

CAP. 3

LE DOTAZIONI STRUTTURALI

Indice

3.1 Le infrastrutture nell'area metropolitana romana.....	377
3.1.1 Le ferrovie	378
3.1.2 I porti e gli aeroporti	380
3.1.3 La banda larga	392
3.2 Le abitazioni e il mercato abitativo	397
3.2.1 La struttura e le dinamiche del patrimonio residenziale a confronto tra le città metropolitane.....	397
3.2.2 La struttura e le dinamiche del patrimonio residenziale nell'area metropolitana romana	408
3.2.3 La situazione abitativa a Roma Capitale: i municipi e la città storica	422
3.2.4 Il mercato immobiliare: la compravendita di abitazioni nell'area metropolitana romana	446
3.2.5 Il mercato immobiliare: la compravendita di abitazioni a Roma Capitale e nei municipi	464
3.2.6 Il mercato della locazione e la tensione abitativa.....	474

I numeri più significativi

Città metropolitana di Roma Capitale

203	Indice generale delle infrastrutture (economiche e sociali) nella C. m. di Roma
605	Km lunghezza della rete ferroviaria metropolitana
12.306	Sbarchi e imbarchi merci totali nei porti di Fiumicino e Civitavecchia
40.655.108	Traffico passeggeri totale negli aeroporti di Roma Ciampino e Roma Fiumicino
20.172.715	Passeggeri imbarcati negli scali della Città Metropolitana di Roma Capitale
3,1%	Popolazione interessata da Digital Divide in Italia
1.939.540	Abitazioni censite nella città metropolitana di Roma nel 2011
12,9%	Incremento intercensuario (2001-2011) del numero di abitazioni
679.891	Abitazioni censite nell'hinterland metropolitano nel 2011
-12,7%	Decremento intercensuario (2001-2011) delle abitazioni vuote nell'hinterland
39.083	Numero di transazioni di unità immobiliari effettuate nel 2015
+1,6%	Incremento del numero di transazioni di unità immobiliari rispetto 2014

Roma Capitale

1.259.649	Abitazioni censite a Roma nel 2011
9,4%	Incremento intercensuario (2001-2011) del numero di abitazioni
4.569	Numero degli alloggi che non rientrano nella definizione di abitazione
9,4%	Abitazioni vuote rispetto al totale delle abitazioni
69,7%	Incidenza delle famiglie che vivono in alloggi di proprietà rispetto al totale delle famiglie
123.067	Ettari di stensione della Città storica
27.351	Numero di transazioni di unità immobiliari effettuate nel 2015
+0,8%	Incremento del numero di transazioni di unità immobiliari rispetto 2014
1,9%	Quota % di compravendite effettuate rispetto allo stock di unità immobiliari presenti sul territorio nel 2015
3.103 €/m²	Quotazione media delle abitazioni a Roma nel 2015
-5,6%	Decremento della quotazione media delle abitazioni a Roma rispetto al 2014
6.030 €/m²	Quotazione media delle abitazioni nella macroarea Centro Storico nel 2015

3.1 Le infrastrutture nell'area metropolitana romana¹

Il tema dello sviluppo infrastrutturale è necessariamente collegato alla consapevolezza che la ripresa e la crescita economica debbano realizzare un passaggio obbligato, vale a dire il miglioramento della competitività del sistema economico. È per tale ragione che la necessità di contrastare gli effetti della crisi economica degli ultimi anni ha riacceso l'attenzione del dibattito sul tema delle infrastrutture. Innanzitutto perché investire su nuove infrastrutture costituisce un importante volano per il rilancio dell'economia soprattutto in termini occupazionali. In secondo luogo perché la crisi impone una forte competitività fra i territori e una buona dotazione infrastrutturale costituisce la preconditione per superare la crisi e sostenere lo sviluppo dei territori. Infine, la presenza o l'assenza d'infrastrutture all'interno di un territorio è veicolo di uguaglianza o disuguaglianza sociale. Territori isolati, difficilmente raggiungibili aumentano i rischi di periferizzazione di territori il cui sviluppo demografico non è stato accompagnato da un adeguato sviluppo di servizi e funzioni per le persone e le imprese.

La dotazione strutturale della Città metropolitana di Roma è piuttosto buona: l'indice generale delle infrastrutture elaborato dall'Istituto Tagliacarne, calcolato per il 2012 (ultimo dato disponibile), è stato pari a 203 (fatto 100 il valore dell'Italia), in aumento rispetto al 194 registrato nel 2001. Le infrastrutture economiche registrano un valore di 185, in crescita, ma in misura più contenuta, rispetto al 2001 quando si era attestato a 174. Ottima è la dotazione degli aeroporti che registra un eccellente 507, anche se in calo rispetto a inizio decennio. Molto buona è anche la dotazione di reti bancarie e servizi vari (188) e strutture e reti per la telefonia e la telematica (167). Scarsa la dotazione di porti (96), anche se in considerevole aumento rispetto al 2009 (quando era pari a 41), e rete stradale (77).

Tab. 1-- Indicatori sulla competitività del territorio della Città Metropolitana di Roma Capitale. Anni 2001 e 2012²

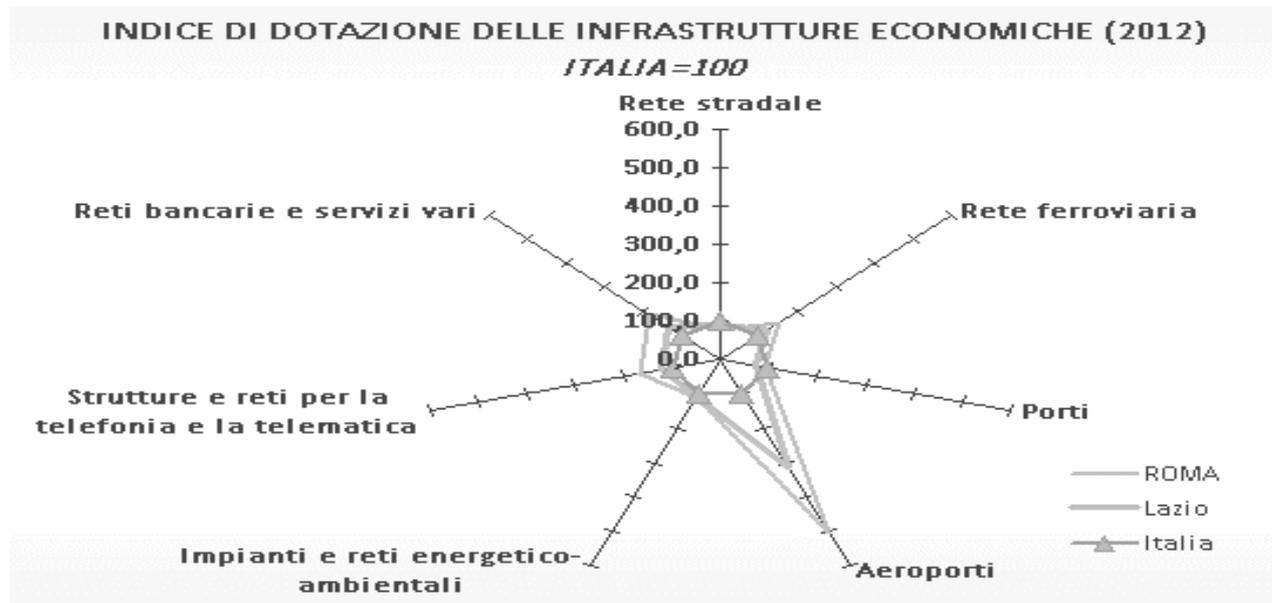
Indicatori sulla competitività	2001	2012
Indice di dotazione della rete stradale	70	77
Indice di dotazione della rete ferroviaria	152	152
Indice di dotazione dei porti (e bacini di utenza)	50	96
Indice di dotazione degli aeroporti (e bacini di utenza)	548	507
Indice di dotazione di impianti e reti energetico-ambientali	127	108
Indice di dotazione delle strutture e reti per la telefonia e la telematica		167
Indice di dotazione delle reti bancarie e servizi vari	171	188
Indice generale infrastrutture economiche	174	185
Indice generale infrastrutture (economiche e sociali)	194	203

Fonte: Elaborazioni Ufficio Metropolitano di Statistica su dati Atlante della competitività delle province Unioncamere (dati Tagliacarne)

¹ Elaborazioni dati e redazione a cura di Serena Pascucci

² Ultimo aggiornamento disponibile Istituto Tagliacarne

Fig. 1 - Indicatori sulla competitività del territorio della Città metropolitana di Roma Capitale. Anno 2012



Fonte: "Atlante della competitività delle province" - Unioncamere (dati Tagliacarne)

3.1.1 Le ferrovie

La Città metropolitana di Roma Capitale è un ente territoriale di area vasta che persegue le seguenti finalità generali: cura dello sviluppo del territorio; promozione e gestione integrata dei servizi, delle infrastrutture e delle reti di comunicazione territoriale; cura delle relazioni istituzionali afferenti al proprio livello, ivi comprese quelle con le città e le aree metropolitane europee.

Il territorio della Città metropolitana di Roma Capitale coincide con quello della Provincia di Roma ed essendo attribuite alle Città metropolitane, ai sensi del co. 44 della legge n. 56 del 2014, " le funzioni fondamentali delle province e quelle attribuite alla città metropolitana nell'ambito del processo di riordino delle funzioni delle province ai sensi dei commi da 85 a 97 del presente articolo...."; mobilità e viabilità rimangono settori di intervento di interesse metropolitano³.

Sempre ai sensi della citata legge 56, alle Città metropolitane sono attribuite, oltre alle funzioni fondamentali delle Province e quelle ad esse assegnate nell'ambito del processo di riordino delle funzioni, altre fondamentali funzioni tra cui:

d) mobilità e viabilità, anche assicurando la compatibilità e la coerenza della pianificazione urbanistica comunale nell'ambito metropolitano.

La Città Metropolitana di Roma Capitale nello specifico gestisce una rete stradale che si estende per circa 2.000 chilometri⁴ con una posizione che non è semplicemente confinata a un ruolo di natura istituzionale semplice ma a un'azione di coordinamento e di relazione con tutti i soggetti istituzionali preposti all'attività di sviluppo delle infrastrutture quali Comuni, Regione, Governo e Anas.

³ Cfr. anche Art. 19, T.U. 28 settembre 2000, n. 267

⁴ Dal 3 marzo 2016 l'attività inerente la manutenzione ordinaria per circa Km 320 sulla Rete Viaria Regionale (delegata alla Città metropolitana di Roma Capitale, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 28/2003) ha avuto termine a seguito dell'approvazione della legge di stabilità della Regione Lazio n. 17 del 31 dicembre 2015, art. 7.

La *mission* della Città Metropolitana in tema di viabilità e infrastrutture è di promuovere lo sviluppo economico e sociale del sistema, sviluppandone la mobilità e riscattando i propri territori da situazioni di marginalità e periferizzazione.

La scarsità di risorse finanziarie attualmente a disposizione dell'Ente sta indirizzando questa fase iniziale di passaggio al "contesto metropolitano" verso azioni volte a:

- ✓ implementare e garantire la sicurezza della rete viaria;
- ✓ valorizzare il personale cantonieristico con il miglioramento degli standard qualitativi sia in tema di lavoro che di sicurezza;
- ✓ lottare contro l'abusivismo e il controllo del patrimonio come per esempio i passi carrabili, la cartellonistica stradale ecc.

Per quanto riguarda la gestione dei rapporti tra il Comune Capoluogo e l'hinterland metropolitano, migliorare il collegamento della città di Roma con i Comuni dell'hinterland e pianificare e irrobustire la "rete" tra i territori, facendo leva anche su una maggiore strategia di scambi tra strada e ferrovia, rimane sempre uno scopo primario dell'amministrazione metropolitana in tema di viabilità.

Considerato lo stato di congestionamento del territorio dovuto agli imponenti flussi di pendolarismo per gli scambi capoluogo-hinterland, una risorsa essenziale è quella del trasporto sul ferro quale mezzo alternativo all'uso della macchina privata. La rete ferroviaria nella Città metropolitana di Roma è lunga complessivamente 605 km per un totale di 96 stazioni (dato 2014). Rispetto al 2005 Roma ha incrementato il numero di stazioni totali presenti sul territorio di 2 unità e nel confronto con le altre città metropolitane si conferma quella con il maggior numero di stazioni ferroviarie, seguita da Milano e Torino rispettivamente con 66 e 53 stazioni ciascuno.

Tab. 2 - Rete ferroviaria nelle dieci Città metropolitane. Anni 2005 - 2014

Lunghezza (km) della rete ferroviaria e numero di stazioni ferroviarie presenti 2005-2014						
Città metropolitane	Lunghezza della rete ferroviaria delle FS ⁵ 2005	Stazioni ferroviarie 2005	Stazioni ferroviarie presenziate 2005	% stazioni ferroviarie presenziate 2005	Stazioni ferroviarie 2014	Var % unità stazioni ferroviarie 2005-2014
Torino	418	65	37	56,9%	53	-18,46
Milano	368	60	34	56,7%	66	10,00
Genova	210	50	15	30,0%	49	-2,00
Venezia	160	24	7	29,2%	25	4,17
Bologna	296	40	9	22,5%	46	15,00
Firenze	309	58	8	13,8%	49	-15,52
Roma	605	94	35	37,2%	96	2,13
Napoli	157	40	16	40,0%	30	-25,00
Bari	336	32	17	53,1%	27	-15,63
Reggio Calabria	198	41	9	22,0%	40	-2,44
Italia	16.167	2.407	758	31,5%	2.084	-13,42

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat, Atlante statistico territoriale delle infrastrutture

3.1.2 I porti e gli aeroporti

Su 278 porti italiani, ben 169 (61%) sono localizzati nell'Italia meridionale e insulare, a fronte dei 54 (19%) nel Nord e dei 55 (20%) presenti lungo le coste dell'Italia centrale⁶.

I due porti principali della Città Metropolitana di Roma sono quello di Civitavecchia e quello di Fiumicino. Di rilevanza prettamente turistica sono il nuovo porto di Ostia, quello di Anzio e il porto turistico di Nettuno.

Il porto di Fiumicino fu costruito dall'imperatore Claudio per rifornire Roma-Caput Mundi, Fiumicino è stato il più grande porto della romanità. Oggi, oltre ad essere un importante porto per i pescherecci e da diporto e punto di partenza per visitare le località limitrofe, è scalo strategico per la partenza dei traghetti verso le isole Ponziane, Flegree e Golfo Aranci. Oltre al traffico passeggeri, nel porto di Fiumicino si movimentano rinfuse e prodotti petroliferi, vista la vicinanza alle piattaforme petrolifere che riforniscono le raffinerie dell'entroterra⁷. Il traffico petrolifero utilizza due terminal off-shore posti a largo del porto di Fiumicino e collegati a terra attraverso sea-line che alimentano una stazione di accumulo e di rilancio localizzato a nord del molo guardiano destro. Attualmente il punto di forza di Fiumicino è la vicinanza all'aeroporto Leonardo da Vinci ed è prevista la costruzione di un ramo ferroviario che metta in collegamento diretto porto e aeroporto. Nel 2010 è stata avviata la progettazione per la costruzione (attualmente in fase di ultimazione) del "nuovo Porto Commerciale di Fiumicino che rappresenta il nodo di completamento di un sistema logistico strategico per tutto il Paese, non solo per la posizione geografica, alle porte di Roma, ma soprattutto per la rilevanza degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, quali l'aeroporto Internazionale Leonardo da Vinci, Cargo City, CommercCity, l'interporto, la nuova Fiera di Roma, il nodo autostradale tra corridoio Tirrenico e GRA, che rendono questa area la piastra intermodale per l'intera Italia centrale.

⁵ In esercizio totale: a binario semplice e doppio, elettrificato e non.

⁶ Fonte Ministero Infrastrutture e Trasporti, Opere ed infrastrutture portuali per capitaneria di porto e regione al 31/12/2014

⁷ <http://www.portidiroma.it>

Il nuovo scalo riveste notevole importanza per i traffici commerciali e per i passeggeri, sia delle autostrade del mare, che delle crociere, potendo sfruttare la vicinanza con l'aeroporto, che potrà essere collegato direttamente con un sistema *people mover*; la possibilità di raggiungere Roma in brevissimo tempo e di sviluppare nuovi itinerari turistici attraverso la navigazione del Tevere. Per la realizzazione e l'efficacia del nuovo progetto saranno di primaria importanza le seguenti opere infrastrutturali: il collegamento a Nord, direzione Aurelia San Pietro, per il quale è previsto l'adeguamento della viabilità come da Piano Regolatore Comunale, con il collegamento al sistema viario nazionale all'altezza di Torre in Pietra.

A ulteriore limitazione dell'impatto sul sistema viario dell'afflusso di traffico relativo alla realizzazione del Porto Commerciale, sono da considerare sistemi di navette e un *people mover* con l'aeroporto Leonardo Da Vinci, che consentirebbe anche di collegare il porto con la stazione ferroviaria, capolinea dei treni diretti a Roma".⁸

Il Porto di Civitavecchia, fondato dall'imperatore Traiano, come porta di Roma, ha rappresentato per molti secoli il fulcro degli scambi e dei contatti tra i popoli dell'antico "Mare Nostrum". Ancora oggi, il porto di Civitavecchia per la sua posizione geografica sul Tirreno al centro dell'Italia, per i collegamenti stradali e ferroviari alle più importanti reti nazionali ed europee, per essere il naturale sbocco sul mare di Roma e per la vicinanza all'aeroporto di Fiumicino, rappresenta una realtà importante nello scenario del Mediterraneo. Il Porto di Civitavecchia, grazie al nuovo Piano Regolatore Portuale ha ampliato il traffico commerciale per quanto riguarda le tonnellate di merci di massa transitabili. È inoltre *gate* strategico per l'accesso alle più importanti zone turistiche italiane ed alle grandi rotte crocieristiche mediterranee. L'incremento del traffico passeggeri è stato favorito da una politica che ha visto anche l'istituzione, nel 1991, del Coordinamento del Medio Tirreno che mira a potenziare il cabotaggio marittimo (*Short Sea Shipping*) tra Civitavecchia e i porti della Sardegna (Olbia-Golfo Aranci, Cagliari e Porto Torres). Civitavecchia si è imposto, inoltre, come scalo leader nel traffico crocieristico. Le opere di potenziamento delle banchine e delle strutture di accoglienza dei passeggeri hanno permesso di registrare un forte incremento di accosti di navi, aumento che progressivamente si registra ogni anno. Infatti già dal 2015 al I semestre 2016 il numero di accosti è passato da 1.143 a 1.320⁹.

Il porto è collegato direttamente all'autostrada A12. Il completamento della superstrada Orte – Civitavecchia consentirà il collegamento veloce con l'autostrada A1 e con la E45. La linea ferroviaria di riferimento è la Torino – Reggio Calabria alla quale il porto è direttamente collegato. L'attività logistica trae beneficio dal centro intermodale, attivo dal giugno 2006, situato a circa 2 km dal porto e a 1,5 km dallo svincolo autostradale della A12. Il centro intermodale è dotato di terminal per l'interscambio gomma-gomma e ferro-gomma¹⁰.

⁸ <http://www.portidiroma.it>

⁹ <http://www.portidiroma.it>

¹⁰ Unioncamere Lazio, 5° Focus "I porti di riferimento per le province del Lazio: accessibilità, criticità prospettive".

