presenta un gran numero di capannoni trasformabili, oltre alla necessità di incentivare la logistica del last minute e last mile. Oggi la richiesta è importante, anche in alcune zone, come i poli a nord di Fiano Romano e Passo Corese, aree già sature ma con tante possibilità di riqualificazione. Lo stesso vale per l'interporto di Fiumicino e diverse aree a sud di Roma.

RSA

L'Italia è il paese con l'età media più elevata al mondo dopo il Giappone, fatto che conferma le grandi potenzialità del settore. Per quanto riguarda nello specifico il mercato della Capitale, si riscontra un interesse verso le zone di mare dell'area metropolitana romana e del Lazio, ma anche un ritorno verso contesti urbani serviti da strade commerciali.

Altri mercati

Alcune asset class sono oggi considerate ancora di nicchia in Italia, ma possono vedere un rapido sviluppo nei prossimi anni. Tra queste quelle del *Health care* e *Life science*: si vede l'inizio di un interesse anche in Italia, e la città Roma può essere molto interessante in questo

ambito, costituendo un hub nazionale con la presenza di importanti strutture ospedaliere e di centri di ricerca di livello nazionale ed internazionale.

Un'altra categoria di immobili che potrà vedere una crescita di attenzione nei prossimi anni è quello dei *Data center*, una declinazione specializzata del settore della logistica. Anche in questo caso la città di Roma rappresenta un territorio centrale per lo sviluppo di strutture di interesse nazionale. La pubblica amministrazione, ma anche primarie aziende nazionali di telecomunicazione ed energia sono localizzate a Roma, e il processo di digitalizzazione in atto porta grandi opportunità per lo sviluppo di Data center nella zona della Capitale.

6. Roma secondo gli investitori istituzionali

Sono stati intervistati oltre cento investitori, un terzo nazionali e due terzi internazionali, per conoscere la loro opinione sull'attrattività di Roma, ora e in prospettiva al 2030, sui mercati e sulle aree più attrattivi. I pareri sono stati raccolti in parte attraverso interviste telefoniche e in parte con un questionario online.

Gli operatori intervistati risultano impegnati in tutti gli ambiti della filiera immobiliare, dall'Asset management (28 per cento degli intervistati) alla consulenza e valutazione (24 per cento), dal Property (14 per cento) all'Agency (17 per cento), oltre a specialisti di altri servizi. Il 94 per cento del campione ha avuto occasione di lavorare sul territorio romano nel corso degli ultimi tre anni, con incarichi relativi prevalentemente al mercato degli uffici (82 per cento), residenziale (63 per cento), alberghiero (56 per cento) e retail (52 per cento), su un prodotto immobiliare in gran parte localizzato nel centro storico o all'EUR.

È possibile suddividere le tematiche toccate in due grandi macroaree: la prima relativa all'immagine generale della città di Roma, la seconda più specifica sul mercato immobiliare della Capitale. Di seguito la sintesi di quanto emerso.

La prima parte dell'indagine era relativa alla visione generale della città di Roma. Dalle interviste è emerso come i fondamentali economici della Capitale siano tutti molto forti: è una città al vertice in Europa per dimensioni, popolazione, prodotto interno lordo, flussi turistici, pernottamenti, studenti universitari. Ed è anche un hub dei trasporti sia a livello nazionale che internazionale, con l'aeroporto principale del Paese e la posizione privilegiata al centro della rete di alta velocità ferroviaria. Inoltre, è stata sottolineata l'importanza della qualità della vita determinata dal contesto storico, dalla bassa densità abitativa, dalla presenza del verde e dal clima gradevole.

Quello che si attende ora è uno stimolo da parte della prossima amministrazione, anche in vista del Giubileo del 2025 e del potenziale per gli investimenti derivante dal Piano di ripresa e resilienza. Proprio le risposte dell'amministrazione pubblica, soprattutto se confrontato con quanto accade a Milano, sono uno dei problemi identificati: manca una certezza in regole e tempi dal punto di vista urbanistico, serve un upgrade culturale, non solo da parte del settore pubblico, ma anche del comparto delle costruzioni, dagli operatori immobiliari agli studi di architettura. Serve una amministrazione comunale che dia garanzie per realizzare anche i progetti di trasformazione più semplici, oltre che le grandi opere di rigenerazione urbana. Così come serve una visione strategica. La città sconta anche la mancanza di una banca di riferimento, in quanto a seguito delle grandi fusioni del passato oggi le banche principali hanno sede al nord.

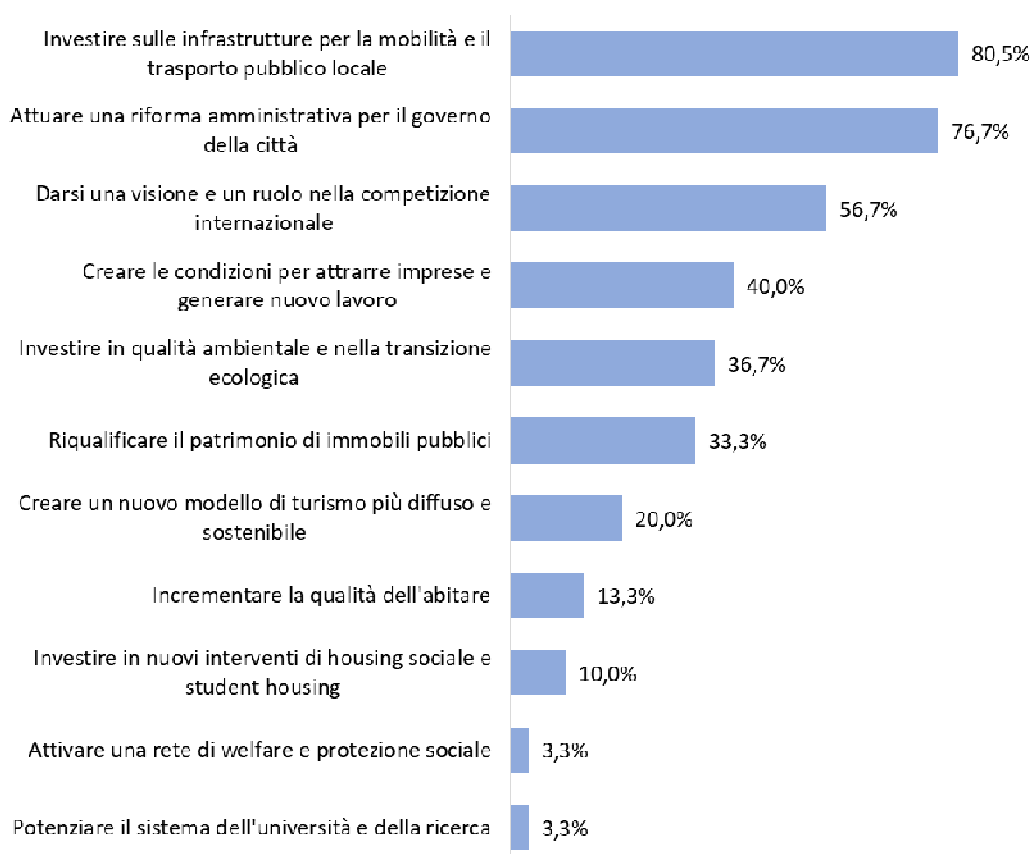
Il questionario ha chiesto di identificare le tematiche su cui la città dovrà maggiormente impegnarsi nei prossimi dieci anni. Sono due le questioni più sentite e identificate come prioritarie: il tema dei trasporti e della mobilità e le risposte della pubblica amministrazione. Per quanto riguarda la mobilità, viene chiesta una rete di trasporto pubblico adeguata alle dimensioni della città metropolitana e una rete viaria realmente ammodernata. Per quanto riguarda la pubblica amministrazione, si tratta di lavorare in termini di snellimento dei processi decisionali, incremento della trasparenza, creazione delle condizioni per attrarre investimenti internazionali.