Tab. 3 - Merce nel complesso della navigazione per porto* di sbarco e imbarco (000 t). Anno 2013

Porti	Merchi 2013			
	Sbarchi	Imbarchi	Totale	% Totale
Ancona	2.030	1.948	3.978	0,9
Augusta	12.802	11.506	24.308	5,3
Bari	2.186	1.193	3.379	0,7
Barletta	790	348	1.138	0,2
Brindisi	7.298	1.533	8.831	1,9
Cagliari	5.304	6.940	12.244	2,7
Catania	1.294	1.518	2.812	0,6
Chioggia	1.495	983	2.478	0,5
Civitavecchia	6.913	2.838	9.750	2,1
Falconara Marittima	2.638	580	3.219	0,7
Fiumicino	2.370	186	2.556	0,6
Gaeta	2.798	395	3.193	0,7
Gela	1.057	1.441	2.498	0,5
Genova	27.513	13.317	40.830	8,9
Gioia Tauro	13.210	14.236	27.447	6,0
La Maddalena	1.003	293	1.297	0,3
La Spezia	5.757	6.355	12.112	2,6
Lipari	1.680	78	1.758	0,4
Livorno	14.998	8.880	23.877	5,2
Marina Di Carrara	802	1.019	1.820	0,4
Messina	4.813	4.331	9.144	2,0
Milazzo	5.399	9.118	14.517	3,2
Monfalcone	3.522	490	4.012	0,9
Napoli	9.743	3.497	13.240	2,9
Olbia	3.114	3.042	6.155	1,3
Oristano	771	477	1.248	0,3
Ortona	1.293	49	1.342	0,3
Palau	296	1.010	1.305	0,3
Palermo	3.908	3.705	7.612	1,7
Piombino	3.930	2.144	6.074	1,3
Porto Empedocle	154	988	1.142	0,2
Porto Foxi	13.659	11.138	24.797	5,4
Porto Levante	3.931	66	3.997	0,9
Porto Nogaro	291	839	1.130	0,2
Porto Torres	2.529	1.301	3.830	0,8
Portovesme	932	183	1.115	0,2
Pozzallo	761	338	1.099	0,2
Ravenna	19.368	3.154	22.522	4,9
Reggio Di Calabria	3.040	3.426	6.466	1,4
Salerno	3.312	2.736	6.048	1,3
Santa Panagia	5.671	4.790	10.461	2,3
Savona	12.173	1.645	13.817	3,0
Taranto	14.849	9.647	24.496	5,4
Trieste	39.842	6.144	45.986	10,1
Venezia	18.365	4.787	23.152	5,1
Altri porti	8.036	4.808	12.845	2,8
Totale	297.638	159.440	457.078	100,0

Fonte: Elaborazioni ufficio metropolitano di Statistica su dati Istat Indagine sul trasporto marittimo

*1 Porti che trattano annualmente, nel complesso della navigazione, più di 1.000.000 di tonnellate di merce (Direttiva comunitaria n.42/09, Art.4, comma 2). **) Eventuali incongruenze nei totali sono da attribuirsi alla procedura di arrotondamento.

Tab. 4 - Passeggeri nel complesso della navigazione per porto* di sbarco e imbarco (migliaia). Anno 2013

Porti	Passeggeri 2013			
	Sbarchi	Imbarchi	Totale	% Totale
Amalfi	111	114	225	0,3
Ancona	543	564	1.107	1,5
Bari	562	762	1.324	1,8
Brindisi	227	239	466	0,6
Cagliari	125	126	251	0,3
Calasetta	110	144	254	0,3
Capri	3.244	3.244	6.488	8,9
Carloforte	449	386	834	1,1
Casamicciola	395	386	780	1,1
Catania	97	127	224	0,3
Civitavecchia	1.279	1.244	2.524	3,4
Favignana	420	442	862	1,2
Formia	114	135	249	0,3
Genova	1.189	1.169	2.358	3,2
Golfo Aranci	242	253	495	0,7
Isola Del Giglio	198	258	456	0,6
La Maddalena	870	874	1.744	2,4
Lipari	258	247	505	0,7
Livorno	958	964	1.923	2,6
Messina	3.614	3.642	7.256	9,9
Milazzo	323	325	648	0,9
Napoli	3.738	3.622	7.360	10,0
Olbia	1.195	1.263	2.458	3,4
Palau	887	873	1.760	2,4
Palermo	632	722	1.354	1,8
Piombino	1.765	1.767	3.532	4,8
Ponza	177	146	323	0,4
Porto D'Ischia	1.091	998	2.089	2,9
Porto Santo Stefano	258	198	456	0,6
Porto Torres	412	423	835	1,1
Portoferraio	1.422	1.417	2.839	3,9
Portovesme	276	304	581	0,8
Positano	112	138	250	0,3
Pozzallo	125	108	233	0,3
Pozzuoli	764	818	1.581	2,2
Procida	431	436	867	1,2
Reggio Di Calabria	3.413	3.345	6.758	9,2
Rio Marina	176	158	334	0,5
Salerno	205	200	406	0,6
Savona	483	498	981	1,3
Sorrento	778	802	1.580	2,2
Trapani	532	516	1.048	1,4
Tremiti	181	178	359	0,5
Venezia	819	815	1.634	2,2
Vulcano Porto	179	180	359	0,5
Altri porti	1.185	1.102	2.286	3,1
Totale	36.565	36.672	73.238	100,0

Fonte: Elaborazioni ufficio metropolitano di Statistica su dati Istat Indagine sul trasporto marittimo

* Porti che trattano annualmente, nel complesso della navigazione, più di 200.000 passeggeri (Direttiva comunitaria n.42/09, Art.4, comma 2). **) Eventuali incongruenze nei totali sono da attribuirsi alla procedura di arrotondamento.

Tab. 5 - Indicatori sulle dotazioni strutturali portuali delle Città metropolitane dotate di porti.

Città metropolitane	Accosti dei porti marittimi (Unità) 2013	Lunghezza degli accosti dei porti marittimi (m) 2013	Superficie dei piazzali per le merci nei porti marittimi (mq) 2012	Capacità dei magazzini e silos nei porti marittimi 2013	Navi arrivate nei porti 2011	Tonnellate di stazza delle navi arrivate nei porti 2011	Tonnellate di merci imbarcate e sbarcate dai porti 2011	passaggeri imbarcati e sbarcati nei porti 2011
Venezia	163	32.178	2.400.000	211.000	6.057	99.299.914	99.299.914	1.320.791
Genova	98	28.013	3.085.351	118.800	11.353	327.365.329	42.373.766	2.576.729
Roma	51	18.292	711.687	495.369	4.740	161.210.123	161.210.123	2.549.206
Napoli	69	19.928	295.300	611.297	89.387	259.482.557	259.482.557	22.749.546
Bari	39	6.585	99.000	85.639	2.938	56.651.748	56.651.748	1.596.743
Reggio di Calabria	49	11.548	2.221.605	63.950	77.327	361.744.586	361.744.586	7.703.535
ITALIA	1.941	463.701	18.089.666	10.131.642	501.157	3.119.910.409	3.119.910.409	81.895.186

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat, Atlante statistico territoriale delle infrastrutture

Nonostante il favorevole posizionamento geografico, i porti della Città metropolitana di Roma non sono tra i leader nazionali sia per quanto riguarda il traffico merci, sia per quello passeggeri. Nel 2013, infatti, a Fiumicino e a Civitavecchia veniva movimentato complessivamente il 2,7% del traffico merci nazionale (nel 2012 era il 3,2%). Inoltre, rispetto al 2005, per il porto di Civitavecchia si è registrato un considerevole aumento dei quantitativi transitati registrando un +61%. Lo stesso discorso non può essere fatto per il porto di Fiumicino che ha visto ridursi rispetto al 2005 i quantitativi transitati dello stesso 61%. Leader in questo settore sono i porti di Genova, Trieste e Gioia Tauro. Nella graduatoria dei principali porti per numero passeggeri entra solo Civitavecchia con il 3,4% del traffico nazionale. In questo caso, però, negli ultimi 8 anni è stato registrato un incremento di circa il 20% del traffico passeggeri. Leader sono i porti di Napoli, Messina e Reggio Calabria.

Per quanto riguarda gli **Aeroporti**, l'aeroporto principale della Città metropolitana di Roma è quello di Roma-Fiumicino, intitolato alla memoria di Leonardo Da Vinci, con oltre 40 milioni di passeggeri l'anno (dicembre 2015 dati ADR). Secondo è il "Giovanni Battista Pastine" di Ciampino, frequentato prevalentemente dalle compagnie aeree a basso costo e da più di 5 milioni di passeggeri (dicembre 2015 dati ADR). Un altro scalo civile è quello dell'Urbe e di notevole rilevanza sono gli aeroporti militari di Pratica di Mare e Guidonia.

Il primo aeroporto costruito a Roma è stato il "Giovanni Battista Pastine" di Ciampino¹¹, sulla Via Appia. Ciampino, che è stato un'aerostazione destinata ai dirigibili e a uso militare fino al 1947, festeggia nel 2016 i suoi primi 100 anni di vita (inaugurato nel 1916).

Nel 1961 è stato invece inaugurato l'aeroporto internazionale "Leonardo da Vinci"¹², più volte trasformato rispetto alla struttura originaria.

Nel 1974, con la costituzione della società Aeroporti di Roma, furono assegnate tutte le attività a un unico gestore, che divenne concessionario esclusivo per la direzione e lo sviluppo del sistema aeroportuale della Capitale. A seguito della privatizzazione iniziata nel 1997 e conclusasi nel 2000, è terminata la partecipazione dello Stato nell'assetto societario.

¹¹ <http://www.adr.it/ciampino>.

¹² <http://www.adr.it/fiumicino>.

A dicembre 2015 Aeroporti di Roma ha registrato, complessivamente nei due scali, 46.297.409 milioni di passeggeri, grazie alle circa 100 compagnie aeree operanti nei due aeroporti che consentono di raggiungere oltre 240 destinazioni nel mondo partendo dalla Città capitale d'Italia.

Il "Giovane Battista Pastine" di **Roma-Ciampino** è l'aeroporto cittadino dedicato al traffico *low cost*, a quello merci "corriere espresso" e al traffico dell'Aviazione Generale (voli di Stato, umanitari e Protezione civile). L'aeroporto Giovane Battista Pastine è situato a soli 15 km dalla città di Roma, in direzione sud-est. Negli ultimi 10 anni il mercato aereo *low cost* è cresciuto e si è sviluppato molto velocemente in tutta Europa: in Italia, Ciampino è certamente stato uno degli aeroporti che meglio ha saputo intercettare questa nuova tipologia di traffico, favorendo una forte crescita dei flussi turistici a Roma e nel Lazio servendo da solo circa 66 destinazioni.

Il "**Leonardo da Vinci**" è invece l'aeroporto "Hub" di riferimento per il traffico internazionale e intercontinentale di linea e charter. È situato a 32 km dalla città, in direzione sud-ovest e servito da un'ottima rete di collegamenti stradali e ferroviari che lo rendono raggiungibile dal centro di Roma in soli 25 minuti. L'HUB di Roma Fiumicino inoltre, attraverso l'esteso network di destinazioni domestiche ed internazionali, è in grado di garantire un'elevata attività di feederaggio (alimentazione del traffico intercontinentale) ai voli di lungo raggio. Nel 2008 è stata avviata la costruzione del nuovo Molo C, un'opera da 195 milioni di euro che dovrebbe consentire a Fiumicino di passare in 10 anni a 50 milioni di passeggeri previsti dal piano di sviluppo della società di gestione Aeroporti di Roma. Nel corso del 2009 è stato ultimato l'impianto di cogenerazione, che consente all'aeroporto di essere autosufficiente attraverso la produzione di energia rinnovabile nell'ottica della tutela ambientale. Nel dicembre 2011 è stato presentato al pubblico il progetto di raddoppio dell'aeroporto. Il progetto, chiamato "Fiumicino Nord o Fiumicino Due", prevede l'aumento della capacità di movimento dello scalo attraverso la costruzione di una seconda aerostazione dotata di due nuove piste di atterraggio. Questo nuovo impianto sarebbe collegato a quello attuale attraverso un *people mover*. La prima nuova pista (ovvero la quarta dell'attuale impianto) è programmata per il 2020, mentre il completamento complessivo del progetto è previsto per il 2044. Questa espansione sarebbe necessaria ad affrontare un futuro aumento della domanda, stimato da Aeroporti di Roma a 110 milioni di passeggeri in transito nel 2044.

Nonostante alcuni limiti¹³ operativi imposti per cause di forza maggiore sull'aeroporto di Fiumicino, lo scalo ha fatto registrare una crescita del 4,8% dei propri volumi, mentre il traffico su Ciampino – che ha gestito alcuni voli trasferiti da Fiumicino nel periodo 7 maggio-18 luglio – è cresciuto del 16,1%. È, inoltre, proseguita la politica aeroportuale volta all'incremento delle rotte per collegare la città alle principali destinazioni globali. In particolare, da Fiumicino sono stati operati voli diretti verso nove destinazioni in Cina posizionando lo scalo tra gli aeroporti Europei con più collegamenti diretti col paese asiatico.

Secondo le rilevazioni effettuate da ACI - *Airport Council International*, associazione internazionale che attraverso lo strumento di indagini misura la qualità percepita dai passeggeri in circa 250 aeroporti nel mondo, il Leonardo da Vinci si classifica nel terzo trimestre del 2016 primo tra i grandi aeroporti in Unione Europea (performance più alta mai registrata nella storia dello scalo).

A trainare l'*escalation* di Fiumicino sono stati servizi come i controlli di *security* e un ottimo riscontro è giunto anche da servizi come il Wi-Fi libero e gratuito e le nuove postazioni *e-Gates* per il controllo

13 L'aeroporto di Fiumicino è stato colpito, nella notte tra il 6 e il 7 maggio 2015, da un incendio che ha reso inagibile una parte importante dell'infrastruttura aeroportuale, causando limitazioni di capacità fino al 18 luglio e con alcune ripercussioni operative ancora in corso.

automatico dei passaporti. In termini di *comfort*, significativo impatto hanno avuto l'igiene e la disponibilità delle *toilettes*, tra i servizi maggiormente graditi dal passeggero, insieme alla generale pulizia delle aerostazioni, costantemente monitorata da personale aeroportuale dedicato.

Il punteggio più alto (4,24) tra i 34 parametri che misurano la qualità percepita è stato attribuito alla chiarezza e disponibilità delle informazioni sui voli, attraverso i nuovi monitor digitali, recentemente rinnovati e subito dopo, a 4,23, si attesta la generale cortesia del personale aeroportuale, intesa come gentilezza e attenzione alle esigenze del passeggero. Una performance che conferma l'eccellenza italiana nelle capacità di accoglienza e tra i fattori principali a influire sulla percezione di Fiumicino.

L'Aeroporto di **Roma-Urbe** nacque su iniziativa di un gruppo di piloti che combatterono nella Prima Guerra Mondiale. Inaugurato nel 1928 con il nome di aeroporto del Littorio, con destinazione civile (la prima progettazione prevedeva anche la possibilità di farne una base d'idrovolanti, ai quali era stato riservato un tratto del Tevere), fu negli anni Trenta la base dell'Ala Littoria, la prima compagnia di bandiera italiana. L'aeroporto divenne militare durante la Seconda Guerra Mondiale e venne bombardato nel 1943. Nel 1947 ripresero i voli civili ma l'espansione dell'urbanizzazione di Roma in direzione nord ne impedì lo sviluppo. Attualmente svolge l'attività di aeroclub (scuola di volo a motore e a vela) ed è base per voli turistici e voli di servizio industriale, aerotaxi e protezione civile. Ospita la Stazione meteorologica di Roma Urbe.

L'Aeroporto di **Pratica di Mare** è un aeroporto militare ed è situato a 30 km a sud della città di Roma, nel territorio del comune di Pomezia, di cui Pratica di Mare è una frazione. La base aerea, intitolata alla memoria di Mario De Bernardi, è dotata di una pista in asfalto lunga 2.542 m. L'aeroporto è gestito dall'Aeronautica Militare e non è aperto al traffico commerciale. Al suo interno, sono presenti molteplici installazioni ed enti di varie forze armate italiane. Con la sua ampiezza di 830 ettari è uno fra i più vasti aeroporti militari d'Europa.

L'Aeroporto di **Guidonia** o aeroporto "Alfredo Barbieri" è un aeroporto militare situato nel comune di Guidonia Montecelio. Fu costruito durante il ventennio fascista sul preesistente aeroporto di Montecelio. Attualmente, l'aeroporto è sede di vari enti dell'Aeronautica Militare ed è condiviso con i civili tramite una cooperazione storica con l'Aeroclub di Roma che ha in questo aeroporto la sede della scuola di volo a vela.

Tab. 6 – Traffico passeggeri, movimenti e transito merci negli aeroporti nazionali. Anno 2013

Aeroporti	Movimenti*	Traffico Passeggeri			Transiti	Merci (t)**
		nazionale	internazionale	Totale		
Albenga	-	-	-	-	-	-
Alghero-Fertilia	12.979	979.928	569.076	1.549.004	13.937	34
Ancona-Falconara	8.547	174.444	319.977	494.421	3.634	6.655
Aosta	-	-	-	-	-	-
Bari-Palese Macchie	29.459	2.515.719	1.072.328	3.588.047	6.665	2.033
Bergamo-Orio al Serio	69.974	2.807.424	6.145.829	8.953.253	9.305	115.949
Bologna-Borgo Panigale	60.117	1.611.123	4.516.098	6.127.221	59.344	33.687
Bolzano	1.141	25.422	131	25.553	-	-
Brescia-Montichiari	3.513	99	7.081	7.180	80	29.607
Brindisi-Papola Casale	14.395	1.631.894	354.227	1.986.121	3.226	15
Cagliari-Elmas	29.501	2.775.505	799.226	3.574.731	6.853	3.322
Catania-Fontanarossa	52.210	4.824.656	1.542.837	6.367.493	28.545	6.122
Crotone	334	28.892	-	28.892	-	-
Cuneo-Levaldigi	2.454	124.258	162.570	286.828	1.705	-
Firenze-Peretola	25.048	351.866	1.619.925	1.971.791	52	121
Foggia-Gino Lisa	1.166	4.647	6	4.653	-	-
Forlì	286	122	39.604	39.726	-	-
Genova-Sestri	14.736	766.781	528.519	1.295.300	1.689	762
Grosseto	72	2.566	-	2.566	-	-
Lamezia Terme	16.454	1.752.502	423.011	2.175.513	8.216	1.642
Lampedusa	3.174	194.209	161	194.370	-	48
Marina di Campo-Isola	492	-	13.253	13.253	-	-
Milano-Linate	90.645	5.157.239	3.826.455	8.983.694	2.114	19.613
Milano-Malpensa	157.919	3.003.370	14.777.774	17.781.144	159.395	430.342
Napoli-Capodichino	48.704	2.527.642	2.872.438	5.400.080	32.778	5.542
Olbia-Costa Smeralda	17.867	1.171.807	805.809	1.977.616	11.976	283
Palermo-Punta Raisi	38.499	3.390.081	943.162	4.333.243	13.863	1.533
Pantelleria	3.429	125.819	872	126.691	-	41

Aeroporti	Movimenti [*]	Traffico Passeggeri			Transiti	Merci (t) ^{**}
		nazionale	internazionale	Totale		
Parma	1.743	130.633	64.458	195.091	5	-
Perugia-Sant'Egidio	1.800	52.033	159.561	211.594	98	-
Pescara	4.601	229.284	313.023	542.307	375	721
Pisa-San Giusto	35.015	1.274.377	3.188.745	4.463.122	8.605	1.963
Reggio Di Calabria	5.058	557.592	-	557.592	1.078	101
Rimini-Miramare	4.054	9.243	546.475	555.718	3.418	834
Roma-Ciampino	32.607	1.032.065	3.685.024	4.717.089	-	16.436
Roma-Fiumicino	298.001	10.864.175	25.073.844	35.938.019	227.743	141.911
Taranto-Grottaglie	162	-	261	261	-	558
Torino-Caselle	33.830	1.776.624	1.371.412	3.148.036	3.728	1.012
Tortolì	-	-	-	-	-	-
Trapani-Birgi	15.107	1.285.637	591.163	1.876.800	460	39
Treviso-Sant'Angelo	14.744	477.452	1.691.411	2.168.863	1.024	-
Trieste-Ronchi dei	10.314	523.197	324.542	847.739	3.121	202
Venezia-Tessera	74.138	1.683.948	6.691.917	8.375.865	12.610	37.728
Verona-Villafranca	27.081	851.765	1.834.118	2.685.883	26.634	534
Totale	1.261.370	56.696.040	86.876.323	143.572.363	652.276	859.390

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di Statistica su dati Istat Indagine sul trasporto aereo
^{*}1 movimento in arrivo e in partenza. ^{**} compresa la posta.

Tab. 7 – Traffico aereo in servizio di linea e charter di passeggeri, merci e posta per gli aeroporti della Città metropolitana di Roma. Anno 2013

Aeroporti di scalo nazionale C.M. Roma	servizi di linea				servizi charter			
	passeggeri		merci e posta		passeggeri		merci e posta (t)	
	Sbarcati	Imbarcati	Sbarcate	Imbarcate	Sbarcati	Imbarcati	Sbarcate	Imbarcate
Roma-Ciampino	2.356.370	2.357.821	7.597	4.886	1.672	1.226	2.056	1.897
Roma-Fiumicino	17.617.714	17.814.894	57.963	82.629	251.336	254.075	678	641
Totale	19.974.084	20.172.715	65.560	87.515	253.008	255.301	2.734	2.538

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di Statistica su dati Istat Indagine sul trasporto aereo

Tab. 8 - Aeroporto di Roma Fiumicino: traffico merci e passeggeri internazionali. Anno 2014

Servizi aerei internazionali da e per Roma Fiumicino - Anno 2014			
Paesi	Movimenti*	Merci (t)**	Passeggeri
		Totale	Totale
Europa	155.618	15.115	19.503.894
Austria	3.880	123	431.741
Belgio	6.063	693	721.559
Danimarca	2.818	57	424.609
Finlandia	1.671	621	253.534
Francia	22.977	1.402	2.790.489
Germania	17.546	2.213	2.304.785
Grecia	7.969	694	988.934
Irlanda	1.105	145	161.806
Lussemburgo	728	0	40.398
Paesi Bassi	7.800	308	1.103.106
Portogallo	3.580	421	421.080
Regno unito	15.160	1.961	2.095.005
Spagna	18.975	1.314	2.628.283
Svezia	1.286	7	185.166
Bulgaria	1.411	455	164.650
Repubblica Ceca	2.651	67	332.615
Cipro	2	8	213
Croazia	1.590	0	148.638
Estonia	1	35	0
Lettonia	579	35	63.069
Lituania	209	0	30.494
Malta	1.839	255	241.110
Norvegia	1.104	4	153.201
Polonia	2.085	94	251.941
Romania	3.706	306	428.915
Russia	6.117	985	709.723
Slovacchia	3	0	248
Slovenia	1	0	58
Svizzera	8.650	443	869.499
Turchia	4.968	1.930	633.426
Ungheria	1.693	37	219.050
Africa	12.184	4.932	1.217.483
Africa settentrionale	10.360	2.849	982.780
Altri paesi africani	1.824	2.083	234.703
Asia	18.614	63.454	3.106.463
Asia centrale	12.988	24.212	1.992.387
Altri Paesi dell'Asia	5.626	39.242	1.114.076
America	13.407	52.062	3.015.165
America Settentrionale	9.804	40.634	2.224.732
America Centrale	593	266	108.019
Sud America	3.010	11.162	682.414
Oceania	0	0	0
Australia	0	0	0
Altri Paesi dell'Oceania	0	0	0
Paesi e territori non	32	2	2.237
Paesi esteri	199.855	135.565	26.845.242

Fonte: Elaborazioni ufficio metropolitano di Statistica su dati Istat Indagine sul trasporto aereo

*1 movimento in arrivo e in partenza. **) compresa la posta.

Tab. 9 - Indicatori sulle dotazioni strutturali aeroportuali delle Città Metropolitane. Anno 2013

Città metropolitana	2013 - Aeroporti *	2013 - Aeromobili decollati e atterrati negli aeroporti	2012 - Passeggeri arrivati e partiti negli aeroporti	2013 - Passeggeri arrivati e partiti negli aeroporti	Var % passeggeri arrivati e partiti negli aeroporti	2013 - Tonnellate di cargo (posta+merci) imbarcate e sbarcate negli aeroporti (t.)
Torino (TO)	1	35.606	3.507.488	3.154.330	-10	993
Milano (MI)	2	251.828	27.504.824	26.764.838	-3	449.958
Genova (GE)	1	14.950	1.369.335	1.294.370	-5	763
Venezia (VE)	1	78.982	8.110.520	8.327.899	3	33.618
Bologna (BO)	1	61.281	5.879.627	6.127.221	4	33.577
Firenze (FI)	1	28.164	1.833.373	1.963.744	7	120
Roma (RM)	2	348.135	41.233.174	40.684.633	-1	158.348
Napoli (NA)	1	48.704	5.757.879	5.400.080	-6	5.542
Bari (BA)	1	30.850	3.763.124	3.591.368	-5	2.034
Reggio di Calabria (RC)	1	5.078	569.286	557.668	-2	100
Italia	44	1.318.572	146.000.783	143.326.378	-2	841.825
% Roma su Italia	4,5	26,4	28,2	28,4	72,6	18,8

Fonte: Elaborazioni ufficio metropolitano di Statistica su dati Istat, Atlante statistico territoriale delle infrastrutture

*1 Sono inclusi nel conteggio solo gli aeroporti con movimento di passeggeri e/o merci. **Sono esclusi dal conteggio gli aeroporti con piste solamente in terra battuta e/o in manto erboso.

Concludendo con la citazione di alcuni degli ultimi numeri resi disponibili sulla banca dati Asti dell' Istat, nella Città metropolitana di Roma Capitale sono situati 2 dei 44 aeroporti nazionali per un totale di 5 delle 58 piste italiane. Complessivamente nel 2013 (ultimi dati disponibili) sono decollati e atterrati 348.135 aeromobili, cioè poco più di ¼ degli aerei atterrati e decollati in Italia e circa il 29% dei passeggeri arrivati e partiti. Il numero di passeggeri in transito è leggermente diminuito rispetto al dato 2012 così come si registra per il traffico aereo nazionale nel complesso. Rispetto alle altre Città metropolitane, la variazione negativa che si registra per il traffico passeggeri a Roma nel biennio 2012-2013 è comunque inferiore a quella che caratterizza il traffico passeggeri di grandi realtà metropolitane come Torino, Napoli o Genova. Per quanto riguarda il traffico cargo (posta più merci) gli aeroporti della Città Metropolitana di Roma, con il 19% del totale nazionale, sono secondi solo a quelli di Milano per tonnellate di cargo imbarcate e sbarcate.

3.1.3 La banda larga

La diffusione dei servizi di connettività nelle tecnologie ADSL, HDSL, UMTS forniscono un'indicazione circa il livello di copertura e competizione dei diversi territori. Il **digital divide**, derivante dal ritardo nella diffusione sul territorio delle nuove tecnologie, è una delle cause di scarsa competitività dei territori.

Con il decreto legge 133 del 2014, denominato "Sblocca Italia", il Governo italiano ha voluto dare nuovo impulso al raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda UE2020¹⁴ in tema di infrastrutture a banda ultralarga e accesso ai servizi di nuova generazione, incentivando lo sviluppo della banda ultralarga attraverso la semplificazione del quadro normativo, la creazione di nuovi driver di sviluppo, l'utilizzo di incentivi fiscali e la riduzione dei costi di installazione. Il decreto legge è composto dalle seguenti azioni in tema di comunicazioni elettroniche:

- ✓ agevolazioni per la realizzazione di reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga;
- ✓ norme di semplificazione per le procedure di scavo e di posa aerea dei cavi nonché per la realizzazione delle reti di comunicazioni elettroniche;
- ✓ istituzione del Sistema informativo nazionale federato delle infrastrutture;
- ✓ disposizioni per l'infrastrutturazione degli edifici con impianti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica, bollino *broadband ready*.

La Città metropolitana di Roma dà il suo contributo per abbattere il *digital divide* grazie al progetto "Città Metropolitana WiFi". Il progetto **Città Metropolitana WiFi** consiste nell'installazione in piazze, biblioteche e luoghi di ritrovo del territorio metropolitano di apparati WiFi per l'accesso gratuito ad Internet. Il progetto nasce come **il primo nucleo autorevole di una rete federata** a cui possono connettersi anche reti di privati o di altre istituzioni. L'idea di base è quella di unire le risorse e condividere i benefici con altre reti pubbliche di biblioteche, istituzioni, centri sociali, centri sportivi e ricreativi. Lo scopo, quindi, non è solo creare punti di accesso gratuiti ad internet, ma fornire la connessione a reti di servizio come ad esempio quella delle Università di Roma, dando modo agli studenti di collegarsi alla rete wifi della propria università anche senza venire a Roma. **Il progetto è aperto al contributo dei privati, esercizi commerciali e associazioni non profit**, che possono installare gli *access point* nei loro locali e, nel rispetto delle norme di legge previste per l'accesso alla Rete, offrire un

¹⁴ L'agenda digitale presentata dalla Commissione europea è una delle sette iniziative faro della strategia Europa 2020, che fissa obiettivi per la crescita nell'Unione europea (UE) da raggiungere entro il 2020. Questa agenda digitale propone di sfruttare al meglio il potenziale delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (TIC) per favorire l'innovazione, la crescita economica e il progresso. La Commissione europea ha proposto un'agenda digitale il cui obiettivo principale è sviluppare un mercato unico digitale per condurre l'Europa verso una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva. La mancanza di investimenti nelle reti è uno degli ostacoli alla realizzazione dell'agenda digitale e l'Italia presenta un ritardo nel perseguire questa strategia. Con il decreto "semplificazioni" (decreto legge n. 5/2012) il governo ha previsto l'istituzione di una cabina di regia che si occuperà di coordinare tutte le azioni delle varie istituzioni coinvolte (Governo, Regioni, Enti Locali e Authority). I punti chiave sono: sviluppo della banda larga, Open Data, Cloud e Smart Communities. Nel dettaglio il decreto prevede:

- ✓ Banda larga: la costituzione di una cabina di regia per lo sviluppo della banda larga e ultra-larga. Open Data: apertura all'ingresso dell'open data, ossia la diffusione in rete dei dati in possesso delle amministrazioni, nell'ottica della totale trasparenza.
- ✓ Cloud: utilizzo del cloud, ovvero la dematerializzazione e condivisione dei dati tra le pubbliche amministrazioni.
- ✓ Smart Communities: gli incentivi alle smart communities, gli spazi virtuali in cui i cittadini possono scambiare opinioni, discutere dei problemi e, soprattutto, stimolare soluzioni condivise.

servizio ai loro clienti o associati. A novembre 2015 sono circa 1.350 gli accessi da cui è possibile collegarsi alla rete internet senza fili gratis grazie al progetto 'Città metropolitana Wi-Fi' con oltre 450 mila iscritti.

Lo sviluppo del progetto Città metropolitana WiFi è "**Free ItaliaWiFi**", un progetto che vede coinvolta la Città metropolitana di Roma insieme alla Regione Autonoma della Sardegna e al Comune di Venezia, rivolto alle pubbliche amministrazioni per la realizzazione della prima rete federata nazionale di accesso gratuito ad Internet senza fili. Con il progetto "Free ItaliaWiFi" sarà possibile navigare gratis non solo nelle aree WiFi pubbliche della propria città, ma anche nelle altre reti WiFi delle amministrazioni che hanno aderito alla rete nazionale. La finalità generale di "Free ItaliaWiFi" è infatti quella di promuovere la collaborazione tra le amministrazioni pubbliche, finalizzata sia alla progettazione e realizzazione di reti gratuite di connettività *wireless* sui territori delle singole amministrazioni, sia alla successiva federazione di queste reti territoriali in un'unica infrastruttura WiFi nazionale. Gli obiettivi del progetto "Free Italia WiFi sono i seguenti:

- ✓ Accrescere la diffusione del WiFi pubblico e gratuito, favorendo la nascita di nuove reti promuovendo la cultura digitale e il diritto di accesso a internet presso le pubbliche amministrazioni italiane;
- ✓ offrire facilitazioni e vantaggi ai cittadini che utilizzano le reti pubbliche WiFi (ad esempio, ogni utente potrà accedere alle reti federate con le stesse credenziali);
- ✓ dare vita ad una comunità d'uso che condivide e migliora costantemente i *software* e le architetture *open source* utilizzati;
- ✓ sviluppare e realizzare applicazioni innovative al servizio del cittadino, fruibili attraverso le reti federate;
- ✓ promuovere iniziative di comunicazione integrata, attraverso adeguata divulgazione sui canali comunicativi delle amministrazioni;
- ✓ avviare azioni comuni per la semplificazione delle normative nazionali in materia.

Secondo i dati elaborati da Infratel SpA per conto del Ministero dello Sviluppo economico, Dipartimento delle Comunicazioni, in Italia nel 2015 il *digital divide* interessava il 3,1% della popolazione (nel giugno 2013 era il 4%), soprattutto residente nelle zone scarsamente urbanizzate del Paese. Il Lazio, con un valore pari a 0,4% si posiziona ben al di sotto del valore medio nazionale.

Per quanto riguarda la Città metropolitana di Roma Capitale la tabella che segue contestualizza ciascun comune metropolitano con riferimento sia alla copertura della banda larga che per il divario digitale.

Tra i primi dieci Comuni per divario digitale nelle prime tre posizioni si collocano pari merito Vivaro e Vallepietra e poi Jenne e Camerata Nuova, piccoli Comuni dell'hinterland romano localizzati nella fascia "Comuni Esterni"¹⁵ caratterizzati da popolazione residente al di sotto delle 500 unità e da popolazione nella fascia d'età più giovane (0-14) inferiore alle 30 unità (poco interessata quindi alle tecnologie e allo sviluppo della rete).

¹⁵ I comuni della Città metropolitana di Roma Capitale sono suddivisi in tre fasce che tengono conto sia del grado di interscambio con la Capitale, sia della prossimità al comune capoluogo. Oltre al criterio funzionale, che considera l'appartenenza al sistema locale del lavoro di Roma e che consente di distinguere le due Corone metropolitane dalla fascia dei Comuni esterni, per la divisione del territorio in tre "corone" si tiene anche conto della morfologia del territorio. Il criterio morfologico è utile nel delimitare le due fasce della Periferia in intra ed extra GRA, attraverso l'anello del Grande raccordo anulare e considera l'adiacenza al capoluogo romano per distinguere la Prima dalla Seconda Corona metropolitana.

Tab. 10 - Il digital divide* nei 121 comuni della Città metropolitana di Roma capitale. Anno 2015

Nome Comune	Popolazione coperta con servizi tra 2Mbps e 20Mbps (banda larga) %	Popolazione in Digital Divide %	Popolazione coperta da Servizi Wireless %
Affile	100,0	0,0	0,0
Agosta	6,4	80,7	12,9
Albano Laziale	92,3	5,2	2,5
Allumiere	98,9	0,0	1,1
Anguillara Sabazia	100,0	0,0	0,0
Anticoli Corrado	100,0	0,0	0,0
Anzio	100,0	0,0	0,0
Arcinazzo Romano	100,0	0,0	0,0
Ariccia	94,5	0,0	5,5
Arsoli	100,0	0,0	0,0
Artena	100,0	0,0	0,0
Bellegra	100,0	0,0	0,0
Bracciano	91,9	4,9	3,2
Camerata Nuova	0,0	92,1	7,9
Campagnano di Roma	100,0	0,0	0,0
Canale Monterano	83,0	0,1	16,9
Canterano	0,0	87,8	12,2
Capena	100,0	0,0	0,0
Capranica Prenestina	84,3	14,0	1,7
Carpineto Romano	100,0	0,0	0,0
Casape	100,0	0,0	0,0
Castel Gandolfo	100,0	0,0	0,0
Castel Madama	99,3	0,7	0,0
Castelnuovo di Porto	100,0	0,0	0,0
Castel San Pietro Romano	96,9	0,0	3,1
Cave	100,0	0,0	0,0
Cerreto Laziale	100,0	0,0	0,0
Cervara di Roma	0,0	47,0	53,0
Cerveteri	90,5	1,8	7,7
Ciciliano	100,0	0,0	0,0
Cineto Romano	100,0	0,0	0,0
Civitavecchia	92,0	2,0	6,0
Civitella San Paolo	100,0	0,0	0,0
Colleferro	100,0	0,0	0,0
Colonna	100,0	0,0	0,0
Fiano Romano	100,0	0,0	0,0
Filacciano	100,0	0,0	0,0
Formello	100,0	0,0	0,0
Frascati	100,0	0,0	0,0
Galliciano nel Lazio	30,6	0,0	69,4
Gavignano	100,0	0,0	0,0
Genazzano	91,9	5,5	2,6
Genzano di Roma	100,0	0,0	0,0
Gerano	100,0	0,0	0,0
Gorga	0,0	12,1	87,9
Grottaferrata	100,0	0,0	0,0
Guidonia Montecelio	100,0	0,0	0,0
Jenne	0,0	93,3	6,7
Labico	81,7	0,0	18,3
Lanuvio	100,0	0,0	0,0

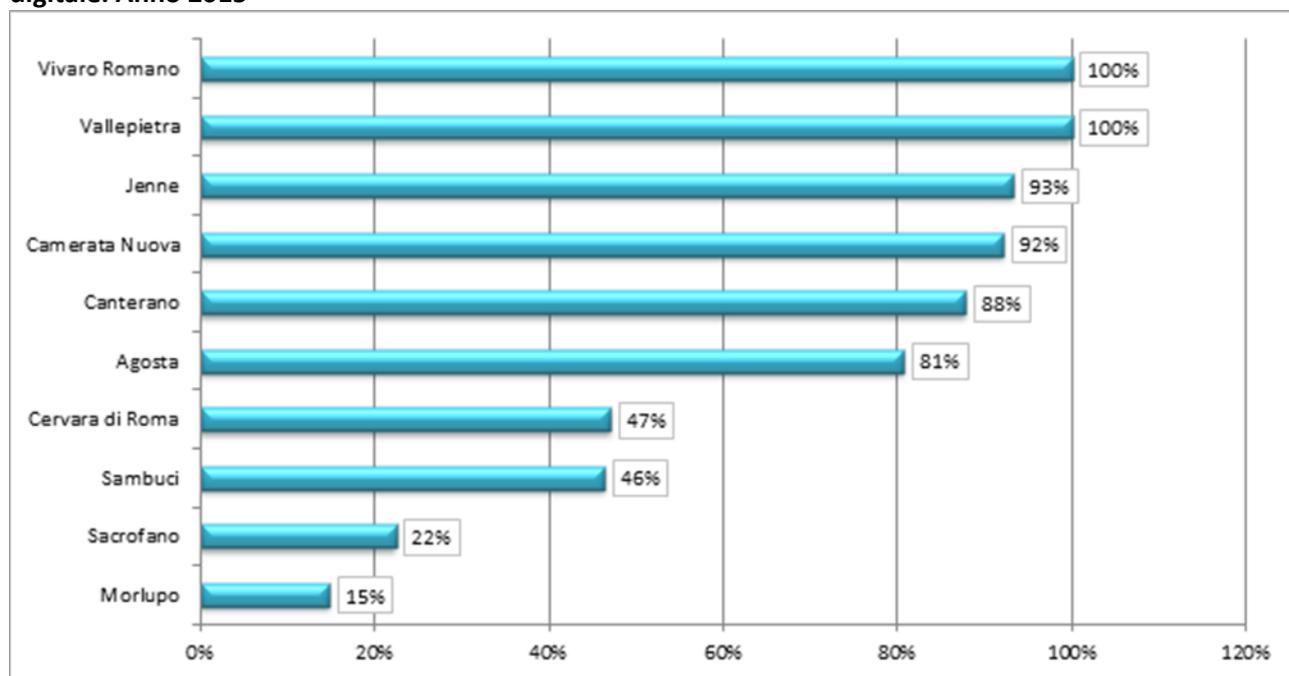
Nome Comune	Popolazione coperta con servizi tra 2Mbps e 20Mbps (banda larga) %	Popolazione in Digital Divide %	Popolazione coperta da Servizi Wireless %
Licenza	100,0	0,0	0,0
Magliano Romano	2,0	0,0	98,0
Mandela	100,0	0,0	0,0
Manziana	92,7	0,0	7,3
Marano Equo	100,0	0,0	0,0
Marcellina	100,0	0,0	0,0
Marino	100,0	0,0	0,0
Mazzano Romano	100,0	0,0	0,0
Mentana	100,0	0,0	0,0
Monte Compatri	100,0	0,0	0,0
Monteflavio	100,0	0,0	0,0
Montelanico	91,5	8,5	0,0
Montelibretti	92,0	0,7	7,3
Monte Porzio Catone	100,0	0,0	0,0
Monterotondo	99,0	0,0	1,0
Montorio Romano	100,0	0,0	0,0
Moricone	100,0	0,0	0,0
Morlupo	78,6	14,7	6,7
Nazzano	100,0	0,0	0,0
Nemi	100,0	0,0	0,0
Nerola	98,6	0,0	1,4
Nettuno	99,2	0,8	0,0
Olevano Romano	99,5	0,5	0,0
Palestrina	83,5	2,8	13,7
Palombara Sabina	96,7	2,1	1,3
Percile	100,0	0,0	0,0
Pisoniano	100,0	0,0	0,0
Poli	0,0	4,9	95,1
Pomezia	97,0	0,9	2,1
Ponzano Romano	100,0	0,0	0,0
Riano	98,4	1,6	0,0
Rignano Flaminio	99,6	0,0	0,4
Riofreddo	97,8	0,0	2,2
Rocca Canterano	0,0	0,0	100,0
Rocca di Cave	100,0	0,0	0,0
Rocca di Papa	100,0	0,0	0,0
Roccagiovine	100,0	0,0	0,0
Rocca Priora	100,0	0,0	0,0
Rocca Santo Stefano	100,0	0,0	0,0
Roiate	100,0	0,0	0,0
Roma	99,0	0,1	0,8
Roviano	100,0	0,0	0,0
Sacrofano	71,8	22,4	5,8
Sambuci	51,6	46,3	2,1
San Gregorio da Sassola	100,0	0,0	0,0
San Polo dei Cavalieri	100,0	0,0	0,0
Santa Marinella	99,9	0,0	0,1
Sant'Angelo Romano	100,0	0,0	0,0
Sant'Oreste	98,5	0,0	1,5
San Vito Romano	100,0	0,0	0,0
Saracinesco	100,0	0,0	0,0
Segni	99,2	0,0	0,8
Subiaco	93,6	4,7	1,8
Tivoli	97,6	2,2	0,2

Nome Comune	Popolazione coperta con servizi tra 2Mbps e 20Mbps (banda larga) %	Popolazione in Digital Divide %	Popolazione coperta da Servizi Wireless %
Tolfa	98,4	0,3	1,3
Torrta Tiberina	100,0	0,0	0,0
Trevignano Romano	100,0	0,0	0,0
Vallepietra	0,0	100,0	0,0
Vallinfreda	0,0	0,0	100,0
Valmontone	99,5	0,0	0,5
Velletri	89,0	4,2	6,8
Vicovaro	100,0	0,0	0,0
Vivaro Romano	0,0	100,0	0,0
Zagarolo	92,0	1,8	6,2
Lariano	96,9	3,1	0,0
Ladispoli	100,0	0,0	0,0
Ardea	94,3	2,7	2,9
Ciampino	100,0	0,0	0,0
San Cesareo	100,0	0,0	0,0
Fiumicino	92,3	0,5	7,2
Fonte Nuova	85,4	0,0	14,6
Tot. Italia	96,9	3,1	4,9

Fonte: Elaborazioni ufficio metropolitano di Statistica su dati Infratel Italia SpA, Ministero dello Sviluppo Economico

*Estrazione dati 25 ottobre 2016

Graf. 1 – I primi dieci comuni della Città metropolitana di Roma Capitale per popolazione in divario digitale. Anno 2015



Fonte: Elaborazioni ufficio metropolitano di Statistica su dati Infratel Italia SpA, Ministero dello Sviluppo Economico

3.2 Le abitazioni e il mercato abitativo

3.2.1 La struttura e le dinamiche del patrimonio residenziale a confronto tra le città metropolitane¹⁶

Ai fini della comprensione degli assetti insediativi residenziali di un territorio è necessario conoscere le peculiarità del patrimonio abitativo in termini di struttura, distribuzione territoriale, qualità e titolo di godimento. Le peculiarità e l'adeguatezza dello stock abitativo incidono, infatti, consistentemente su problemi sia di ordine sociale sia di ordine economico del territorio di riferimento. Riguardo al primo fattore, quello di ordine sociale, esiste una forte correlazione tra la disponibilità abitativa e la formazione e lo sviluppo di nuove famiglie poiché il primo passo per la loro costituzione si fonda proprio sulla disponibilità di un alloggio.