Molto sentita anche la carenza nella visione strategica e la mancanza di un ruolo definito nella competizione internazionale, così come la necessità di creare le condizioni per attrarre

imprese, investimenti, e un generale rafforzamento del mercato che possa generarle nuovi posti di lavoro.

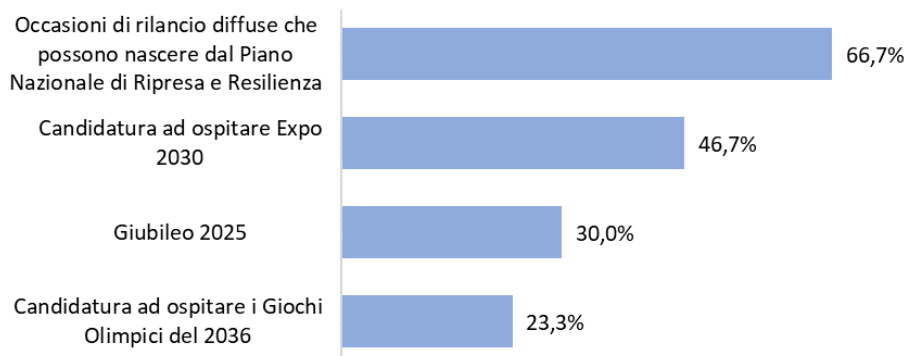
Emerge la necessità di investire in qualità ambientale, a partire dai servizi essenziali, come il trattamento dei rifiuti, e nella transizione ecologica, e di lavorare sul rinnovamento urbano, la riqualificazione delle periferie, la creazione di nuovi prodotti immobiliari attenti alle questioni ambientali.

Domanda n. 1 – Quali sono le tematiche su cui la città di Roma dovrà maggiormente impegnarsi nel prossimo decennio? (risposte multiple)



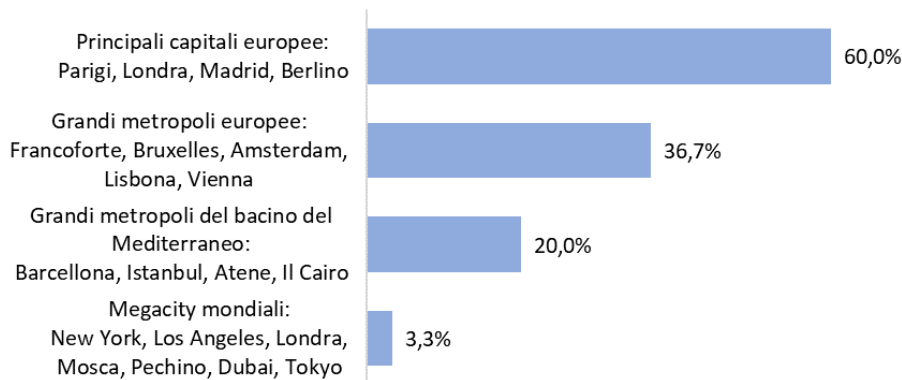
Per affrontare le tematiche sopra citate occorre un grande lavoro di coordinamento da parte dell'amministrazione, che deve essere svolto in condizioni di normalità e non di costante emergenza. Una spinta al rilancio della città potrebbe però arrivare da alcuni eventi, che in passato si sono dimostrati capaci di far rinascere metropoli in difficoltà. È stato chiesto quali potranno essere le principali occasioni di valorizzazione che la città di Roma potrà cogliere nei prossimi anni. Due terzi degli intervistati identificano nelle occasioni che potranno nascere dall'attuazione del Piano di ripresa e resilienza come la principale occasione di valorizzazione. La seconda occasione è identificata nella possibilità di ospitare Expo 2030, mentre con minore fiducia sono viste le opportunità rappresentate dal Giubileo 2025 e dalla candidatura ai Giochi olimpici del 2036.

Domanda n. 2– Quali potranno essere le occasioni di valorizzazione della città nei prossimi anni? (risposte multiple)



Infine, in termini di visione generale della città, è stato chiesto di scegliere quale dovrebbe essere nei prossimi anni il ruolo di Roma nella competizione internazionale tra città, quale il circuito con cui dovrà confrontarsi. Prevalde l'idea che Roma debba competere / cooperare con le principali capitali europee (Parigi, Madrid e Berlino), ma una certa attenzione viene data anche al circuito delle grandi metropoli europee (Francoforte, Amsterdam, Lisbona).

Domanda n. 3 – Quale sarà il livello della competizione internazionale in cui Roma dovrà confrontarsi nei prossimi anni? (risposte multiple)



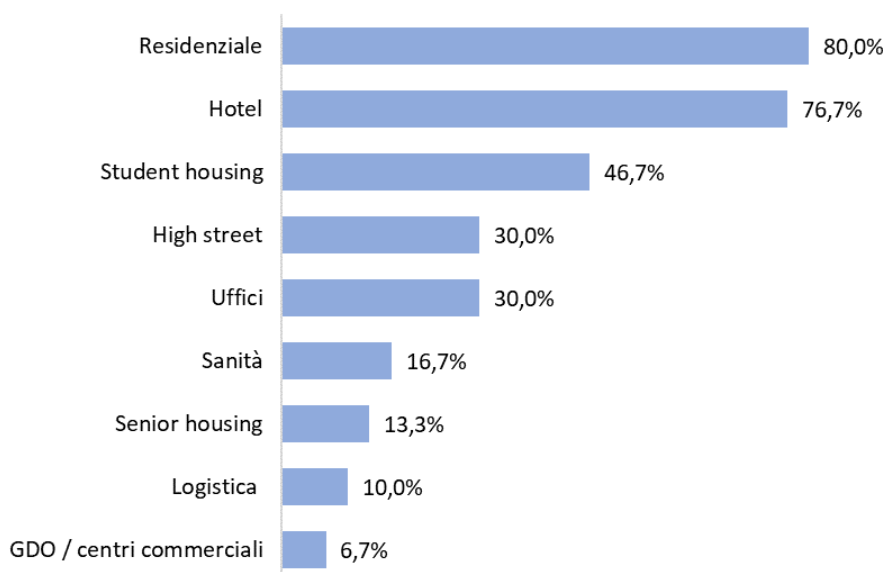
La seconda parte dell'indagine si è concentrata sul mercato immobiliare di Roma, analizzando i diversi settori e ambiti urbani. Emerge che la Capitale rappresenta una interessante opportunità, dopo un lungo periodo di stallo durante il quale gli investimenti privati si sono indirizzati principalmente su Milano.

I prezzi sono più bassi e i rendimenti interessanti rispetto ad altre metropoli europee, e lo scenario attuale è di grande interesse per la città di Roma sia da parte di capitali domestici che internazionali. Questo trend ancora non si è tradotto nella realtà, ma già si osservano alcune dinamiche consolidate come l'interesse verso la rigenerazione urbana e la riqualificazione.