Il secondo fattore, quello di ordine economico, conferisce rilevanza al sistema residenziale in termini di domanda di acquisto di abitazioni provenienti soprattutto dalle famiglie, e in particolar modo dalle nuove famiglie, e da quelle in via di costituzione. E' vero, inoltre, che una quota rilevante della domanda di immobili a uso abitativo è alimentata da una domanda finalizzata all'investimento che può contribuire a dinamizzare in modo sostenuto l'andamento del mercato immobiliare favorendo anche tendenze speculative.

Disporre di informazioni affidabili sulla dimensione e sulla distribuzione del patrimonio abitativo della Città metropolitana di Roma Capitale, dapprima in un confronto con le altre città metropolitane italiane e poi al suo interno, analizzando i due macro-ambiti territoriali rappresentati dall'hinterland metropolitano e dal capoluogo di Roma Capitale, è rilevante sotto molti profili:

- ✓ Caratteristiche strutturali generali dello stock abitativo;
- ✓ Dinamiche temporali degli stock e la loro variabilità tra i territori analizzati (città metropolitane e ambiti territoriali del comune capoluogo e dell'hinterland metropolitano);
- ✓ Andamento del mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni mediante l'analisi degli stock periodici delle relative transazioni;
- ✓ Fenomeno degli sfratti riguardo al mercato locativo al fine di valutare il livello di emergenza abitativa.

Le principali informazioni disponibili sul patrimonio abitativo sono desumibili da due tipologie di fonti, la prima di natura amministrativa/censuaria e la seconda da indagini campionarie. Riguardo questo secondo punto, la principale indagine è quella della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie italiane. Tra la prima tipologia di fonti sono compresi il Censimento della popolazione e delle abitazioni, l'archivio del Catasto Edilizio Urbano e quello relativo alle dichiarazioni Irpef e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Il **Censimento generale della popolazione e delle abitazioni**¹⁷ fornisce informazioni riguardanti la distribuzione del numero totale di immobili in termini di numerosità degli edifici, tipologia di edificio

¹⁶ Elaborazioni e dati a cura di Paola Carrozzi.

(edificio o complesso di edificio), eventuale utilizzazione (utilizzato o non utilizzato) e tipologia d'uso (produttivo, commerciale, servizi, turistico/ricettivo, direzionale/terziario, altro). Occorre precisare che per "complesso di edifici" si intendono gli edifici ad uso non abitativo composti da più costruzioni indipendenti ma facenti parte della stessa struttura (ad esempio i complessi ospedalieri).

Da una consultazione della banca dati del **Catasto Edilizio Urbano** (contenente l'inventario dei beni immobili edificati sul territorio nazionale), invece, è possibile desumere una serie di informazioni tra le quali l'ubicazione dell'unità immobiliare e la categoria catastale in termini di destinazione d'uso.

L'**Osservatorio del mercato immobiliare**, gestito dall'Agenzia del Territorio, include i valori medi di compravendita e locazione di immobili realizzati a livello comunale. Per ciascun comune è stata eseguita una suddivisione in zone omogenee (zone OMI) utilizzando come discriminanti le condizioni economiche e quelle socio-ambientali. Per ogni zona OMI, poi, sono stati rilevati in modo campionario i valori medi di mercato dei fabbricati distinti per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziario e produttivo) e tipologia di immobile (abitazioni economiche, vile e villini, box, uffici, negozi, etc...).

Limitatamente al solo mercato locativo, poi, è possibile desumere informazioni sull'andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo grazie alle statistiche ufficiali del Ministero dell'Interno prodotte dall'Ufficio centrale di Statistica in collaborazione con gli Uffici Giudiziari e delle Prefetture e gli Uffici Territoriali del Governo.

Altre informazioni sulla proprietà degli immobili sono, infine, desumibili dalla **banca dati delle dichiarazioni Irpef**, gestita dall'Agenzia delle Entrate relativamente ai redditi da fabbricati dichiarati da ciascun contribuente proprietario di immobile, ma solo limitatamente alle persone fisiche.

Secondo i dati definitivi del Censimento del 2011, le abitazioni nell'insieme delle dieci città metropolitane ammontavano a 8.568.816 (837.320 abitazioni- il 10,8% in più rispetto al censimento 2001) pari al 27,5% di tutto il patrimonio abitativo nazionale.

Dal benchmarking tra le dieci Città metropolitane è emerso quanto segue:

- ✓ La Città metropolitana di Roma è quella con il maggior numero di abitazioni pari a 1.939.540, seguita dalle Città metropolitane di Milano (1.440.651) e Torino (1.185.086);
- ✓ Nel 2011 il tasso di crescita medio dello stock di abitazioni nella Città metropolitana di Roma è stato del 12,9%, il terzo più alto dopo le Città metropolitane di Venezia (17,2%) e Bologna (15,6%). Tutte le altre città hanno registrato un tasso di variazione positivo anche se inferiore. Dall'analisi dei dati relativi all'ultimo decennio intercensuario, infatti, emerge una ripresa del tasso di crescita medio annuo: dal 1981 al 2001, lo stock delle abitazioni, seppur facendo registrare un incremento continuo in termini assoluti, ha sperimentato una crescita media sempre più lenta. Nel 2011, invece si è registrato per la prima volta dal 1971 un incremento medio annuo più alto del tasso di crescita medio annuo relativo al decennio intercensuario precedente. L'unica eccezione è rappresentata dalla Città metropolitana di Napoli che presenta

¹⁷ La rilevazione dei dati ha contemplato due diverse fasi. La prima è stata definita Rilevazione dei Numeri Civici (RNC) e ha coinvolto tutti i comuni con una popolazione superiore ai 20 mila abitanti e tutti i capoluoghi di provincia solo in relazione alle loro sezioni di centro abitato. Contestualmente al censimento della popolazione, poi, è stata avviata una seconda fase nella quale sono stati censiti gli edifici della restante parte di territorio dei comuni oggetto della prima rilevazione e tutti gli altri edifici dei comuni che non erano stati ancora censiti.

un trend diverso rispetto alle altre città metropolitane: dal 1981, infatti, il tasso di variazione, seppur positivo, cresce a ritmi sempre più sostenuti rispetto ai decenni precedenti;

- ✓ Per tutte le città metropolitane, dal censimento del 1971, lo stock di abitazioni ha registrato un incremento continuo, anche se il tasso di sviluppo si è attenuato nel tempo. Rispetto al censimento del 1971, infatti, nel 2011 il tasso di sviluppo ha subito un decremento per tutte le città metropolitane: Milano è stata la città ad aver fatto registrare il minor decremento del tasso di sviluppo (-2,6%) mentre Reggio Calabria quello maggiore (-21,5%);
- ✓ La Città metropolitana di Roma si colloca al quartultimo posto per quanto riguarda l'incidenza delle abitazioni non occupate sul totale dello stock abitativo con un valore pari al 13,1%. Tra tutte le città metropolitane quella di Reggio Calabria è la città con la più alta percentuale di abitazioni non occupate pari al 33,7% mentre la percentuale più bassa è registrata per la Città metropolitana di Milano con un valore del 6,1%;
- ✓ Con riferimento alla qualità strutturale del patrimonio residenziale localizzato nelle città metropolitane, si ritiene che un buon indicatore *proxy* possa essere rappresentato dalla analisi delle classi temporali di costruzione degli edifici residenziali. Dall'osservazione dei valori assoluti relativi alle abitazioni ad uso residenziale è emerso che nelle Città metropolitane di Torino, Milano, Venezia, Bologna, Roma e Bari la maggioranza dello stock abitativo è stato costruito tra il 1961 e il 1970 mentre per le Città di Bari e Reggio Calabria nel decennio successivo. Le uniche due eccezioni sono rappresentate dalle Città di Genova e Firenze per le quali è risultato che il maggior numero di abitazioni è stato costruito nel 1918 e negli anni precedenti;

L'analisi del patrimonio abitativo in relazione al titolo di godimento ha mostrato per la Città metropolitana di Roma quanto segue:

- ✓ si posiziona al quarto posto per incidenza di alloggi occupati direttamente dai proprietari con una percentuale pari al 72,9% (in aumento rispetto al decennio precedente quando questo valore si attestava al 67,8%), preceduta dalle città di Venezia, Firenze e Milano con valori rispettivamente pari a 80,1%, 74,9% e 74,3%. Nella Città metropolitana di Napoli si registra, invece, la più alta incidenza di persone che abitano in affitto (32,3%) mentre in quella di Reggio Calabria quella relativa alle utilizzazioni di abitazioni a titolo gratuito e di prestazioni di servizi (16,7%);
- ✓ si colloca al terzo posto per incidenza della popolazione residente in famiglia coabitante con una percentuale pari al 2,7% (pari a 102.843 persone), preceduta dalle città metropolitane di Bologna (4,2%) e di Genova (3,1%);
- ✓ si posiziona al primo posto per il maggior numero di persone residenti in famiglia che vivono in un forte disagio abitativo (le "famiglie senza tetto" cioè quelle che non dimorano in abitazione né in altro tipo di alloggio) pari a 21.345 con una percentuale dello 0,6%;

Considerando, inoltre, il rapporto di domanda-offerta tra il numero di famiglie e lo stock abitativo e la dinamica di questo rapporto nel tempo, è stato possibile evidenziare alcuni elementi ritenuti strutturali:

- ✓ In valore assoluto, lo stock delle abitazioni è per tutte le città metropolitane maggiore rispetto al numero di famiglie. Se si osservano, invece, i tassi di crescita medio decennali è possibile notare che fino al 1991, il patrimonio abitativo è cresciuto a ritmi maggiori (seppur subendo una

progressiva contrazione) rispetto al numero di famiglie. L'unica eccezione è rappresentata dalla città metropolitana di Napoli che, già a partire dal 1981, ha fatto registrare un incremento medio rispetto al censimento precedente del numero di famiglie maggiore di quello relativo allo stock abitativo. Nel 2001, invece, fatte salve le sole città metropolitane di Genova, Bari e Reggio Calabria, la crescita del numero delle famiglie è stata superiore di quella relativa allo stock di abitazioni. Nel 2011 si replicava la stessa situazione per le città metropolitane di Milano, Genova, Firenze, Roma e Bari anche se per le restanti città metropolitane le variazioni positive tra i tassi di crescita si attestavano a livelli più bassi di quelli registrati nel 1991. La tensione che dal 1991 si è innescata tra domanda-offerta abitativa, dimensionata mediante il semplice calcolo dei differenziali tra i tassi di crescita medio annui del numero di abitazioni e di quello delle famiglie, potrebbe trovare spiegazione in un decremento, sia in valore assoluto che in termini percentuali, del numero delle case non occupate. Dall'osservazione dei dati relativi alle abitazioni non occupate risultano, infatti, decrementi piuttosto rilevanti: il più alto è quello registrato per la città metropolitana di Milano che tra il 1991 e il 2001 ha sperimentato una contrazione del 38,2% seguita dalle città metropolitane di Firenze e Bologna con valori rispettivamente pari al -33,5% e al -22,3%. La città metropolitana di Roma ha invece subito un decremento del numero delle abitazioni non occupate pari al -10,5%;

Per quel riguarda l'ammontare e le peculiarità degli edifici in termini di tipo e stato d'uso è emerso quanto segue:

- ✓ Nel 2011 sono stati censiti nella Città metropolitana di Roma 464.071 edifici e 3.271 complessi di edifici per un ammontare di 467.342 unità, valore questo che tra tutte le città metropolitane risulta essere il più elevato. Seguono le città metropolitane di Torino con 399.301 edifici e 1.626 complessi di edifici (per un totale di 400.927 unità) e di Napoli con 342.780 edifici e 1.223 complessi di edifici (nel complesso pari a 344.003 unità);
- ✓ La Città metropolitana di Roma si colloca al terzultimo posto per incidenza degli edifici non utilizzati sul totale degli edifici con una percentuale pari al 2,6%, preceduta dalle sole Città di Firenze (1,9%) e Milano (2,3%). La Città metropolitana di Reggio Calabria mostra, invece, la percentuale più elevata pari all'11,9%;
- ✓ Le Città metropolitane di Bari, Genova e Napoli mostrano le percentuali più alte di edifici a uso abitativo sul totale degli edifici utilizzati rispettivamente pari al 91,1%, all'89,4% e all'89%; la Città metropolitana di Roma si posiziona al quartultimo posto con una percentuale dell'87,1% mentre quella di Milano presenta il valore più basso (80,1%);
- ✓ Per quanto riguarda l'incidenza di edifici destinati ad attività produttive, commerciali e turistico-ricettive, la Città metropolitana di Roma si colloca al quartultimo posto con una percentuale pari al 4,5% preceduta dalle città metropolitane di Milano (8,2%), Bologna (5,5%), Napoli (5,2%), Torino (5%), Firenze (4,8%) e Venezia (4,7%);

Infine, ulteriori dati sulla consistenza del patrimonio immobiliare dei territori ci derivano dalle statistiche elaborate dall'Agenzia del territorio, in particolare dalle statistiche catastali che rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello stock dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano. Dall'ultima rilevazione che è stata effettuata alla fine del **2014, risultava**

che a Roma erano presenti **2.190.204** (circa 26 mila unità immobiliari in più rispetto al 2012) unità immobiliari urbane¹⁸ di tipologia A (esclusa A 10)¹⁹,. Tale consistenza poneva Roma al primo posto fra le province più grandi per la presenza di immobili destinati ad uso abitativo.

Tab. 11 - Stock delle abitazioni nelle città metropolitane. Anni 1971 - 2011

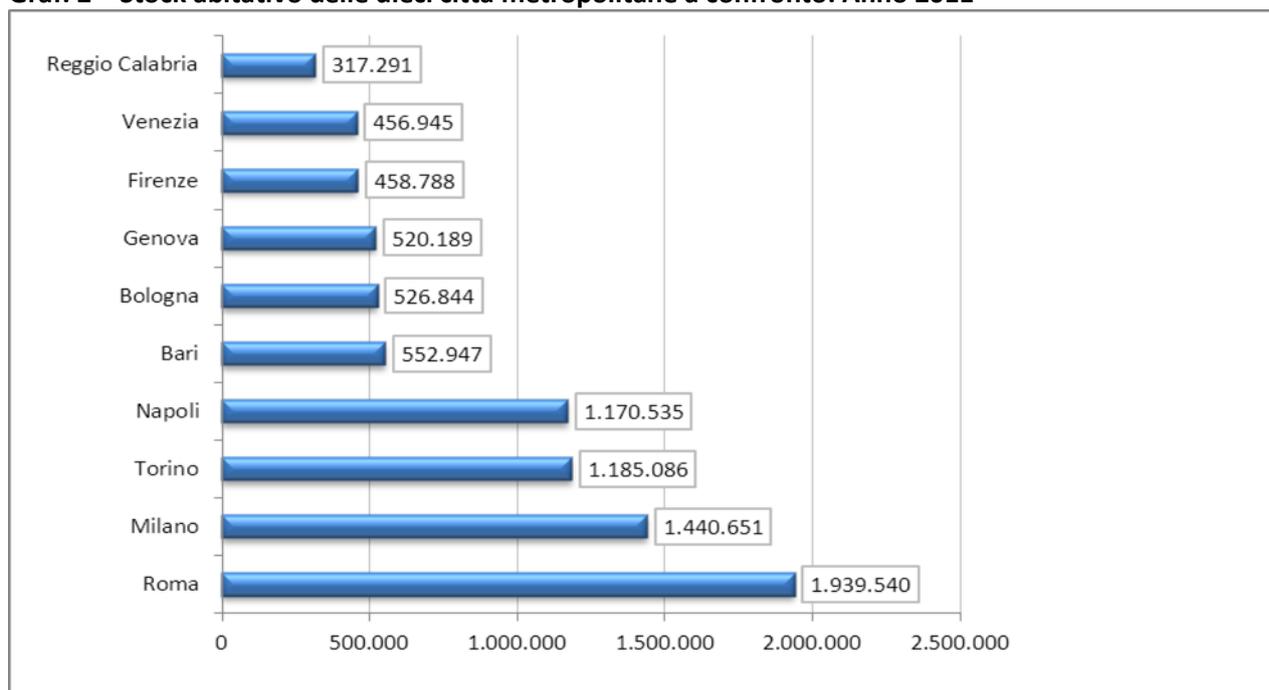
Città metropolitane	Anni di censimento					Tasso di variazione %				Var. tassi di sviluppo 71-11
	1971	1981	1991	2001	2011	71-81	81-91	91-01	01'-11	
Torino	845.349	991.056	1.034.635	1.078.003	1.185.086	17,2%	4,4%	4,2%	9,9%	-7,3%
Genova	429.462	472.080	488.111	499.446	520.189	9,9%	3,4%	2,3%	4,2%	-5,8%
Milano	1.069.536	1.190.225	1.260.170	1.326.032	1.440.651	11,3%	5,9%	5,2%	8,6%	-2,6%
Venezia	241.068	313.910	353.019	390.035	456.945	30,2%	12,5%	10,5%	17,2%	-13,1%
Bologna	315.794	382.263	417.802	455.699	526.844	21,0%	9,3%	9,1%	15,6%	-5,4%
Firenze	303.839	357.056	392.169	413.205	458.788	17,5%	9,8%	5,4%	11,0%	-6,5%
Roma	1.131.103	1.405.916	1.623.831	1.717.662	1.939.540	24,3%	15,5%	5,8%	12,9%	-11,4%
Napoli	707.805	818.716	962.695	1.070.213	1.170.535	15,7%	17,6%	11,2%	9,4%	-6,3%
Bari	301.486	387.179	447.873	494.289	552.947	28,4%	15,7%	10,4%	11,9%	-16,6%
Reggio di Calabria	175.924	232.445	267.569	286.912	317.291	32,1%	15,1%	7,2%	10,6%	-21,5%
Italia	17.433.972	21.937.223	25.028.522	27.291.993	31.208.161	25,8%	14,1%	9,0%	14,3%	-11,5%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimenti delle abitazioni dal 1971 al 2011

¹⁸ L’Agenzia del Territorio definisce “Unità immobiliare urbana” ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre reddito proprio.

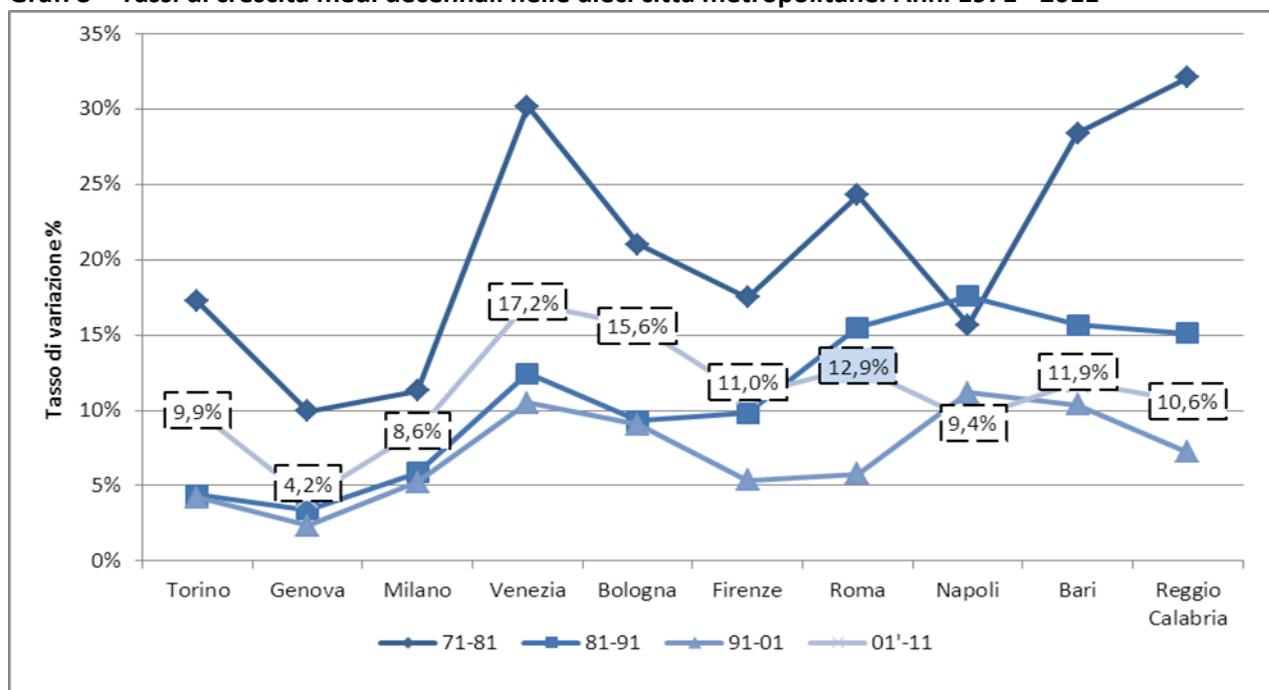
¹⁹ Le unità catastali di tipo A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A11, sono destinate all’uso residenziale. Le unità di tipo A10 sono invece destinate ad ufficio o studio.

Graf. 2 – Stock abitativo delle dieci città metropolitane a confronto. Anno 2011



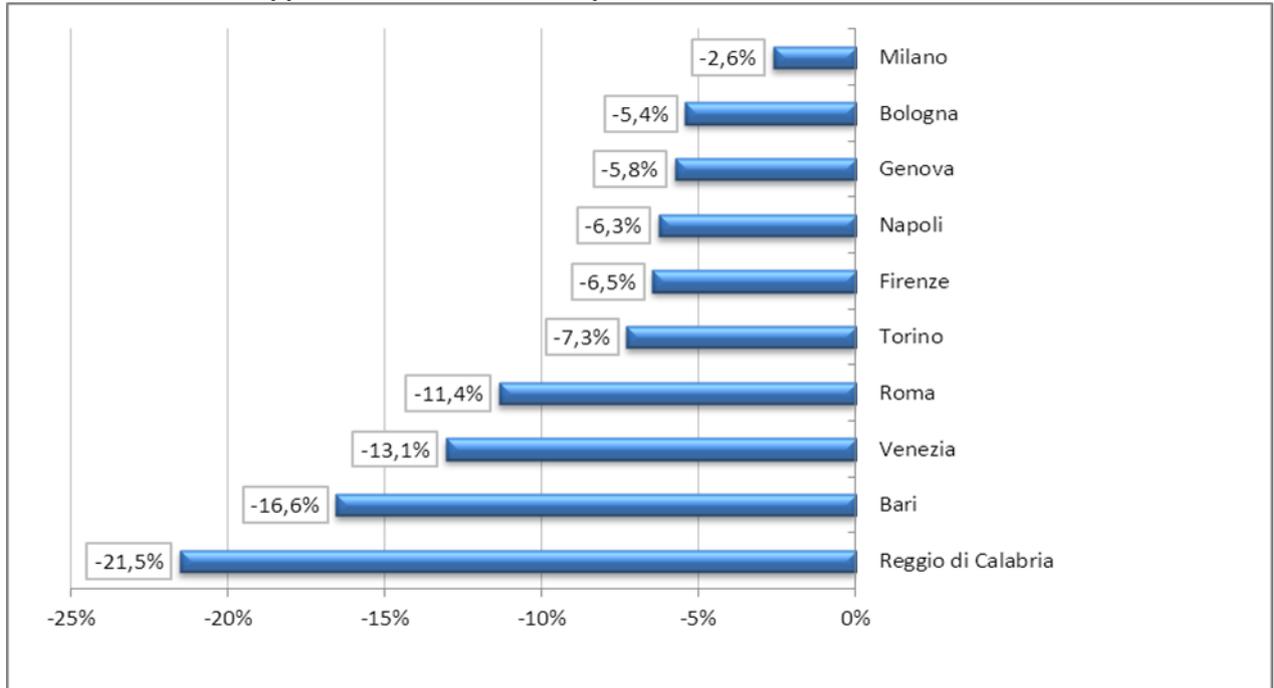
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 3 – Tassi di crescita medi decennali nelle dieci città metropolitane. Anni 1971 - 2011



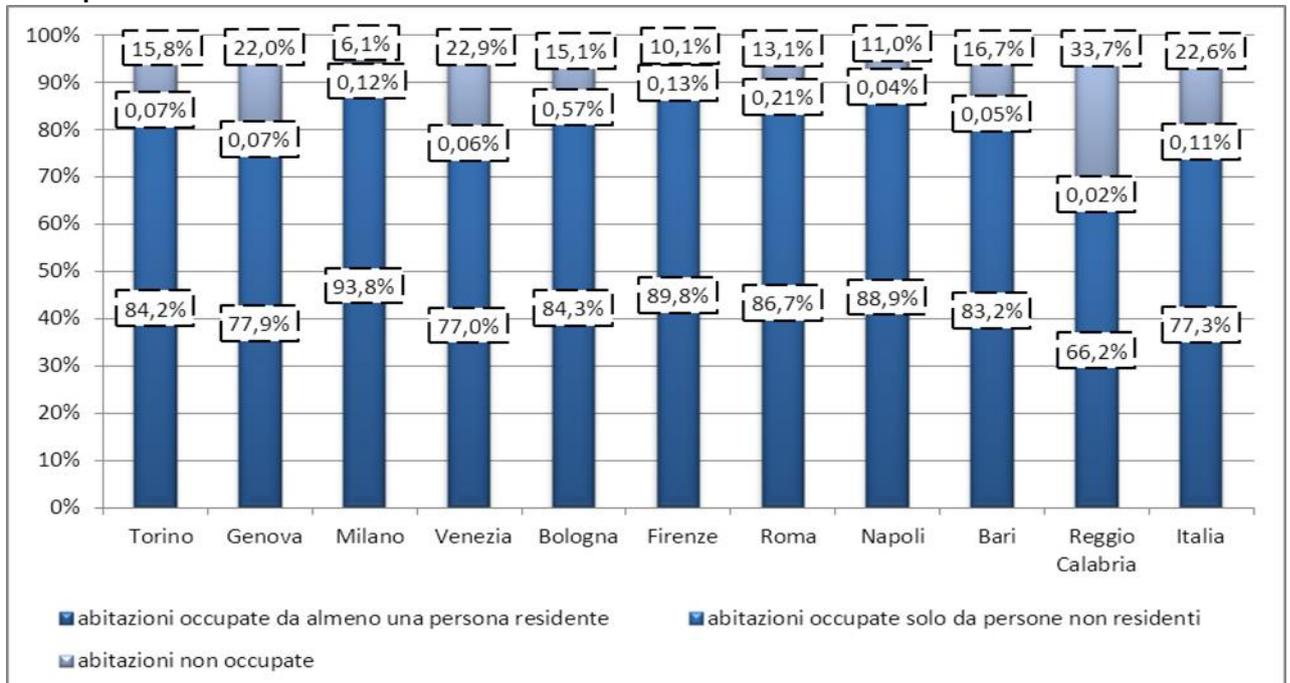
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni dal 1971 al 2011

Graf. 4 – Tassi di sviluppo nelle dieci città metropolitane. Anni 1971-2011



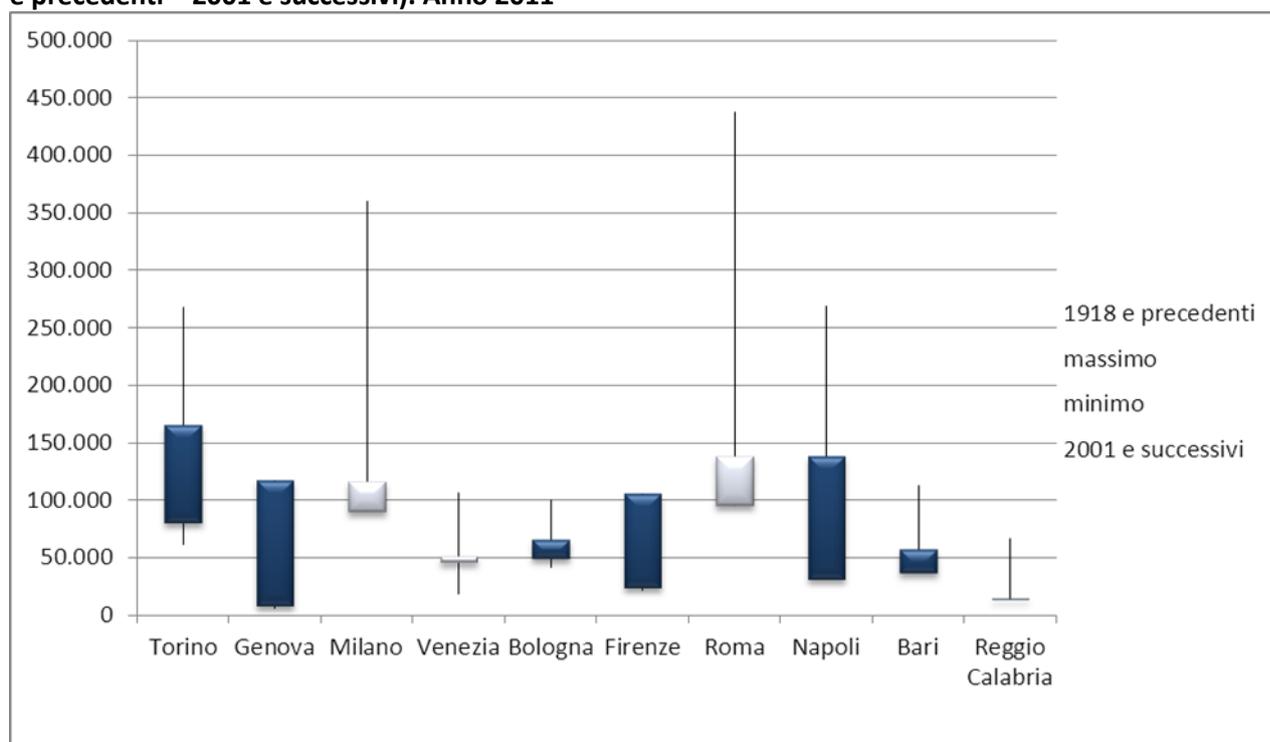
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 1971-2011

Graf. 5 – Composizione percentuale dello stock abitativo per stato di occupazione nelle dieci città metropolitane. Anno 2011



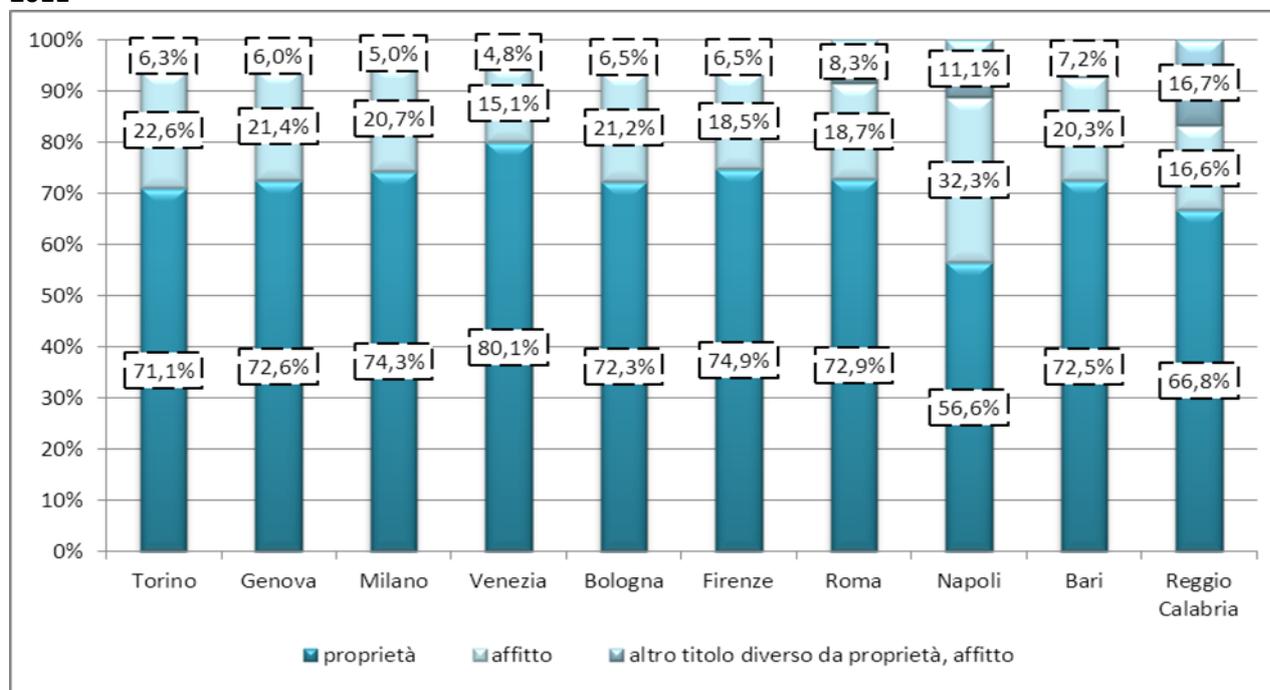
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 6 – Stock abitativo delle dieci città metropolitane. Abitazioni per epoca di costruzione (anno 1918 e precedenti – 2001 e successivi). Anno 2011



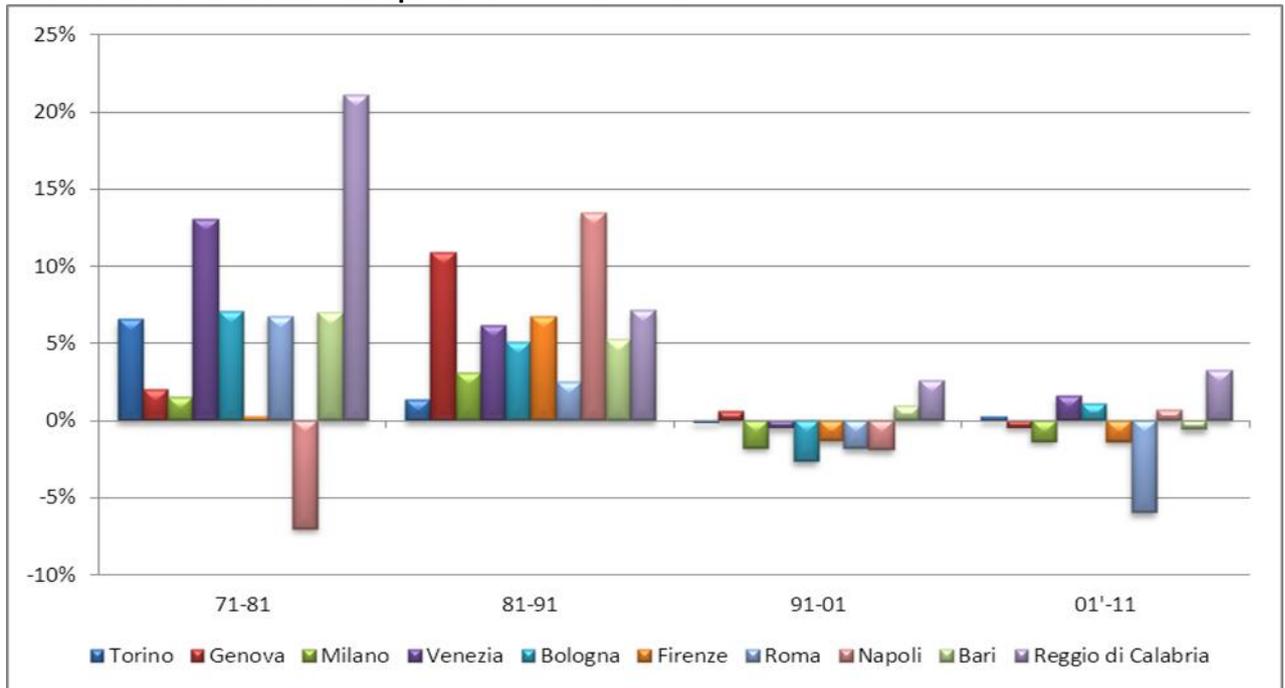
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 7 – Stock abitativo delle dieci città metropolitane. Le abitazioni per titolo di godimento. Anno 2011



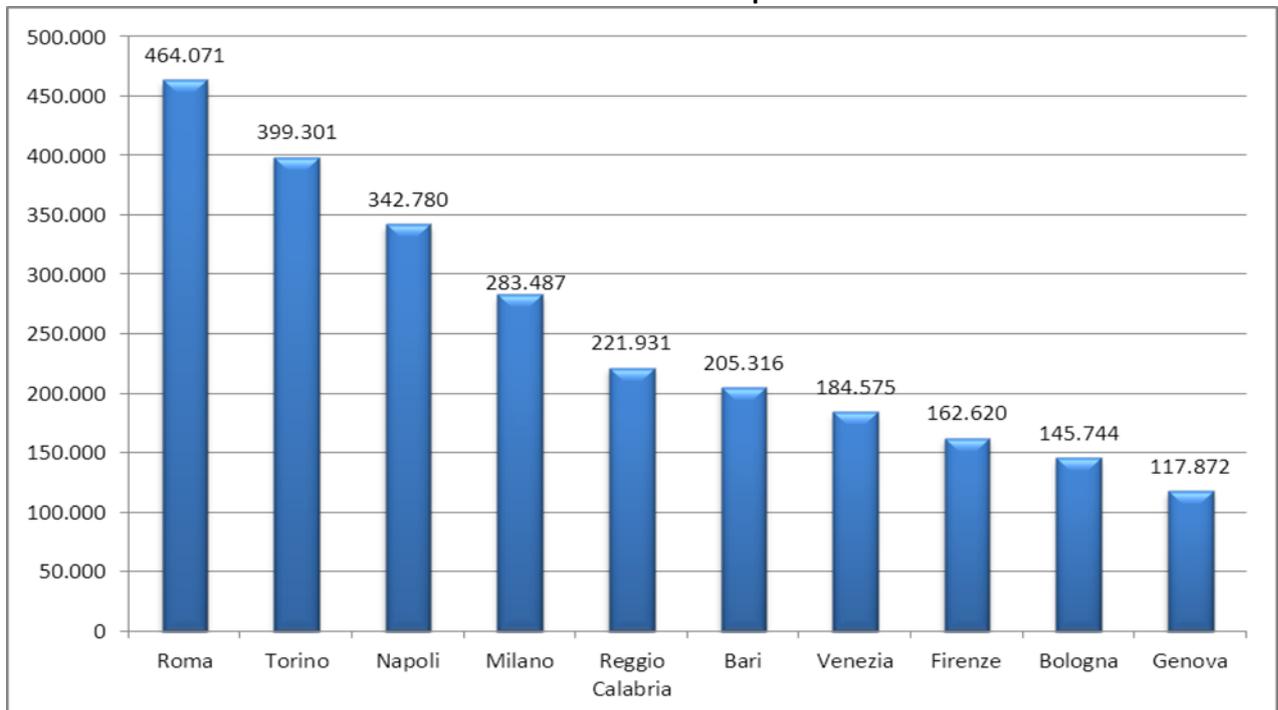
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 8 – Tasso di variazione decennale del rapporto di domanda-offerta tra il numero di famiglie e lo stock abitativo nelle città metropolitane. Anni 1971 - 2011