La prima domanda era relativa alle asset class privilegiate nei prossimi anni a Roma. Due emergono su tutte: il residenziale e gli hotel. Se il settore alberghiero è sempre stato considerato centrale nella Capitale, il mercato residenziale sta riprendendo interesse di

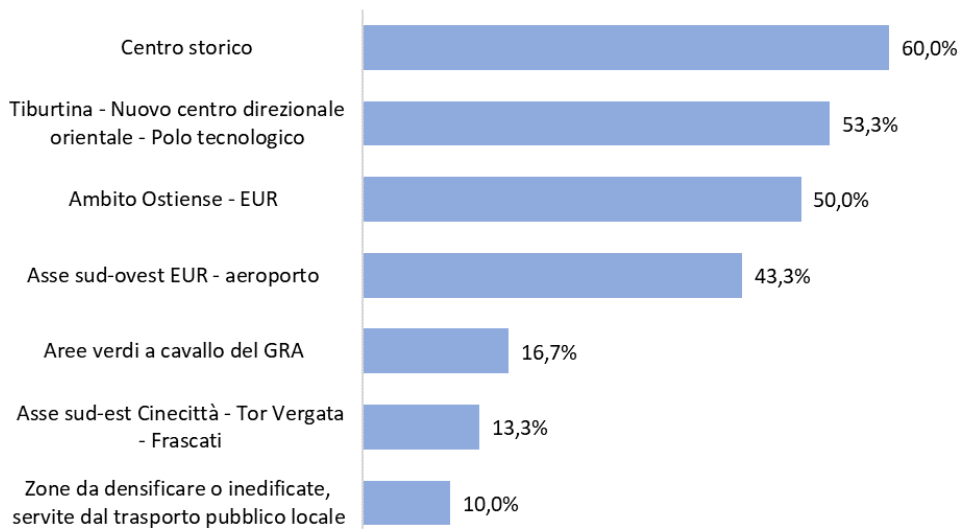
recente, in forma diversa rispetto al passato. Non si tratta infatti solo di costruire abitazioni tradizionali da mettere sul mercato, ma anche di pensare a nuovi format che vadano incontro alle richieste del mercato, anche internazionale. La tendenza verso le residenze in affitto, il *private rented sector*, è presente anche a Roma, città che attrae giovani lavoratori e studenti dal centro e sud Italia, oltre che dall'estero. Il settore degli uffici esce un po' penalizzato dalla pandemia, in una situazione di attesa della ridefinizione dei futuri assetti consolidati. Lo smart working resterà anche in futuro e serviranno uffici diversi, pensati per la collaborazione, che dovrà essere al centro dei nuovi spazi.

Domanda n. 4 – Quale segmento immobiliare sarà privilegiato nei prossimi anni nella città di Roma? (risposte multiple)



È stato chiesto quindi di indicare gli ambiti urbani maggiormente interessanti per gli investitori immobiliari. Prevale il centro storico, seguito dall'area di Tiburtina e dal quartiere dell'Eur, principalmente nell'ambito verso Ostiense, ma anche nell'asse che porta all'aeroporto.

Domanda n. 5 – Quali sono gli ambiti urbani maggiormente in grado di attrarre investimenti immobiliari? (risposte multiple)

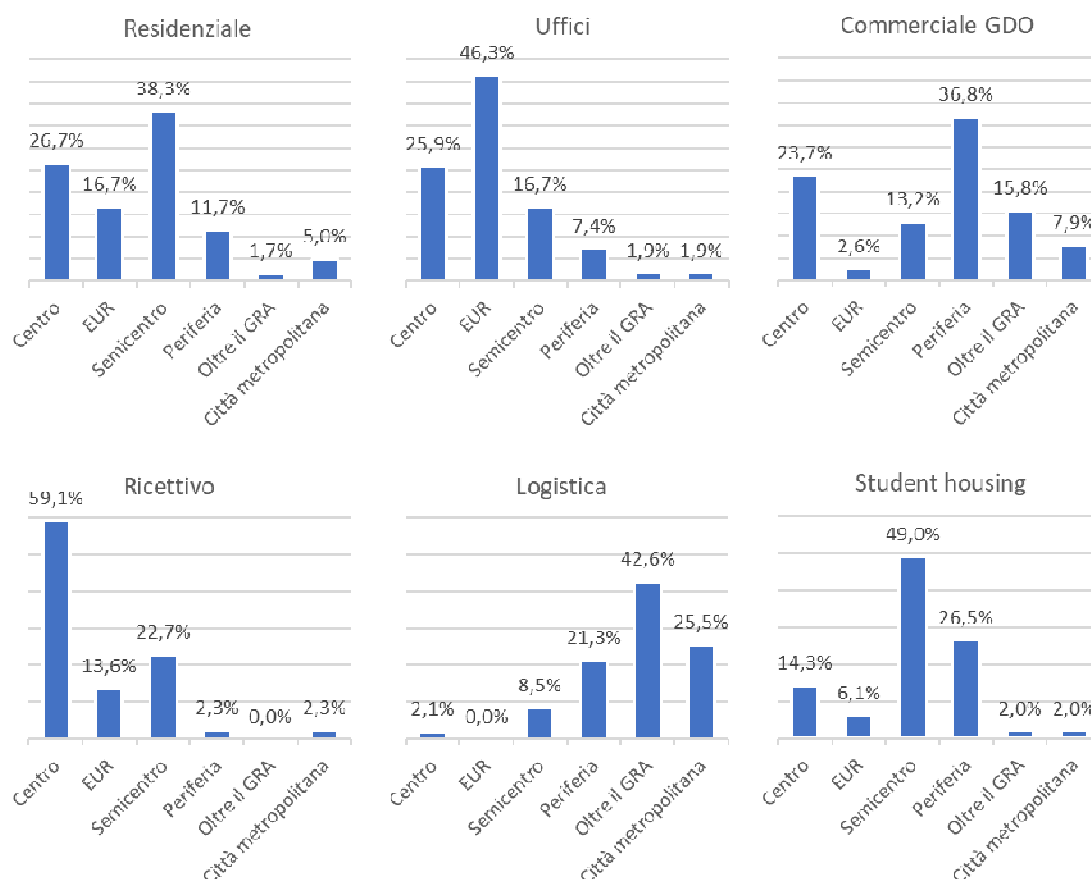


Gli ambiti urbani di interesse sono però diversi a seconda delle asset class considerate. Il centro è l'ambito privilegiato considerando il settore alberghiero, ma molto interessante anche in tema di residenze e uffici. Per il terziario è il quartiere dell'Eur a rappresentare l'ambito urbano più attrattivo, una zona che in termini ampi comprende anche Cristoforo Colombo, Torrino e Laurentina.

Per quanto riguarda il residenziale, la zona semicentrale è vista dagli operatori come la più attrattiva, discorso che vale in maniera ancora più rilevante per lo student housing. In questo caso diventa necessario collocarsi nei pressi delle università, ma anche vicino a fermate della metropolitana o stazioni ferroviarie, e non sono molte le aree disponibili con queste richieste.

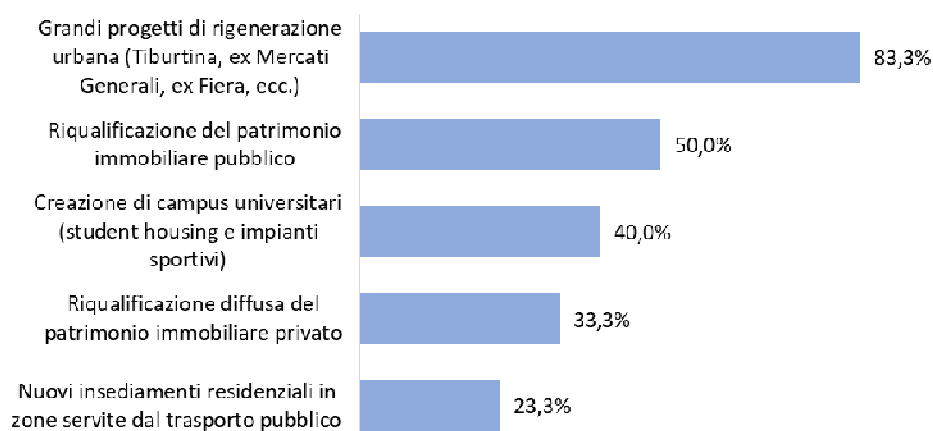
Secondo gli operatori, per la Gdo è la periferia l'ambito urbano preferito, con un buon risultato anche per il centro, con riferimento a retail e commercio anche per le famiglie, non solo per i turisti. La logistica procede con logiche di livello nazionale, pertanto sono attrattive le grandi intersezioni autostradali, l'asse verso l'aeroporto, ma anche le zone semicentrali con riferimento alle strutture "last mile" in appoggio ai grandi centri logistici.