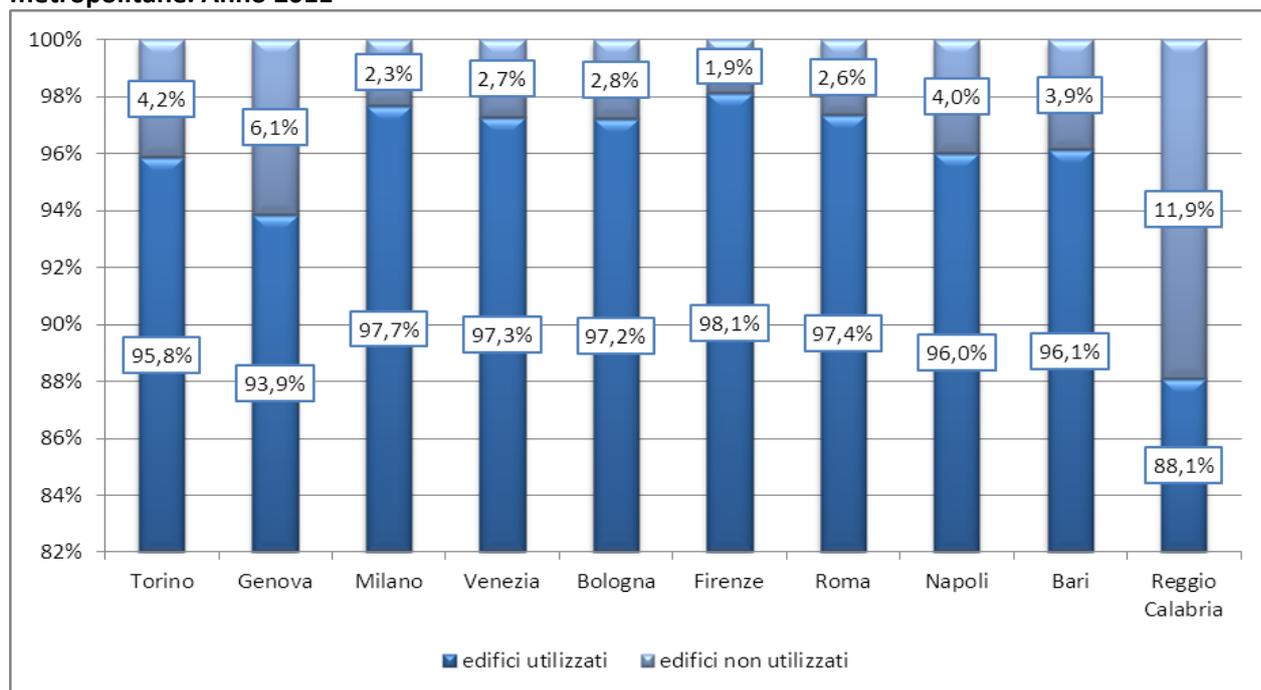
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni dal 1971 al 2011

Graf. 9 – Numero di edifici a confronto nelle dieci città metropolitane. Anno 2011



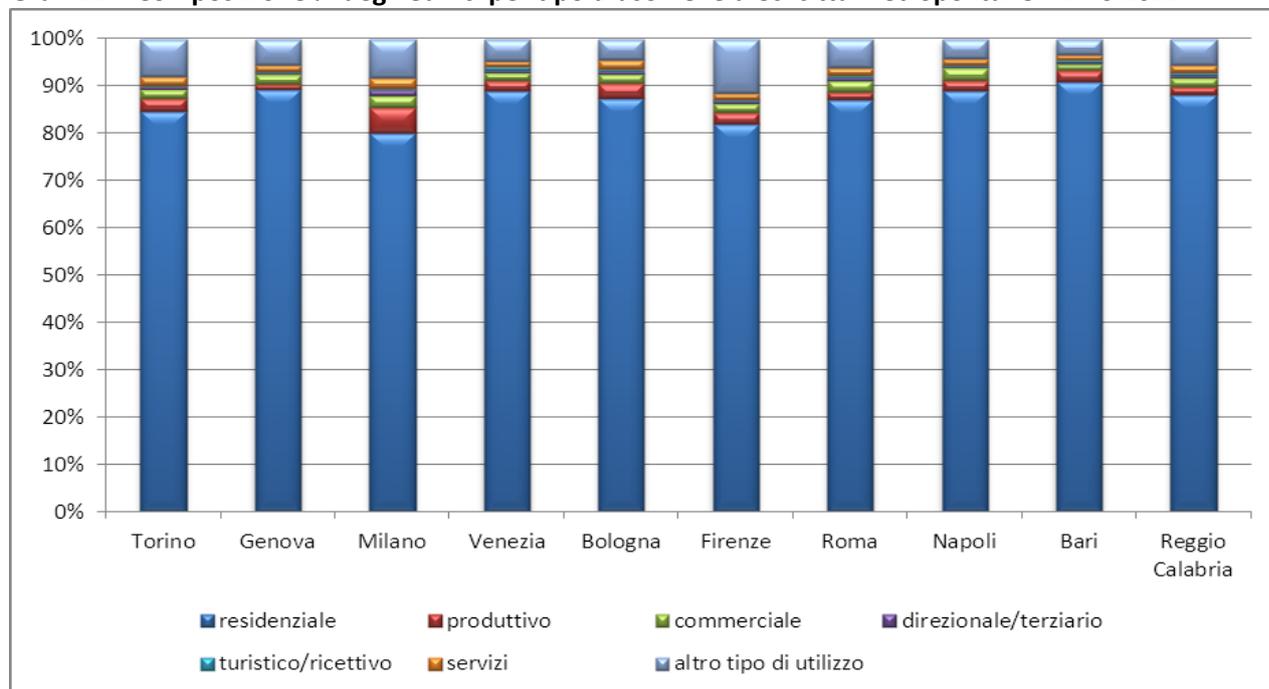
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 10 – Incidenza % degli edifici utilizzati e non utilizzati sul totale degli edifici nelle dieci città metropolitane. Anno 2011



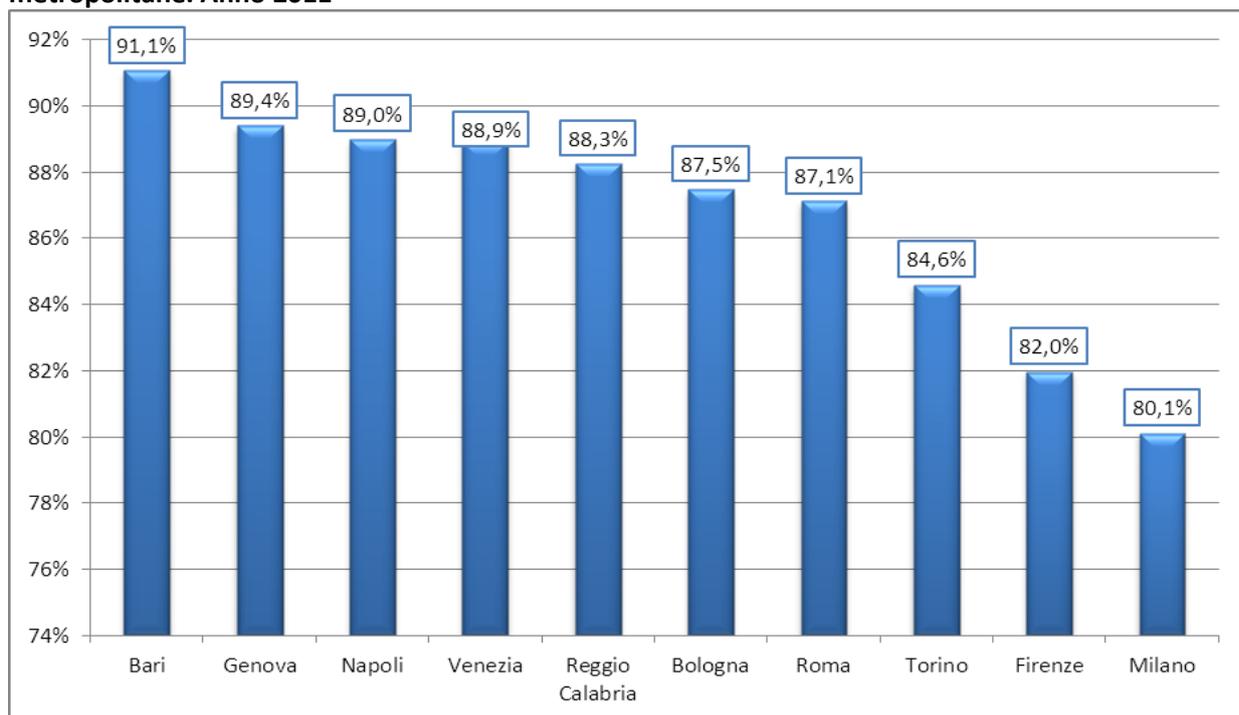
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 11 – Composizione % degli edifici per tipo d'uso nelle dieci città metropolitane. Anno 2011



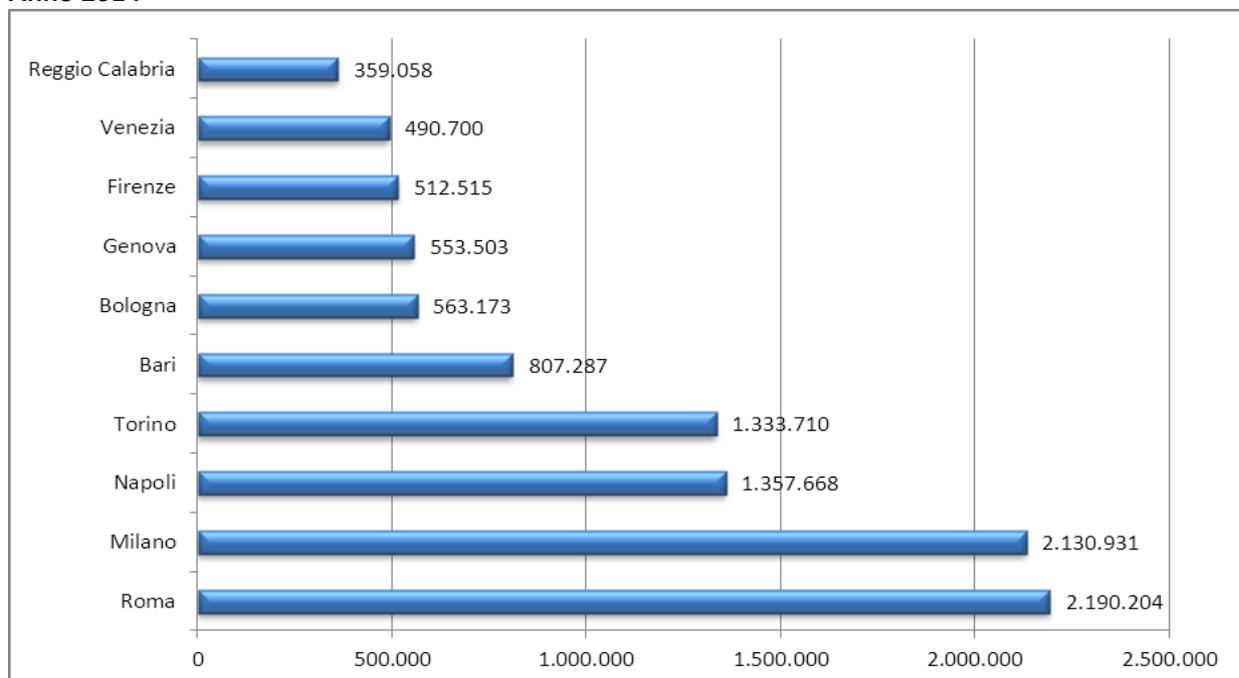
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 12 – Incidenza % degli edifici a uso residenziale sul totale degli edifici a confronto nelle dieci città metropolitane. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 13 – Statistiche catastali. Unità immobiliari urbane a confronto tra le dieci città metropolitane. Anno 2014



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia delle entrate – Osservatorio del mercato immobiliare

3.2.2 La struttura e le dinamiche del patrimonio residenziale nell'area metropolitana romana²⁰

Nell'ambito di questo paragrafo sono state analizzate le caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo della Città metropolitana di Roma mettendone in risalto le dinamiche temporali dello stock e la loro variabilità negli ambiti territoriali del comune capoluogo e in quello dell'insieme dei comuni di hinterland metropolitano.

Secondo i dati dell'ultimo Censimento, nel 2011 nell'intero territorio metropolitano romano si contavano quasi 2 milioni di abitazioni di cui il 65% era concentrato nel capoluogo (riverberando la proporzione dell'attuale distribuzione della popolazione fra hinterland metropolitano e comune di Roma Capitale).

In termini tendenziali, dal 1971 lo stock abitativo ha sperimentato una continua crescita in termini assoluti ma fino al 2001 l'incremento era sempre più lento. Nel 2011, invece si è registrato per la prima volta dal 1971 un incremento medio annuo più alto del tasso di crescita medio annuo relativo al decennio intercensuario precedente ma comunque inferiore a quello registrato nel 1991.

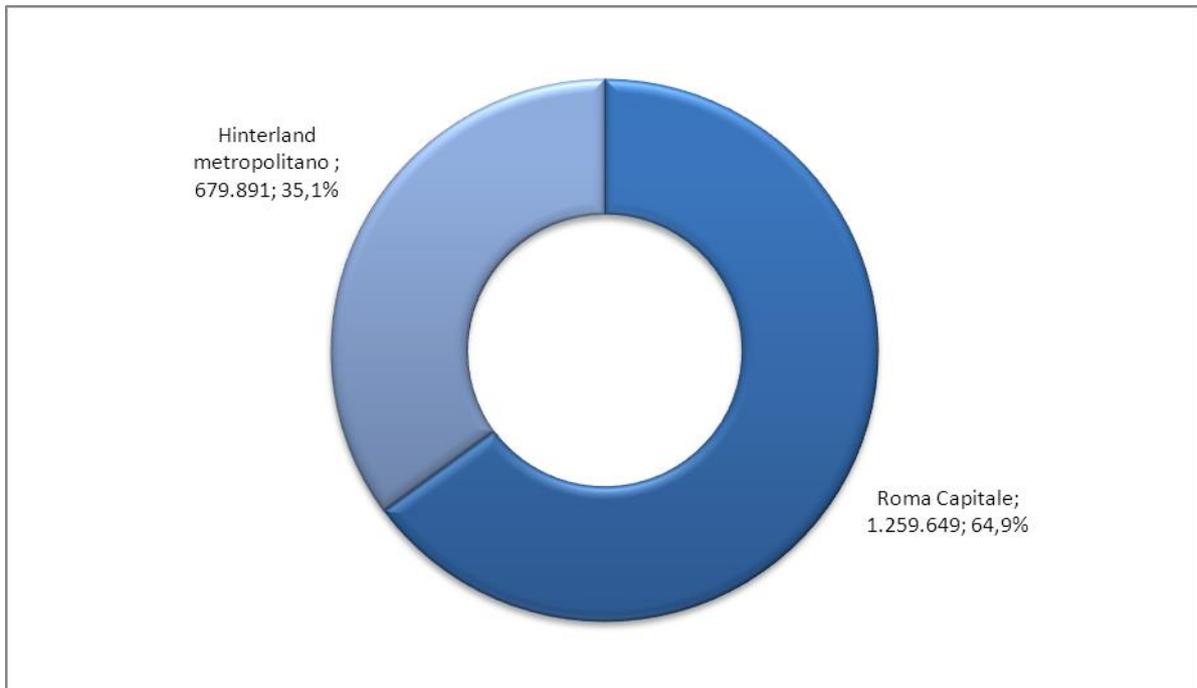
Nel complesso della città metropolitana, poi, l'86,9% delle abitazioni risulta occupato, valore questo in aumento rispetto al relativo valore rilevato nel decennio censuario precedente (pari a 83,9%). Tale proporzione non è però equamente ripartita fra il comune di Roma Capitale e l'hinterland metropolitano: nel comune capoluogo, infatti, la percentuale di abitazioni occupate è pari al 90,6% (era dell'88,2% nel 2001) mentre nell'hinterland è dell'80,1% (era del 75% nel 2001). Questi dati evidenziano una maggiore saturazione del patrimonio abitativo localizzato a Roma Capitale. Considerando, però, l'aumento in termini di punti percentuali che si registra per entrambi gli ambiti metropolitani, rileva evidenziare quello dell'hinterland metropolitano. La percentuale di case occupate nell'insieme dei comuni di hinterland è, infatti, aumentata di più rispetto a quella calcolata per il comune di Roma Capitale: rispetto al 2001, si è registrato un aumento di 5,1 punti percentuali per l'hinterland metropolitano contro i 2,4 di Roma Capitale.

Per quanto concerne il titolo di godimento delle abitazioni occupate nella Città metropolitana di Roma, il 71,1% degli alloggi sono occupati dai proprietari mentre solo il 18,6% è occupata a titolo di locazione (il restante è invece occupato ad altro titolo, a titolo gratuito o a prestazioni di servizio). Interessante, anche in questo caso, è la distinzione tra comune capoluogo e hinterland metropolitano. A Roma Capitale il 69,3% delle case occupate è di proprietà mentre nell'hinterland la percentuale di proprietari tra gli occupanti sale al 74,7%. In prima battuta, questo dato sembrerebbe significativo e indicativo di una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni nell'hinterland ma osservando gli andamenti tendenziali nell'ultimo decennio intercensuario, emerge che mentre a Roma Capitale l'incidenza delle famiglie in alloggi di proprietà è aumentata di 5 punti percentuali, nell'hinterland è diminuita di un punto percentuale.

Con riferimento alla qualità strutturale del patrimonio residenziale localizzato nella Città metropolitana di Roma, la maggioranza dello stock di edifici a destinazione residenziale risale ai tre decenni compresi tra il 1962 e il 1981. Tuttavia ancora una volta, tra hinterland e capoluogo emergono alcune differenze. Infatti, mentre nel capoluogo si ravvisa nel rapporto di composizione temporale dell'attuale stock abitativo un boom edilizio già a partire dagli anni cinquanta, nell'hinterland il picco delle costruzioni emerge a partire nel decennio successivo.

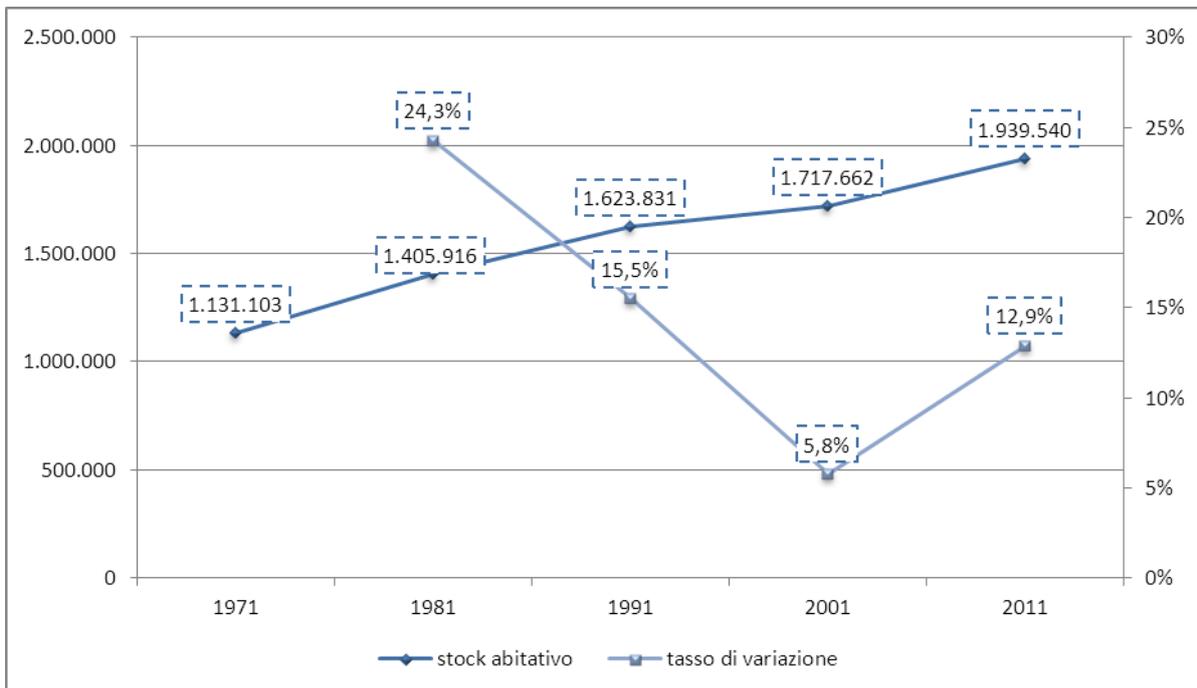
²⁰ Elaborazione dati e redazione a cura di Paola Carrozzì

Graf. 14 – Stock di abitazioni nella Città metropolitana di Roma a confronto nei due sub-ambiti metropolitani. Anno 2011