Domanda n. 6 – Quali ambiti urbani saranno maggiormente interessati dall'arrivo di investimenti immobiliari nel corso dei prossimi anni, per ogni tipologia di mercato? (risposte multiple)



Infine, è stato chiesto al campione intervistato quale tipologia di operazione immobiliare potrebbe essere più di altre in grado di diventare motori di trasformazione della città. A prevalere sono stati i grandi progetti di rigenerazione urbana, forse con la mente alle due operazioni di Porta Nuova e CityLife che sono state motore della trasformazione e del rilancio di Milano nel corso degli ultimi vent'anni. Al secondo posto la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico, seguita dalla creazione di nuovi campus universitari. Con meno capacità di trasformazione della città sono visti i nuovi insediamenti residenziali, così come una diffusa riqualificazione del patrimonio privato.

Domanda n. 7 – Quale, tra le seguenti operazioni immobiliari, può essere maggiormente in grado di diventare motore di trasformazione della città? (risposte multiple)



7. Conclusioni

Dall'analisi dei dati presentati nel Rapporto emerge una prospettiva differente sulla città di Roma rispetto alla percezione dominata da luoghi comuni e stereotipi che in questo ultimo decennio è andata per la maggiore. Se infatti è vero che in questo periodo Roma ha sofferto di una mancanza di visione e pianificazione strategica in grado di farla evolvere ad una velocità adeguata al momento storico, è altrettanto vero che la città ha continuato a mostrare la sua resilienza e la sua capacità di recepire i principali cambiamenti in atto.

La Capitale si colloca ai primi posti al mondo per notorietà e attrattività, e i dati confermano che questo non avviene per caso. Roma è tra i comuni più verdi d'Europa, con un consumo di suolo limitato al 23,7 per cento, di gran lunga inferiore rispetto alle città paragonabili, la qualità dell'aria è migliore delle grandi metropoli europee e a ciò si accompagna un clima senz'altro fra i più accoglienti. I dati testimoniano anche che, a dispetto di rappresentazioni sensazionalistiche, Roma è una città sicura, con un'incidenza di delitti contro la persona tra le più basse del continente.

In città hanno sede diciotto università, l'offerta museale, di siti archeologici e culturali non ha eguali nel pianeta e comprende anche uno dei tre musei d'arte più visitati al mondo. I servizi sanitari sono diffusi ed accessibili, con strutture di dimensioni, qualità e quantità adeguate alla domanda. La stessa ottima risposta alla pandemia non è un caso, bensì il frutto di una città organizzata, che vede nella sua ampiezza certamente un elemento sfidante per la gestione, ma anche uno straordinario punto di forza nel connotarne la qualità della vita.

Tutti questi fattori portano ad affermare che Roma è sicuramente una città ideale per vivere e per accogliere le sedi delle grandi aziende multinazionali. Oltre alla posizione strategica, con collegamenti aerei e su ferro efficienti e ben dimensionati, ha un rapporto qualità prezzo per immobili in locazione decisamente interessante, un'offerta di professionalità qualificate garantita dai tanti atenei con molteplici specializzazioni. La possibilità per i dipendenti di avere accesso a un mercato residenziale di qualità, in locazione o in acquisto, a valori accessibili e competitivi rispetto alle grandi città europee.

Così come accessibile e profittevole è il mercato immobiliare anche per gli investitori. A Roma sono sufficienti vent'anni per ripagare un investimento immobiliare standard con il reddito da locazione, a fronte di periodi ben più lunghi in città come Berlino, Parigi, Madrid o Londra, dove si possono superare anche i trent'anni.

In un contesto in cui la sostenibilità diventa sempre più il principale criterio di riferimento delle scelte quotidiane, oltre che aziendali, i dati danno conto di fondamentali che la candidano a ragione fra le prime tre città europee da cui sono attese nei prossimi anni le migliori performance immobiliari. A questo si aggiungono le prospettive di ripresa del Paese connesse alla realizzazione dei prossimi cinque anni del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Molto c'è ancora da fare sicuramente, ma questi sono i numeri da cui Roma parte, ed è utile darne conto senza pregiudizi e distorsioni. Roma torna ad essere la città delle opportunità!

APPENDICE

Roma, tante città nella città

Roma è una delle aree metropolitane più grandi d'Europa, e questa sua dimensione fa sì che al suo interno siano compresi ambiti urbani molto diversi tra loro, con dimensioni e caratteristiche che possono portarli a essere considerati delle vere e proprie "città nella città".

Ogni ambito e quartiere ha caratteristiche peculiari anche dal punto di vista del mercato immobiliare, con prevalenza di asset class diverse e grandi differenze in termini di prezzi, canoni o rendimenti. Per questo motivo la città di Roma può essere interessante per investitori diversi o per diversificare i propri investimenti in termini di rischio.

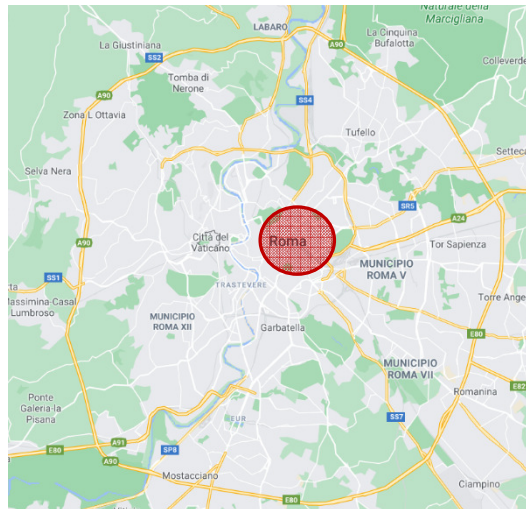
Nelle pagine seguenti sono stati descritti dieci di questi ambiti, individuati come prioritari. Per ognuno si trova una breve descrizione, affiancata dalla localizzazione sulla mappa, con l'identificazione delle principali fermate del trasporto pubblico locale. Per quanto riguarda il mercato immobiliare sono indicati i mercati principali, i canoni *prime* del settore uffici, e le principali istituzioni e aziende insediate. Chiude la scheda un elenco dei progetti rilevanti presenti in zona, interventi terminati, in corso di realizzazione o previsti.

Gli ambiti urbani analizzati sono i seguenti:

- Roma Centro storico
- Roma CBD
- Roma EUR
- Roma Cristoforo Colombo
- Roma Quartiere Flaminio
- Roma Quartiere San Lorenzo
- Roma Tiburtina
- Roma ambito centrale sud ovest (Ostiense, Trastevere, Testaccio)
- Roma ambito sud est (Tuscolana, Cinecittà, Tor Vergata)
- Roma parco de' Medici - aeroporto

Centro storico

Riconosciuto come patrimonio dell'umanità dall'Unesco, in virtù delle enormi ricchezze storico-archeologiche che lo caratterizzano, il centro storico di Roma è suddiviso in numerosi rioni, che comprendono le principali attrazioni della città: Fontana di Trevi, piazza Navona, il Colosseo, il Circo Massimo e caratteristici quartieri come Monti ed Esquilino. Ne esce un tessuto edilizio vario e multiforme in cui convivono testimonianze classiche, medioevali e barocche, con gli interventi per la trasformazione di Roma in Capitale d'Italia e le modifiche realizzate nel periodo fascista. Il contesto presenta un mix funzionale. Alle destinazioni prevalenti direzionale e residenziale si accompagna una importante presenza di attività commerciali e ricettive, che forniscono all'area più frequentata della città, tutti i servizi di cui necessita.



Trasporto pubblico locale

Metro B fermate: Circo Massimo, Colosseo, Cavour

Metro A fermate: Repubblica, Barberini, Spagna, Flaminia, Vittorio Emanuele, Manzoni

Linee di bus di superficie: 117, 51, 671, 75, 81, 85, 87

Mercato immobiliare

Mercati principali: Direzionale/Residenziale

Canoni prime uffici: 400-500 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Parlamento, Presidenza della Repubblica, Ministero della Difesa, Ministero della Salute, Ministero dell'Economia e delle Finanze, sede del Comune di Roma, Prefettura di Roma, Banca d'Italia, Istat, Invimit Sgr, Fabrica Sgr, Armònia Sgr, Sorgente Sgr, Apple, ABI Associazione Bancaria Italiana, Banca Sella, Deutsche Bank, Ubi Banca, Unipol Banca, Banca Fimat Euramerica Spa, Intesa Sanpaolo, Allianz, Organizzazione delle Nazioni Unite per l'Alimentazione e l'Agricoltura, Fondazione Enpam, Cassa Dottori Commercialisti, Fondazione Roma, Bulgari, Garante per la Protezione dei Dati Personali, Anas, Servizi Segreti.

Progetti rilevanti nell'ambito urbano

Istituto Poligrafico ed ex Zecca dello Stato. Scuola dell'Arte della Medaglia

Riqualificazione di piazza San Silvestro

Riconversione Palazzo Nardini

Via dell'Umiltà, 36

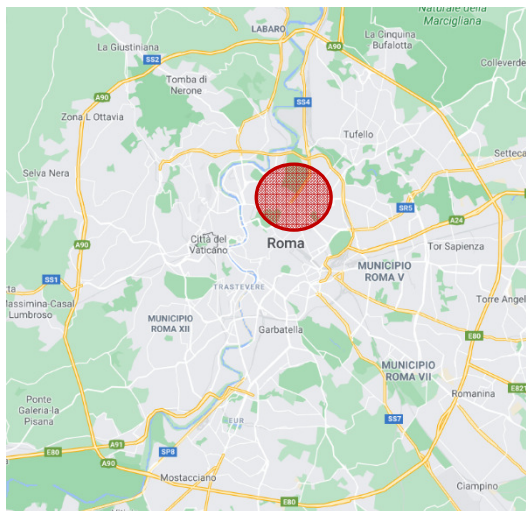
Ex Filanda – Reinventing Cities C40

DoubleTree By Hilton Rome Monti

Bulgari Hotel

CBD

L'area comprende i rioni Ludovisi, Sallustiano, Castro Pretorio e Pinciano, che rappresentano le zone centrali della Capitale con maggiore vocazione direzionale. Si tratta di quartieri realizzati nella seconda metà dell'800 con eccezione del rione Pinciano, edificato intorno agli anni '60 del secolo scorso. L'architettura degli edifici è signorile, con sfaccettature neoclassiche che si evidenziano in particolare nel rione Ludovisi, il cui simbolo è via Veneto. Proprio in via Veneto e nell'adiacente via Boncompagni, numerose aziende bancarie e assicurative trovarono il loro ambiente ideale per posizionare la propria sede di rappresentanza, secondo un processo che spontaneamente si estese ad aree limitrofe e ad altri settori direzionali. Roma CBD oggi raccoglie uffici di diversi settori, con processi di riqualificazione, realizzati o in atto, di edifici "storici, al fine di renderli appetibili alle aspettative dei conduttori nazionali e internazionali.



Trasporto pubblico locale

Metro B fermate: Castro Pretorio

Metro A fermate: Repubblica, Barberini

Linee di bus di superficie: 52, 53, 590, 61, 62, 63, 160, 223, 310, 490

Mercato immobiliare

Mercato principale: Direzionale

Canoni prime uffici: 450 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Interno, Croce Rossa Italiana, Banca di Credito Cooperativo di Roma, Ambasciata degli Stati Uniti, Sogesid Spa, Allianz Bank Financial Advisors, Ernst & Young, Torre Sgr, Cushman & Wakefield, Banca Carige, Generali Italia, Banco di Sardegna, Credito Fondiario Spa, Dentons Europe, BDO Italia Spa, ANIA Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, TIM Spa, Consip Spa, KPMG Spa, Cassa Depositi e Prestiti, INPS, ISMEA Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare, Scenari Immobiliari, Investire Sgr, AGCOM, Philip Morris Italia, Sara Assicurazioni, Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria, Techint Finanziaria, CISL - Confederazione Italiana Sindacati Lavoratori, EY Spa, Fincantieri, Wecare, Enel, Consob, Credem Banca, Banca Sella, Credit Suisse, Groupama Asset Management Sgr, Pm & Partners Sgr.

Progetti rilevanti nell'ambito urbano:

Riqualificazione ex sede Bnl in viale Lombardia per nuova sede Ernst & Young

Riqualificazione ex edificio Federconsorzi, in via Curtatone

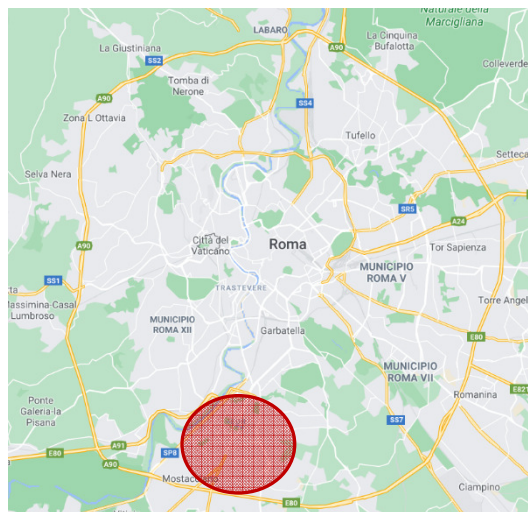
Ex Istituto Geologico

Vittorio Veneto (riqualificazione ex sede Bnl con progetto alberghiero "Rosewood Hotels & Resorts")

Riqualificazione Istituto Poligrafico ed ex Zecca dello Stato per nuova sede ENEL

EUR

Progettato in una zona di espansione della città verso il litorale per ospitare l'Esposizione Universale del 1942, mai realizzata a causa della seconda guerra mondiale, il quartiere è stato costruito secondo i canoni dell'architettura razionalista ed è diventato nel dopoguerra un importante distretto direzionale dove hanno sede numerosi uffici pubblici e privati. Ospita uno degli edifici simbolo della Roma moderna, il Palazzo della Civiltà Italiana, noto anche come "Colosseo quadrato", oggi sede di Fendi. All'EUR si trova anche il nuovo centro congressi della città, La Nuvola Convention Center. Attorno all'impianto storico del quartiere centrale, caratterizzato anche da molte aree verdi, si sviluppa l'ambito denominato "Grande EUR" che comprende le zone che si estendono verso via Laurentina e il GRA e verso il quartiere Torrino.



Trasporto pubblico locale

Metro B, fermate: EUR Magliana, EUR Palasport, EUR Fermi, Laurentina
Treno suburbano Roma Lido, fermata: EUR Magliana

Mercato immobiliare

Mercato principale: Direzionale

Canoni prime uffici:

EUR centro: 350 euro/mq/anno

EUR Torrino: 300 euro/mq/anno

EUR Laurentina: 320 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

EUR centro: INPS Direzione Generale, INAIL, Ministero per lo Sviluppo Economico, Poste Italiane, Istat, Fendi, Engineering, Accenture, Kuwait Petroleum, SIAE, Palazzo Italia (Artelia Italia Spa-HDI Assicurazioni Spa), Palazzo Sturzo (Eli Lilly Italia Spa, IWG-Regus, Bancatercas, Sistemica Spa)

EUR Torrino: Ministero della Salute, Città Metropolitana di Roma Capitale, ENI, Engie, Abbott

EUR Laurentina: IFAD, Woliba Business Park (Huawei, Telepass, Openfiber, Moneygram, Baxter, ecc.), Fideuram, Unilever

Progetti rilevanti nell'ambito urbano

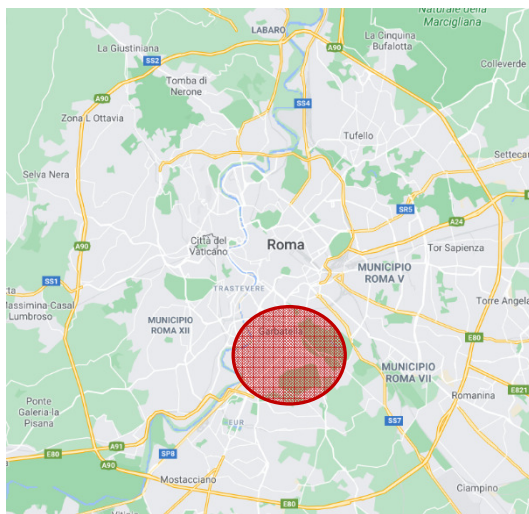
EUR centro: Torri EUR Roma, viale Europa 242, riqualificazioni diffuse (Chopin 12, Kennedy 20, viale dell'Arte 25), Ex Velodromo Olimpico, via dell'Oceano Pacifico, 171-175, viale Tupini, 180