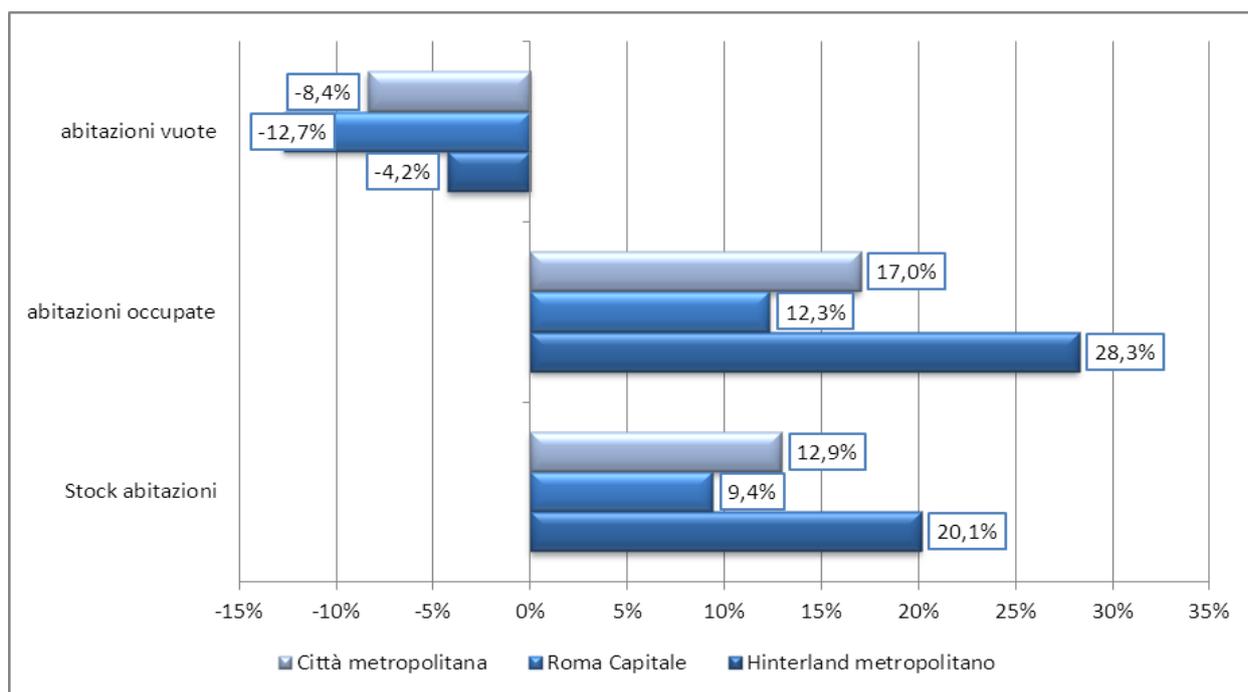
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 15 – Dinamiche dello stock abitativo nella Città metropolitana di Roma e tassi di variazione medi decennali. Anni 1971 - 2011



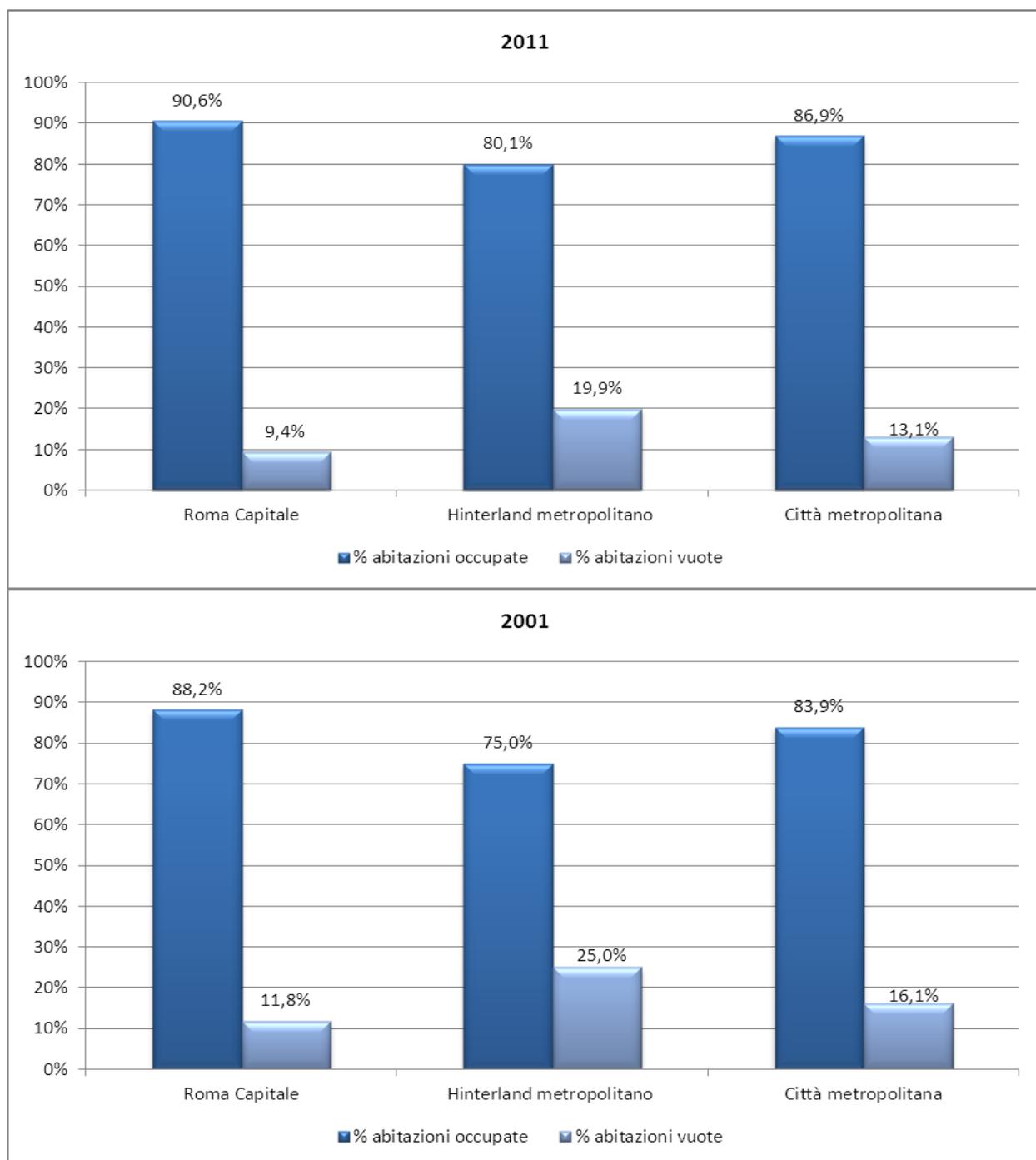
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni dal 1971 al 2011

Graf. 16 – Dinamiche dello stock abitativo nella Città metropolitana di Roma per stato di occupazione. Tasso di variazione intercensuario. Anni 2001-2011



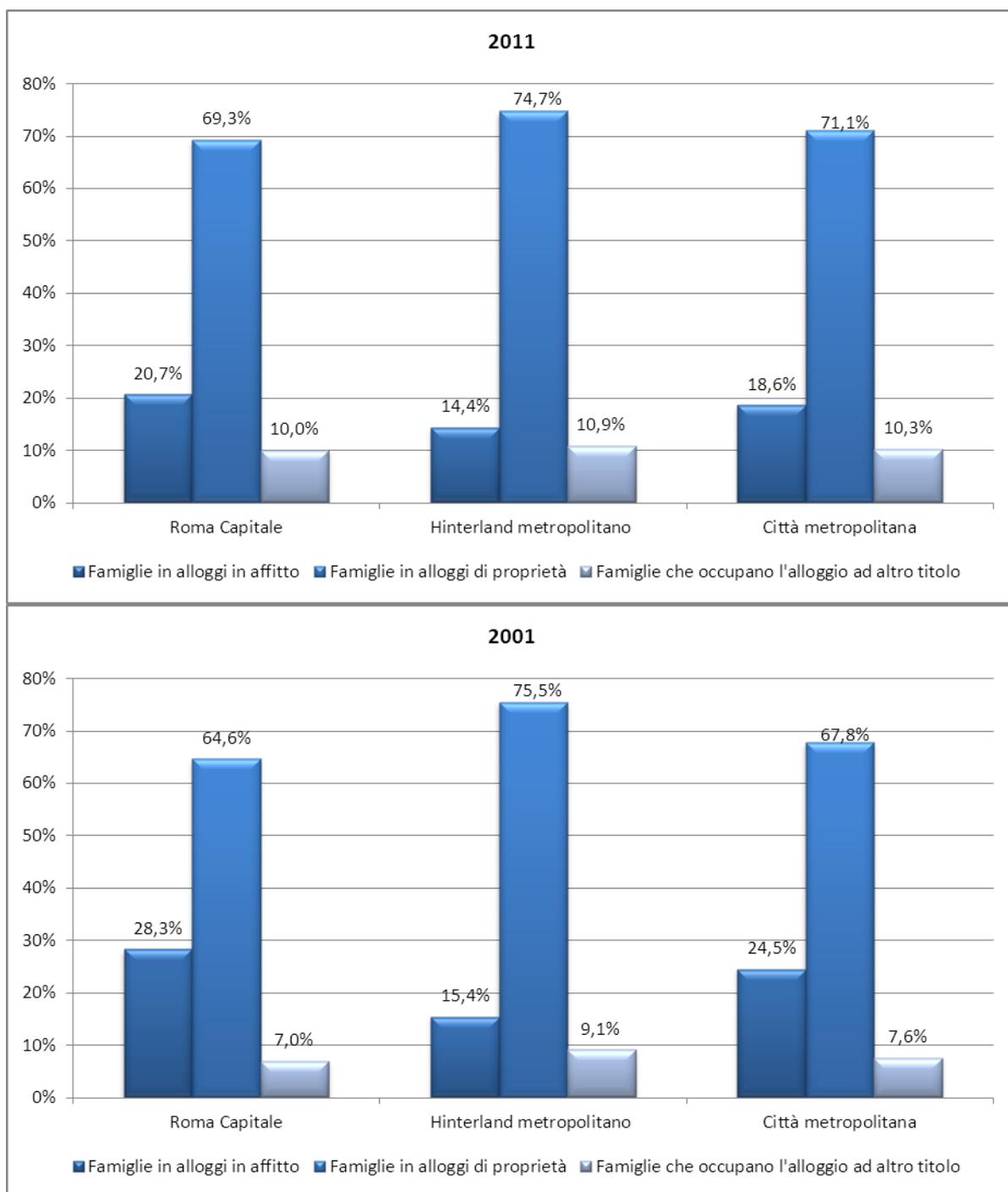
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2001-2011

Graf. 17 – Dinamiche dello stock abitativo nella Città metropolitana di Roma per stato di occupazione. Anni 2001-2011



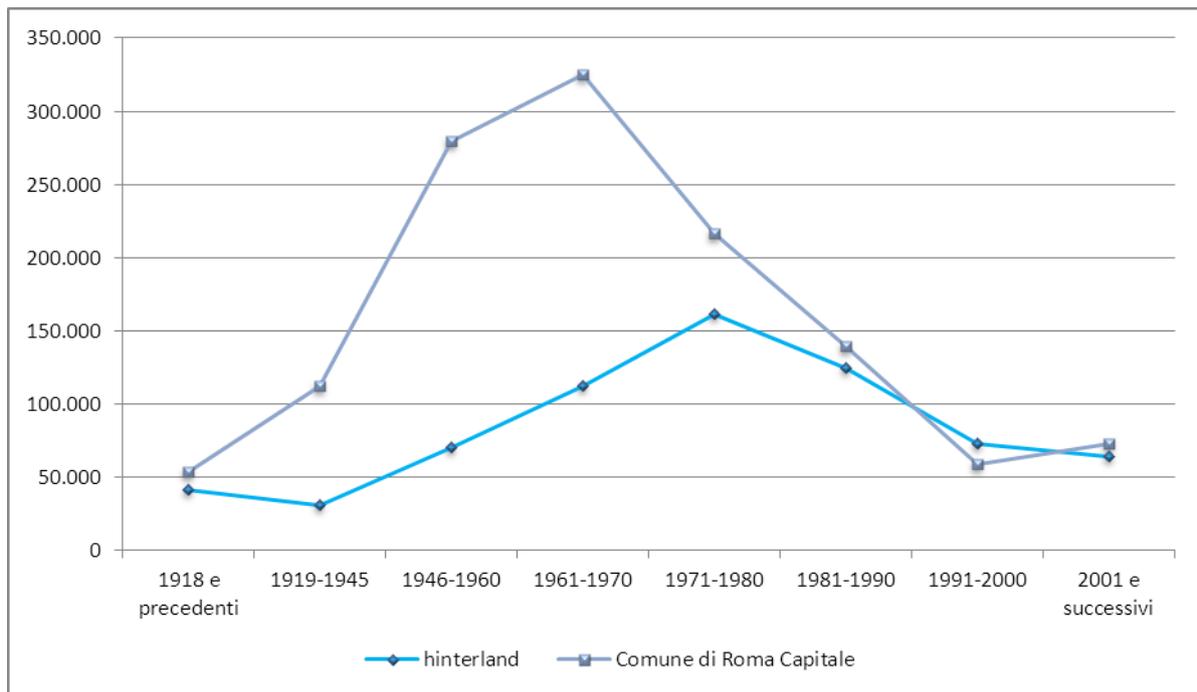
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2001- 2011

Graf. 18 – Dinamiche dello stock abitativo nella Città metropolitana di Roma per titolo di godimento. Anni 2001-2011



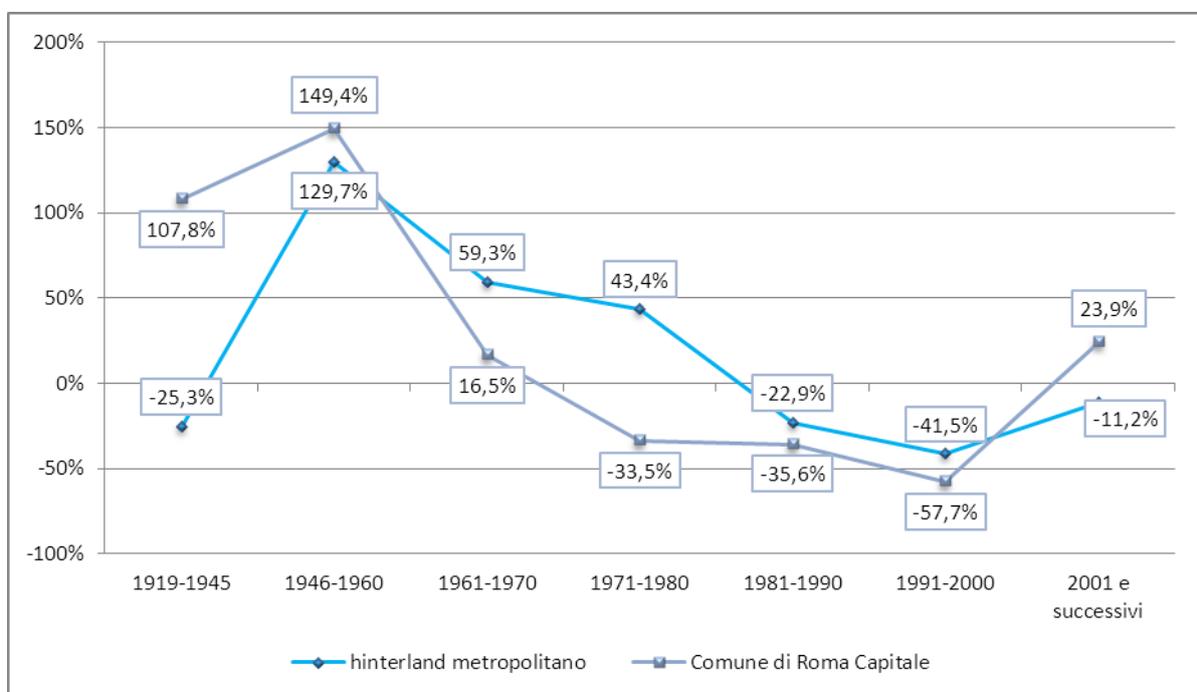
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2001-2011

Graf. 19 – Dinamiche dello stock abitativo nei due sub-ambiti della Città metropolitana di Roma per epoca di costruzione. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 20 – Dinamiche dei tassi di variazione dello stock abitativo nei due sub-ambiti della Città metropolitana di Roma per epoca di costruzione. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

I comuni dell'hinterland metropolitano

Riguardo allo stock di abitazioni è interessante soffermarsi sull'analisi di dettaglio sub-provinciale. L'hinterland metropolitano, infatti, non è una realtà omogenea ma presenta al suo interno notevoli differenziazioni territoriali di tipo socio-economico. Considerando, infatti, gli ambiti territoriali individuati dal Piano Territoriale Generale Provinciale, queste differenziazioni, ad esempio, emergono a proposito della quota di abitazioni vuote. A fronte di una media dell'hinterland metropolitano del 19,9% di abitazioni vuote, negli undici sub-sistemi locali individuati nel PTPG si rilevano valori che oscillano tra l'11,9% del sub-sistema di Monterotondo e il 49,6% di quello di Subiaco. Rispetto al totale delle abitazioni vuote censite nel 2011 nell'hinterland metropolitano, ben il 31% di queste, presumibilmente usate come seconde case o come case destinate alla locazione estiva, è stato rilevato nel sub-sistema di Pomezia che include quattro comuni costieri (Pomezia, Anzio, Ardea e Nettuno). Analizzando, inoltre, l'incidenza % delle abitazioni vuote di ogni comune sul totale delle abitazioni vuote dell'hinterland metropolitano, emerge che tra i primi venti comuni per maggior peso di abitazioni non occupate ci sono tutti i comuni costieri. Nella fattispecie, il comune di Anzio è quello ad aver fatto registrare l'incidenza maggiore pari al 10,2%, seguito da Ardea (8,7%), Pomezia (8,4%), Santa Marinella (5,5%) e Fiumicino (4,2%). In soli cinque comuni è localizzato più di un terzo (il 37%) di tutte le abitazioni vuote censite nel 2011 sul territorio dell'hinterland metropolitano romano.

Analizzando, poi, il dettaglio comunale, vale a dire la percentuale di abitazioni vuote sullo stock abitativo di ogni comune, è risultato che la maggior incidenza è stata rilevata nei piccoli comuni distanti da Roma Capitale ea declino demografico: nell' area della Valle dell'Aniene, ad esempio, ci sono dei comuni nei quali la percentuale di abitazioni non occupate supera il 60%. Il comune di Cervara si pone al primo posto tra i 120 comuni di hinterland metropolitano con l'82% delle abitazioni vuote.