EUR Torrino: via Sciangai, 53

EUR Laurentina: Woliba Business Park, via del Serafico, 200

Cristoforo Colombo

La realizzazione dell'arteria Cristoforo Colombo, avvenuta negli anni '30 del secolo scorso, per favorire l'accesso all'Esposizione Universale del 1942, diede impulso all'urbanizzazione della zona. Un primo nucleo abitativo fu insediato negli anni '60 con edifici alti privi di parcheggi e verde, seguito successivamente da fabbricati più bassi, con finiture signorili, dotati di giardini e posti auto. Il risultato fu un quartiere densamente urbanizzato, in cui furono realizzate anche sedi di importanti poli commerciali e terziari, tra cui: la Fiera di Roma. Inaugurata nel 1959, non riuscì mai a trovare lo sviluppo che strutture analoghe hanno avuto in altre grandi capitali, tanto che l'area venne chiusa definitivamente nel 2007. Oggi il contesto di riferimento, lungo via Cristoforo Colombo, evidenzia una crescente connotazione terziaria, in quanto diverse aziende di rilievo vi hanno trasferito la propria sede di riferimento



Trasporto pubblico locale

Metro B fermate: Garbatella

Linee di bus di superficie: 30, 160, 669, 670, 671, 714, 716, 792.

Mercato immobiliare

Mercato principale: Direzionale

Canoni prime uffici: 300 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Università degli Studi Internazionali di Roma, Ministero della Transizione Ecologica, Regione Lazio, Fondazione Enasarco, Ufficio Centrale degli Archivi Notarili, Unicredit, Prelios Sgr, Price Waterhouse Cooper, Gedi Gruppo Editoriale Spa, Soft Strategy, InfoCert Spa, Mediatica Spa, Confcommercio Roma, Agos Ducato Spa, Reply Spa, Wind/Tre.

Progetti rilevanti nell'ambito urbano

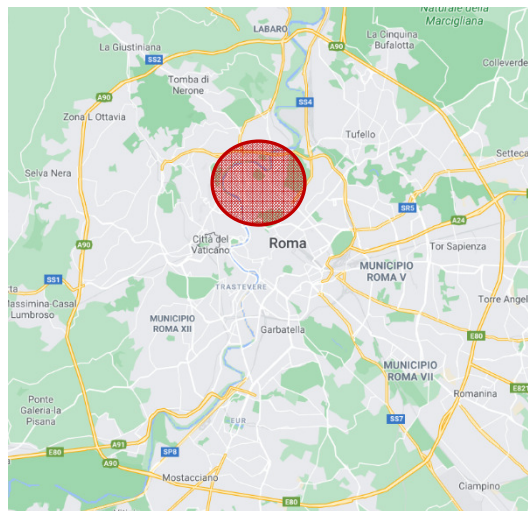
Ex Fiera di Roma

Higreen Business Terrace - via Ravà, 75 - via Casalnuovo, 8-10

Largo Fochetti 24/ via C. Colombo 80

Quartiere Flaminio

Edificato tra l'inizio del 1900 e lo svilupparsi del periodo fascista, secondo un'architettura di tipo neoclassica con imponenti edifici di tipo signorili, nel quartiere trovarono successivamente spazio anche edifici multipiano di edilizia economica popolare. Con il passare degli anni il contesto cambio così la sua destinazione originaria residenziale e gli edifici di maggiore pregio finirono per essere utilizzati come uffici di alta rappresentanza. Il quartiere è oggi dotato di tutti i servizi di cui necessita (scuole, negozi, teatri, parcheggi) ma al suo interno convivono delle situazioni contrastanti. Se da un lato l'inaugurazione dell'Auditorium Parco della Musica, avvenuta nel 2002, ha conferito nuova linfa all'ambiente, dall'altro il mancato utilizzo dello stadio Flaminio, a partire dal 2011, ha generato un avanzato stato di degrado nella realtà circostante.



Trasporto pubblico locale

Metro A fermate: Flaminio

Linea di Tram: 2-19

Linee di bus di superficie: 30,160,280, 89,490,495,590

Mercato immobiliare

Mercato principale: Direzionale

Canoni prime uffici: 310-400 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Ministero della Marina, Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) del Lazio, Università La Sapienza - Facoltà di Architettura, OakLottery, Commissione Amministrativa Regionale Di Disciplina, Cassa Nazionale del Notariato, Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma, Cassa Geometri, Banco BPM, Sidief Spa, Eurobet Italia, Nervi Spa, Azimut Capital Management Sgr, Randstad Italia, Advice Center, Notartel Spa, IWBANK Private Investments, National Services Group Srl, Etruria Srl, Finchimici Spa, Impresa Cerqua Srl, Movie Factory Srl, Media Production Srl.

Progetti rilevanti nell'ambito urbano

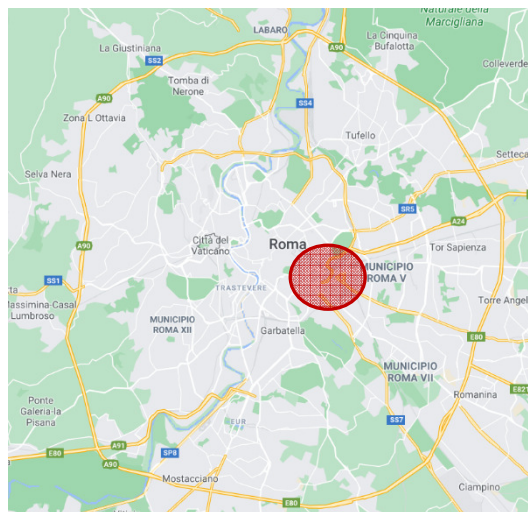
Ex caserma Guido Reni – Città della Scienza

Area Flaminio: stadio e palazzetto sport di Nervi

Torri Moretti

Quartiere San Lorenzo

Edificato alla fine dell'800 intorno all'area della stazione Termini, il quartiere di San Lorenzo continuò progressivamente ad espandersi con la realizzazione di edifici alti circa 20 metri che cercavano di disegnare una continuità con la città entro le mura. Il contesto di riferimento è sempre stato popolare, diventando un ambito privilegiato per insediamenti artigianali e produttivi di piccole e medie industrie. La destinazione prevalente resta tuttavia quella residenziale che nel corso degli anni, per la vicinanza del quartiere all'Università, è andata ad assumere una connotazione transitoria, con una crescente domanda da parte di studenti fuori sede alla ricerca di appartamenti o stanze da prendere in affitto, per un limitato periodo di tempo. L'afflusso di giovani universitari ha rivitalizzato l'ambiente, favorendo il proliferare di attività commerciali, in particolare nel settore del food & beverage, che hanno reso il quartiere uno dei centri della vita notturna romana.



Trasporto pubblico locale

Metro B fermata: Termini, Castro Pretorio, Policlinico

Linee di Tram: 3-19

Linee di bus di superficie: 71/105/492

Mercato immobiliare

Mercato principale: Residenziale

Canoni prime uffici: 250 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Università degli Studi "La Sapienza, C.N.R., Istituto di Medicina Aerospaziale dell'Aeronautica Militare, Comando Aeronautica Militare Roma, Centro Congressi Frentani.

Progetti rilevanti nell'ambito urbano:

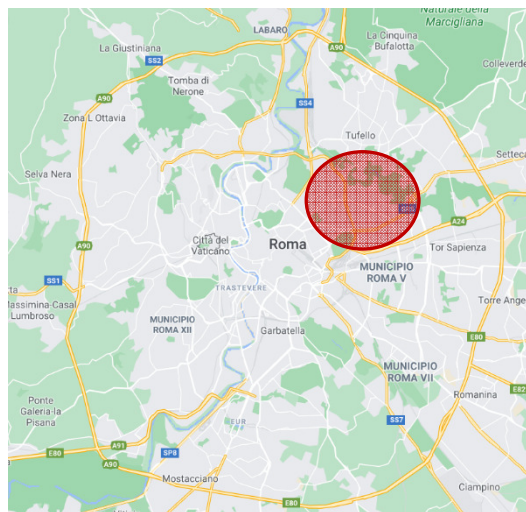
Ex Dogana San Lorenzo

Albergo Soho House via De Lollis

San Lorenzo: progetto di rigenerazione urbana

Tiburtina

Il processo di urbanizzazione iniziò nel periodo fascista, con la realizzazione nel 1936 del primo intervento insediativo nel quartiere, noto come Tiburtino III, dove trovarono posto persone con abitazione precaria. Tali insediamenti continuarono negli anni successivi e portarono allo sviluppo delle cosiddette borgate, lungo l'asse di via Tiburtina. Tutto ciò generò, anche per la tipologia edilizia scelta (palazzoni multipiano), una enorme densità abitativa con problemi di traffico che solo il completamento dell'arteria Roma - L'Aquila, a partire dal 1990, riuscirono a migliorare. Negli ultimi anni il contesto ha recuperato una migliore vivibilità. Infatti, la proliferazione dei servizi si accompagnò ai lavori di realizzazione della stazione Tiburtina, come snodo dell'Alta Velocità, con inaugurazione nel 2011. Il tutto rappresenta il punto di partenza di un progetto di valorizzazione dell'area, accanto alla stazione, che trasformerà il quartiere in un Business District.



Trasporto pubblico locale

Metro B fermate: Tiburtina, Monti Tiburtini. Pietralata

Treno Regionale: Stazione Tiburtina

Linee di bus di superficie: 71, 111, 135, 409, 490, 492, 495, 649

Mercato immobiliare

Mercato principale: Residenziale

Canoni prime uffici: 200 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, Provincia di Roma servizi ambientali, INPS Roma Tiburtino, BNL – Gruppo Bnp Paribas, Autostrade per l'Italia, De.Fi. Srl, Sirti Spa, So.Farma.Morra Spa, Studio Immagine Group, Studi Televisivi De Paolis.

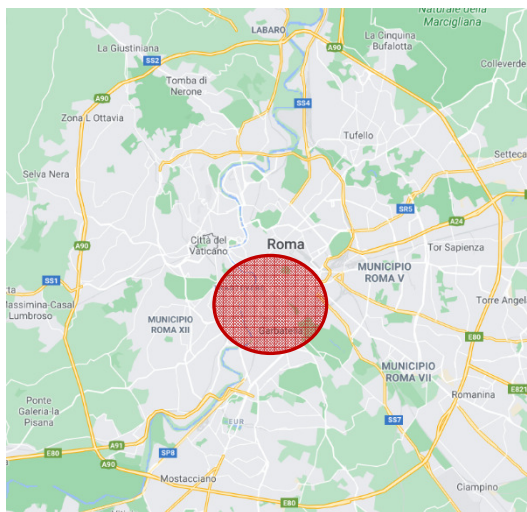
Progetti rilevanti nell'ambito urbano

Tiburtina (nuovo centro direzionale orientale + polo tecnologico)

Nuova sede Istat (area Pietralata)

Ambito centrale Sud Ovest (Ostiense, Trastevere, Testaccio)

L'area copre il versante centrale sud ovest della Capitale, comprendendo tre quartieri adiacenti: Ostiense, Trastevere e Testaccio. Si tratta di tre rioni popolari, separati dal corso del fiume Tevere, che hanno origini diverse. Trastevere assunse una struttura simile a quella attuale nel corso del Cinquecento, quando il quartiere sviluppò una doppia anima, con residenze signorili nella parte collinare e abitazioni caratteristiche nella parte bassa. Per Testaccio invece bisogna risalire all'insediamento urbano di inizio Novecento, che si concretizzò con la realizzazione del Lungotevere. Infine, il quartiere Ostiense vede il suo sviluppo nel periodo fascista, compattandosi inizialmente attorno ai nuclei dei Mercati Generali e del Gazometro. Il contesto di riferimento è residenziale con edifici alti nell'area di via Ostiense e nella parte bassa di Trastevere e con fabbricati di quattro, cinque piani nel rione Testaccio e nella zona di prestigio del quartiere Trasteverino. Il processo di riqualificazione che negli ultimi anni ha interessato Testaccio e via Ostiense ha ridotto la differenza qualitativa con Trastevere, favorendo lo sviluppo di attività commerciali, in particolare nel settore del food, di poli Universitari e di attività terziarie.



Trasporto pubblico locale

Metro B fermate: Piramide, Marconi.

Treno Regionale: stazione di Trastevere

Linee di Tram: 3-8

Linee di bus di superficie: 23, 30, 63, 83, 92, 170, 223, 360, 716, 775, 781

Mercato immobiliare

Mercato principale: Residenziale

Canoni prime uffici: 260-330 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Università degli Studi Roma Tre, American University of Rome, Ministero dell'Istruzione, Ministero dell'Università e della Ricerca, Copernico EUR, Ente Nazionale Addestramento Professionale, Italgas, Lottomatica Holding Srl, Ets Ase Srl, Armundia Group, Ecom Broker Srl, Arkage, Centro Direzionale Argonauta (Innovaway Spa, Amdocs Srl, MyGest Srl, Cesart Srl, Prefettura di Roma).

Progetti rilevanti nell'ambito urbano

Ex Mercati Generali

Ex Italgas

Ex Mira Lanza – Reinventing Cities C40

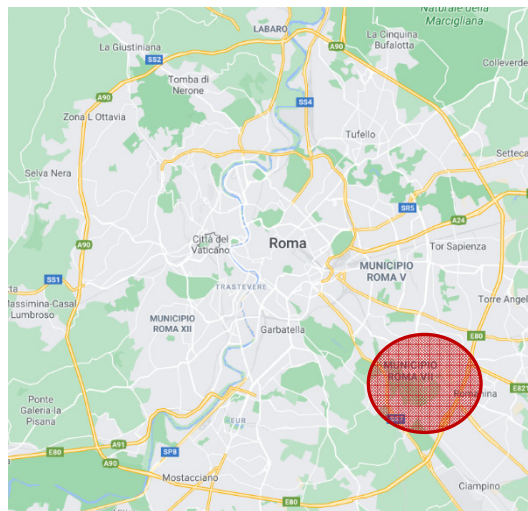
Stazione Trastevere

Mattatoio Testaccio

Riqualificazione Palazzo degli Esami

Ambito Sud Est (Tuscolana, Cinecittà, Tor Vergata)

La zona copre il versante sud est della Capitale, a partire dalla Stazione Tuscolana, per poi comprendere le aree di Cinecittà, Torre Spaccata, Romanina e Tor Vergata. Le origini dell'area risalgono al periodo fascista e al desiderio di realizzare a Cinecittà una "Città del Cinema", come mezzo di propaganda ideologica. Nel dopoguerra iniziarono gli insediamenti abitativi, realizzati in un primo tempo dall'Ina Casa per un totale di 3.150 alloggi e successivamente tra gli anni '60 e '70, del secolo scorso, con grandi edificazioni speculative ed intensive che finirono per saturare l'area, per storiche mancanze infrastrutturali. Questo enorme processo insediativo non poteva non necessitare di servizi adeguati. In tal senso, all'inizio degli anni '80, fu inaugurata l'Università degli Studi di Tor Vergata (Roma Due), e nel 1988 il primo centro commerciale della Capitale: Cinecittà Due. A tali strutture si aggiunsero un polo terziario di dimensioni contenute, lungo via Lamara accanto a "Cinecittà Due" e nel 1992 il centro commerciale "La Romanina". Attualmente il contesto presenta molteplici destinazioni d'uso disposte accanto alla dorsale di tutta l'area: via Tuscolana.



Trasporto pubblico locale

Metro A fermate: Ponte Lungo, Giulio Agricola, Suabaugusta, Cinecittà, Anagnina
Treno Regionale: stazione Tuscolana e stazione Anagnina
Linee di bus di superficie: 047,058,20,85,502,665

Mercato immobiliare

Mercato principale: misto (residenziale-uffici-commerciale)

Canoni prime uffici: 215 euro/mq/anno

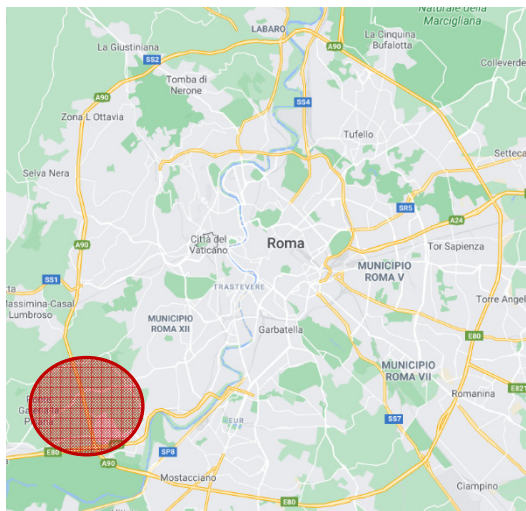
Principali aziende e istituzioni insediate: Università degli Studi di Tor Vergata, INPS Roma Tuscolano, Ministero dell'Interno - Polo Tuscolano, Anas - Struttura territoriale Lazio, Enav, Agenzia Del Territorio (Catasto), Cinecittà Studios, Istituto Nazionale Previdenza Dipendenti Amministrazione Pubblica, GEMA Business School, Fujitsu Technology Solutions, Schneider Electric, Octo Telematics, Società Italiana Formazione, Telecontact Center Spa, Ericsson Telecomunicazioni Spa, Buffetti, Agenzia Spaziale Italiana.

Progetti rilevanti nell'ambito urbano

Hope / Campus Tor Vergata / Recupero Città dello Sport – Vela Calatrava
Ex Mercato Torre Spaccata – Reinventing Cities C40
Centralità Romanina
Area stazione Tuscolana – Reinventino Cities C40
Cinecittà

Parco De' Medici – Aeroporto Di Fiumicino

L'area di Parco De' Medici conservò un carattere agricolo fino agli anni '70 del secolo scorso, quando un circoscritto complesso edilizio per uffici fu edificato grazie anche alla realizzazione dello svincolo di accesso sull'autostrada che collega Roma all'aeroporto di Fiumicino, che migliorò i collegamenti con la zona. Il contesto che collega Roma all'aeroporto si configura come un'area strategica che ben si presta ad ospitare poli terziari e commerciali. Fu qui infatti che venne insediato, con inaugurazione nel 2006, il complesso della "Nuova Fiera di Roma", un quartiere fieristico polifunzionale di oltre 390.000 mq, seguito pochi anni dopo dalla realizzazione del Centro Direzionale Da Vinci, che ultimato nel 2011, rappresenta un suggestivo complesso di tre edifici di cui due ad uso uffici ed uno ad uso servizi. Ad oggi nell'area mancano completamente insediamenti residenziali.



Trasporto pubblico locale

Treno Regionale: Stazione Muratella, Ponte Galeria, Fiera di Roma

Linee di bus di superficie: 128

Mercato immobiliare

Mercato principale: Direzionale

Canoni prime uffici: 230-260 euro/mq/anno

Principali aziende e istituzioni insediate:

Business Center Parco De' Medici (Insirio Spa, KT - Kinetics Technology, Esso Italiana Srl, PQE Group - Rome Offices, Cellnex Telecom, World Food Programme), Wind Tre Spa, WEX Europe Services Srl, Honeywell Srl, Societa' Generale Di Progettazione, Proin Srl, Nokia Italia, Honeywell Srl, Sabre Italia Srl, Sistemi Informativi srl, Italiaonline Spa, Technip Italy Spa, ATM Engineering Srl, Toyota Motor Italia Spa, LeasePlan Italia Spa), Da Vinci Center (MSX International Holdings Italia Srl, Stryker Italia Srl)

Progetti rilevanti nell'ambito urbano:

Hubtown Rome Business City

8.

Roma è la città degli echi, la città delle illusioni, e la città del desiderio.
(Giotto)

Roma, città fortunata, invincibile e eterna.
(Tito Livio)

Roma è la Capitale del mondo! In questo luogo si riallaccia l'intera storia del mondo, e io conto di essere nato una seconda volta, d'essere davvero risorto, il giorno in cui ho messo piede a Roma
(Goethe)

Ringraziamenti

Si ringrazia

per il capitolo *Le grandi trasformazioni dell'economia e della società romana*

Alessandro Caltagirone (Presidente Caltagirone Spa)

Riccardo Delli Santi (Fondatore e Presidente Studio Legale Delli Santi)

Luigi Donato (Capo del Dipartimento Immobili e appalti Banca d'Italia)

Renato Guidi (Fondatore Bioedil)

Roberto Morassut (Deputato ed Assessore all'Urbanistica di Roma dal 2001 al 2008)

Alberto Panfilo (AD Europa Gestioni Immobiliari S.p.A – Gruppo Poste Italiane)

Carlo Ratti (Fondatore Studio CRA e Direttore Senseable City Lab presso il MIT di Boston)

Giuseppe Roma (Presidente RUR - Urban Research. Institute)

Francesco Rutelli (Sindaco di Roma dal 1993 al 2001)

Walter Tocci (Senatore e Vicesindaco di Roma dal 1993 al 2001)

per il capitolo *Roma secondo gli investitori istituzionali*

Gabriele Bonfiglioli (CIO, Investment & Capital Markets, COIMA)

Barbara Cominelli (CEO, JLL Italia)

Giulia Ghiani (Head of Research, CBRE)

Rosario Grimaldi (Head of Office, Retail and Alternative, Investire Sgr)

Giuseppe Pizzuti (Head of Residential Investment, BNP Paribas Real Estate)

Mario Previsdomini (Head Capital Markets Roma, CBRE)

Bibliografia

per il capitolo Roma nella competizione internazionale

Acos - Agenzia per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali di Roma Capitale, *Relazione annuale sullo stato dei servizi pubblico locali e sull'attività svolta 2020, 2021*

Camera di Commercio di Roma, Roma e provincia attraverso la statistica, Edizione 2019, 2020

Città metropolitana di Roma Capitale, *Rapporto statistico sull'area metropolitana romana*, 2020

Federalberghi, *Datatur - Trend e statistiche sull'economia del turismo*, marzo 2021

Roma Capitale, *Il consumo di suolo di Roma Capitale – Rapporto 2020, 2021*

Roma Capitale - Ufficio di statistica, *Il turismo a Roma - 2019*, ottobre 2020

Roma Capitale - Ufficio di statistica, *Il mercato del lavoro nell'area metropolitana romana - 2020*, gennaio 2021

Roma Servizi per la Mobilità Srl, *Rapporto Mobilità Roma 2020*, febbraio 2021

per il capitolo Le grandi trasformazioni dell'economia e della società romana

Causi M., *Il bilancio del Comune di Roma e la città*, Roma Ricerca Roma, 2021

De Masi D., *Roma 2030*, Einaudi, 2019

Lelo K. Monni S. Tomassi F., *Le sette Rome*, Donzelli editore, 2021

Rutelli F., *Tutte le strade partono da Roma*, Editori Laterza, 2020

Tocci W., *Roma come se: Alla ricerca del futuro per la Capitale*, Donzelli Editore, 2020