Tab. 12 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Bracciano – Fiumicino. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abitazioni
58005	Anguillara Sabazia	7.316	6.856	460	6,3%
58013	Bracciano	8.170	7.555	615	7,5%
58016	Canale Monterano	1.971	1.676	295	15,0%
58029	Cerveteri	18.722	14.485	4.237	22,6%
58054	Manziana	3.306	2.976	330	10,0%
58107	Trevignano Romano	2.729	2.390	339	12,4%
58116	Ladispoli	20.251	15.358	4.893	24,2%
58120	Fiumicino	32.637	26.939	5.698	17,5%
Totale sub-sistema Bracciano-Fiumicino		95.102	78.235	16.867	17,7%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 13 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Civitavecchia. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abit.
58004	Allumiere	2.209	1.740	469	21,2%
58032	Civitavecchia	21.401	20.029	1.372	6,4%
58097	Santa Marinella	15.646	8.162	7.484	47,8%
58105	Tolfa	2.253	2.115	138	6,1%
Totale Sub-Sistema Civitavecchia		41.509	32.046	9.463	22,8%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 14 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Colleferro. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abit.
58011	Artena	5.602	5.028	574	10,2%
58020	Carpineto Romano	3.028	1.910	1.118	36,9%
58034	Colleferro	9.674	8.643	1.031	10,7%
58041	Gavignano	1.071	731	340	31,7%
58045	Gorga	531	321	210	39,5%
58049	Labico	2.536	2.210	326	12,9%
58062	Montelanico	1.384	921	463	33,5%
58102	Segni	4.571	3.672	899	19,7%
58110	Valmontone	6.269	5.579	690	11,0%
Totale Sub-Sistema Colleferro		34.666	29.015	5.651	16,3%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 15 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Fiano Romano. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abit.
58018	Capena	4.324	3.751	573	13,3%
58033	Civitella San Paolo	935	763	172	18,4%
58036	Fiano Romano	5.497	5.153	344	6,3%
58037	Filacciano	303	240	63	20,8%
58061	Monteflavio	1.287	582	705	54,8%
58063	Montelibretti	2.627	2.116	511	19,5%
58066	Montorio Romano	1.090	812	278	25,5%
58067	Moricone	1.467	1.077	390	26,6%
58069	Nazzano	773	592	181	23,4%
58071	Nerola	944	771	173	18,3%
58080	Ponzano Romano	628	504	124	19,7%
58099	Sant'Oreste	2.067	1.506	561	27,1%
58106	Torrta Tiberina	576	481	95	16,5%
Totale sub-sistema Fiano Romano		22.518	18.348	4.170	18,5%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 16 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Frascati. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abitazioni
58039	Frascati	9.724	8.205	1.519	15,6%
58046	Grottaferrata	8.652	7.245	1.407	16,3%
58057	Marino	17.342	15.245	2.097	12,1%
58060	Monte Compatri	5.035	4.523	512	10,2%
58064	Monte Porzio Catone	3.480	3.251	229	6,6%
58086	Rocca di Papa	6.777	5.740	1.037	15,3%
58088	Rocca Priora	5.221	4.133	1.088	20,8%
58118	Ciampino	15.683	14.517	1.166	7,4%
Totale sub-sistema Frascati		71.914	62.859	9.055	12,6%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 17 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Monterotondo. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abitazioni
58015	Campagnano di Roma	4.978	4.237	741	14,9%
58024	Castelnuovo di Porto	3.636	3.144	492	13,5%
58038	Formello	5.199	4.314	885	17,0%
58052	Magliano Romano	756	596	160	21,2%
58058	Mazzano Romano	1.622	1.325	297	18,3%
58059	Mentana	8.650	7.885	765	8,8%
58065	Monterotondo	17.424	15.918	1.506	8,6%
58068	Morlupo	3.831	3.337	494	12,9%
58075	Palombara Sabina	6.077	4.750	1.327	21,8%
58081	Riano	4.310	3.682	628	14,6%
58082	Rignano Flaminio	4.245	3.883	362	8,5%
58093	Sacrofano	2.992	2.637	355	11,9%
58098	Sant'Angelo Romano	2.148	1.838	310	14,4%
58122	Fonte Nuova	12.205	11.264	941	7,7%
Totale sub-sistema Monterotondo		78.073	68.810	9.263	11,9%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 18 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Palestrina. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abitazioni
58012	Bellegra	1.581	1.171	410	25,9%
58025	Castel San Pietro Romano	510	354	156	30,6%
58026	Cave	4.812	4.036	776	16,1%
58035	Colonna	1.660	1.511	149	9,0%
58040	Galliciano nel Lazio	2.618	2.192	426	16,3%
58042	Genazzano	2.650	2.402	248	9,4%
58073	Olevano Romano	3.283	2.671	612	18,6%
58074	Palestrina	8.788	7.795	993	11,3%
58085	Rocca di Cave	382	187	195	51,0%
58100	San Vito Romano	1.889	1.350	539	28,5%
58114	Zagarolo	7.483	6.233	1.250	16,7%
58119	San Cesareo	6.141	4.994	1.147	18,7%
Totale sub-sistema Palestrina		41.797	34.896	6.901	16,5%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 19 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Tivoli. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abitazioni
58019	Capranica Prenestina	624	194	430	68,9%
58021	Casape	595	341	254	42,7%
58023	Castel Madama	3.202	2.891	311	9,7%
58027	Cerreto Laziale	904	506	398	44,0%
58030	Ciciliano	1.063	570	493	46,4%
58044	Gerano	898	553	345	38,4%
58047	Guidonia Montecelio	34.167	30.169	3.998	11,7%
58051	Licenza	797	468	329	41,3%
58056	Marcellina	3.149	2.625	524	16,6%
58077	Pisoniano	940	391	549	58,4%
58078	Poli	1.419	1.027	392	27,6%
58094	Sambuci	836	398	438	52,4%
58095	San Gregorio da Sassola	941	685	256	27,2%
58096	San Polo dei Cavalieri	2.104	1.328	776	36,9%
58101	Saracinesco	429	100	329	76,7%
58104	Tivoli	22.778	20.732	2.046	9,0%
58112	Vicovaro	1.933	1.552	381	19,7%
Totale sub-sistema Tivoli		76.779	64.530	12.249	16,0%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 20 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Subiaco. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abitazioni
58001	Affile	1.101	634	467	42,4%
58002	Agosta	1.282	757	525	41,0%
58006	Anticoli Corrado	814	425	389	47,8%
58008	Arcinazzo Romano	1.636	617	1.019	62,3%
58010	Arsoli	1.045	691	354	33,9%
58014	Camerata Nuova	1.024	233	791	77,2%
58017	Canterano	277	141	136	49,1%
58028	Cervara di Roma	1.381	249	1.132	82,0%
58031	Cineto Romano	671	295	376	56,0%
58048	Jenne	711	192	519	73,0%
58053	Mandela	525	373	152	29,0%
58055	Marano Equo	692	360	332	48,0%
58076	Percile	440	137	303	68,9%
58083	Riofreddo	740	363	377	50,9%
58084	Rocca Canterano	282	106	176	62,4%
58087	Roccagiovine	258	127	131	50,8%
58089	Rocca Santo Stefano	658	408	250	38,0%
58090	Roiate	670	320	350	52,2%
58092	Roviano	1.008	603	405	40,2%
58103	Subiaco	5.268	3.643	1.625	30,8%
58108	Vallepietra	463	156	307	66,3%
58109	Vallinfreda	608	160	448	73,7%
58113	Vivaro Romano	437	103	334	76,4%
Totale sub-sistema Subiaco		21.991	11.093	10.898	49,6%

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 21 – Stock di abitazioni per stato di occupazione negli ambiti territoriali della città metropolitana di Roma. Velletri. Anno 2011

Cod. Istat	Comune	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
				v.a.	% sul totale delle abitazioni
58003	Albano Laziale	16.950	14.867	2.083	12,3%
58009	Ariccia	7.560	6.860	700	9,3%
58022	Castel Gandolfo	3.585	3.292	293	8,2%
58043	Genzano di Roma	10.143	8.873	1.270	12,5%
58050	Lanuvio	5.434	4.758	676	12,4%
58070	Nemi	873	722	151	17,3%
58111	Velletri	23.302	19.913	3.389	14,5%
58115	Lariano	4.969	4.518	451	9,1%
Totale sub-sistema Velletri		72.816	63.803	9.013	12,4%

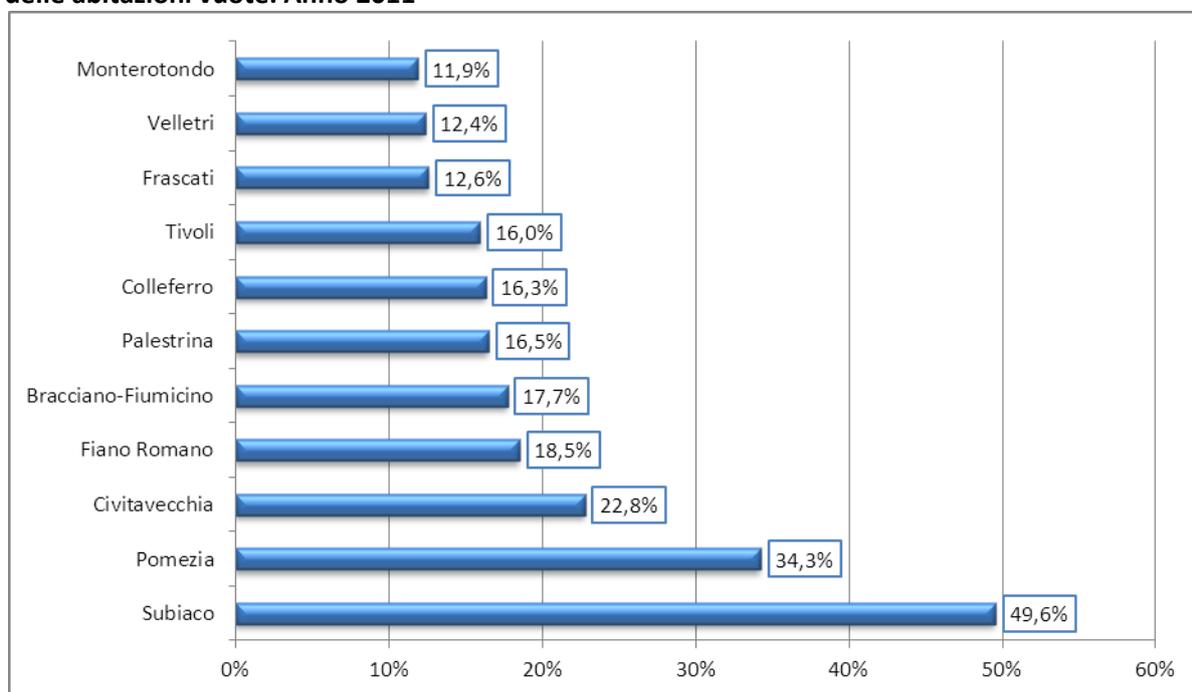
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Tab. 22 – Stock di abitazioni per stato di occupazione nei sub-sistemi locali (PTPG) della città metropolitana di Roma. Anno 2011

Sub-sistema	Stock abitazioni	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	
			v.a.	% sul totale delle abitazioni
Bracciano-Fiumicino	95.102	78.235	16.867	17,7%
Civitavecchia	41.509	32.046	9.463	22,8%
Colleferro	34.666	29.015	5.651	16,3%
Fiano Romano	22.518	18.348	4.170	18,5%
Frascati	71.914	62.859	9.055	12,6%
Monterotondo	78.073	68.810	9.263	11,9%
Palestrina	41.797	34.896	6.901	16,5%
Pomezia	122.726	80.689	42.037	34,3%
Subiaco	21.991	11.093	10.898	49,6%
Tivoli	76.779	64.530	12.249	16,0%
Velletri	72.816	63.803	9.013	12,4%
Totale hinterland metropolitano	679.891	544.324	135.567	19,9%
Roma Capitale	1.259.649	1.141.118	118.531	9,4%
Città metropolitana	1.939.540	1.685.442	254.098	13,1%

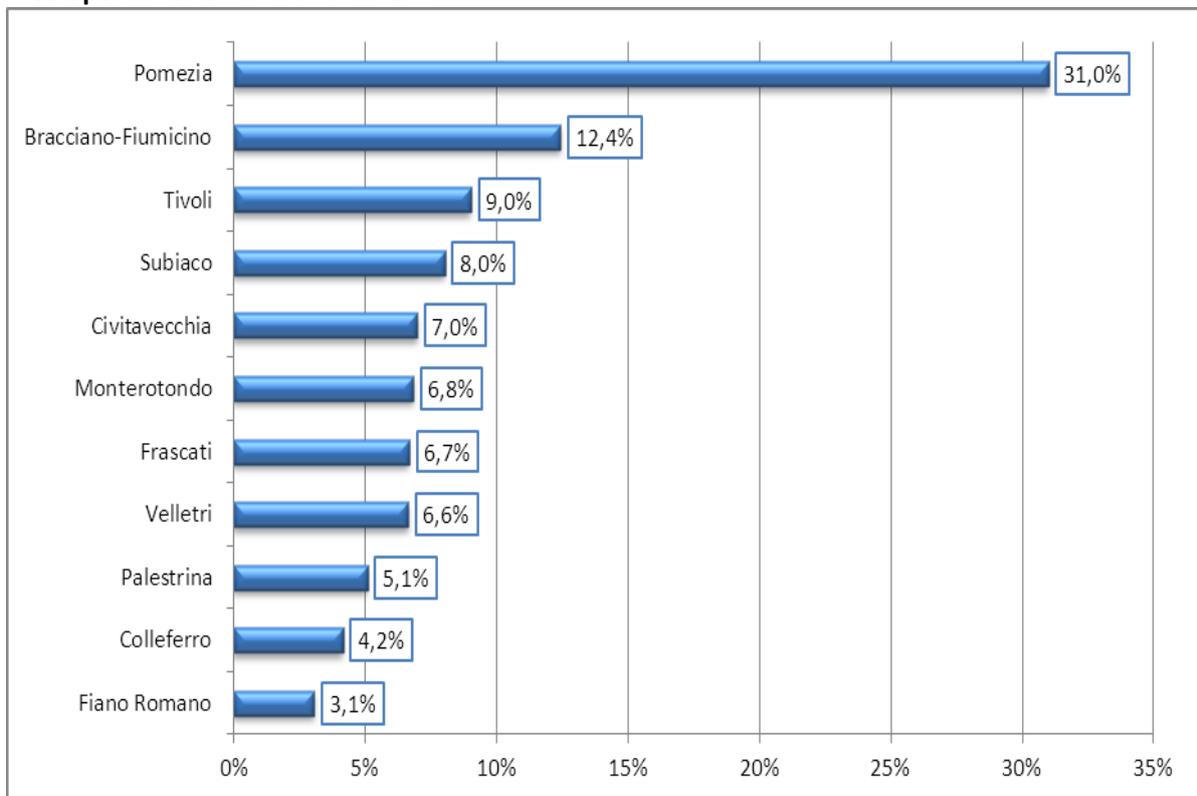
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 21 – Stock abitativo nei sub-sistemi locali del PTPG dell’hinterland metropolitano. Incidenza % delle abitazioni vuote. Anno 2011



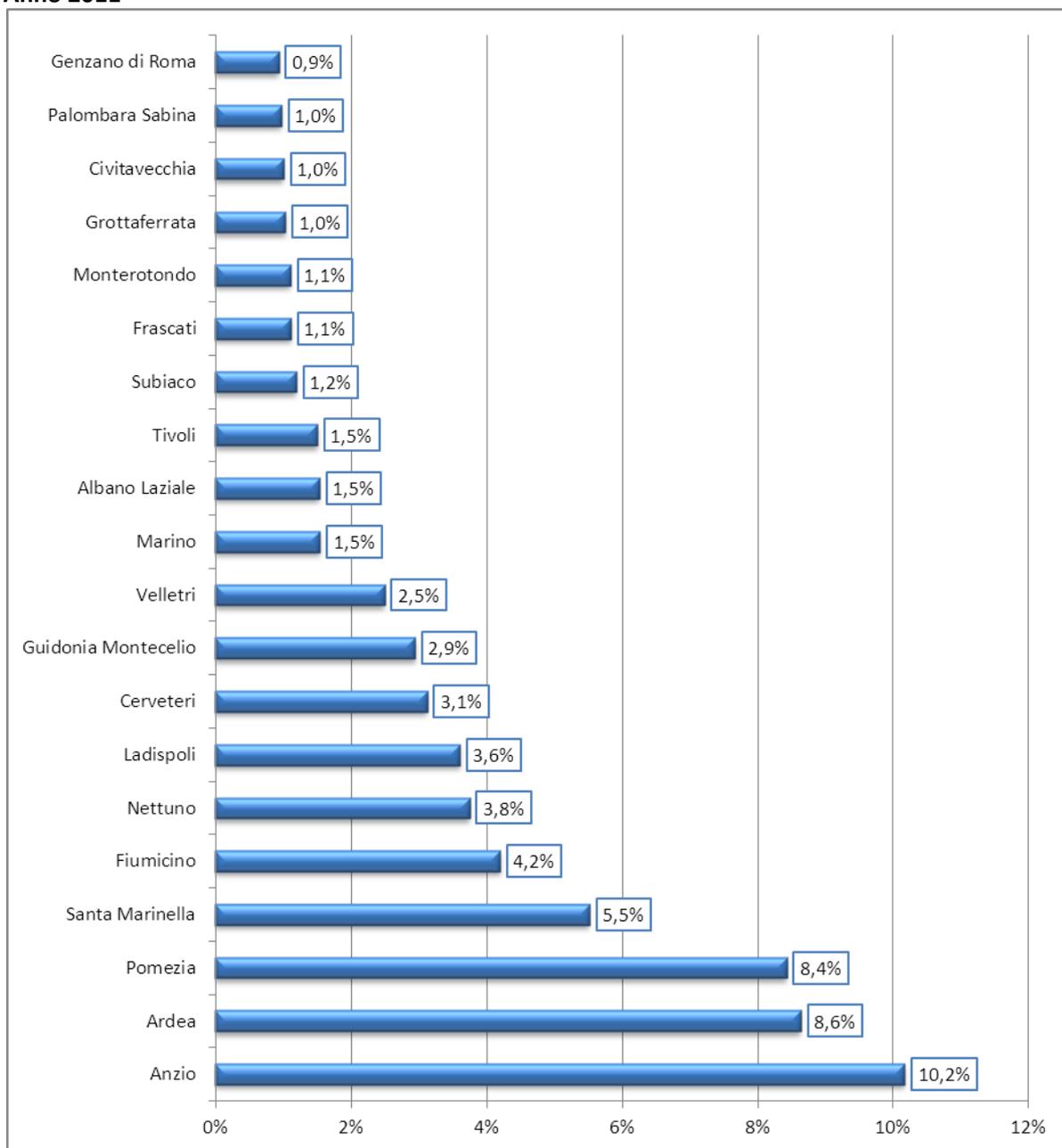
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 22 – Stock abitativo nei sub-sistemi locali del PTPG dell’hinterland metropolitano. Incidenza % delle abitazioni vuote sul totale delle abitazioni vuote localizzate nel territorio dell’hinterland metropolitano romano. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

Graf. 23 – Stock abitativo nei comuni dell’hinterland metropolitano. Incidenza % delle abitazioni vuote. Anno 2011



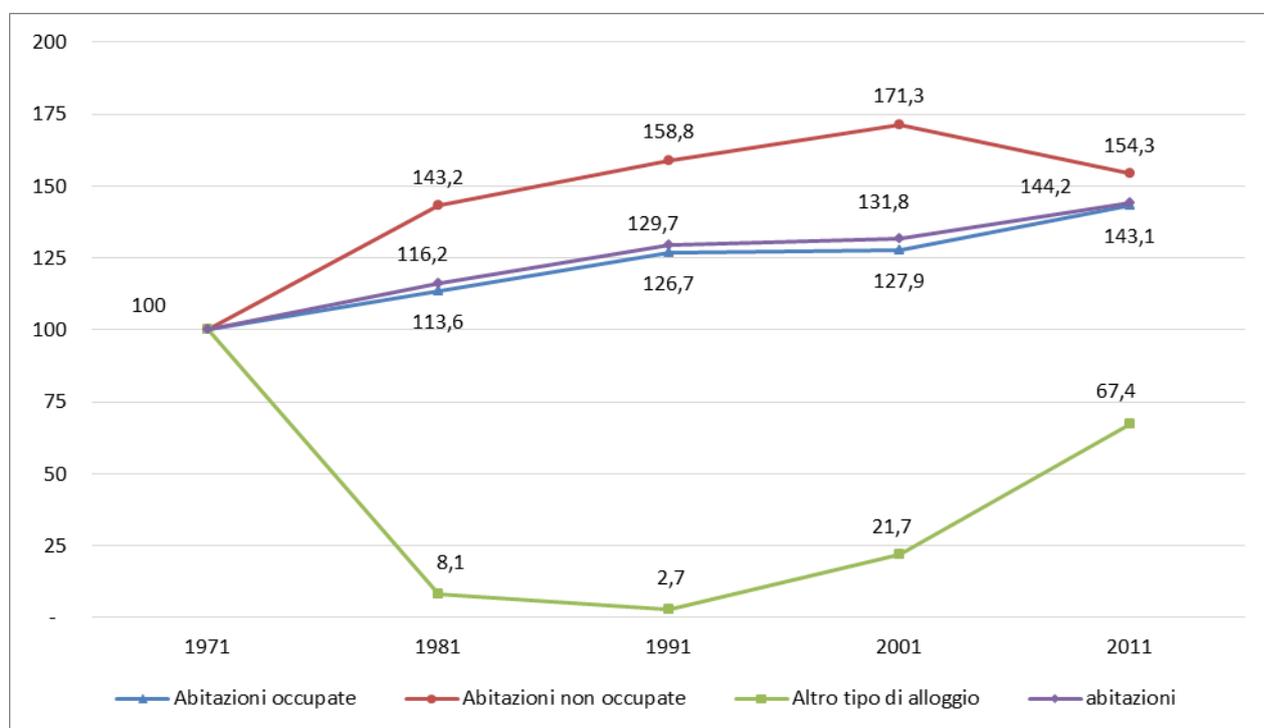
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Istat – Censimento delle abitazioni 2011

3.2.3 La situazione abitativa a Roma Capitale: i municipi e la città storica²¹

Le caratteristiche del patrimonio abitativo nella Capitale

Le informazioni raccolte in occasione del Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2011 consentono di conoscere l'ammontare, le caratteristiche e l'utilizzo del patrimonio abitativo della Capitale. Le abitazioni sono nel complesso 1.259.649, il 9,4% in più del 2001; di queste, 1.137.391 risultano occupate da residenti (+11,9%) e 122.258 non occupate da residenti (-9,9%). Gli altri tipi di alloggio²², cioè le soluzioni alternative cui ricorrono prevalentemente le famiglie in forte disagio abitativo, sono 4.569, il 210,3% rispetto al 2001. Le abitazioni occupate da residenti costituiscono il 90,3% del totale, quelle occupate da non residenti lo 0,3% e le abitazioni non occupate il 9,4%.

Graf. 24 - Abitazioni per stato di occupazione a Roma Capitale. Anni 1971 - 2011



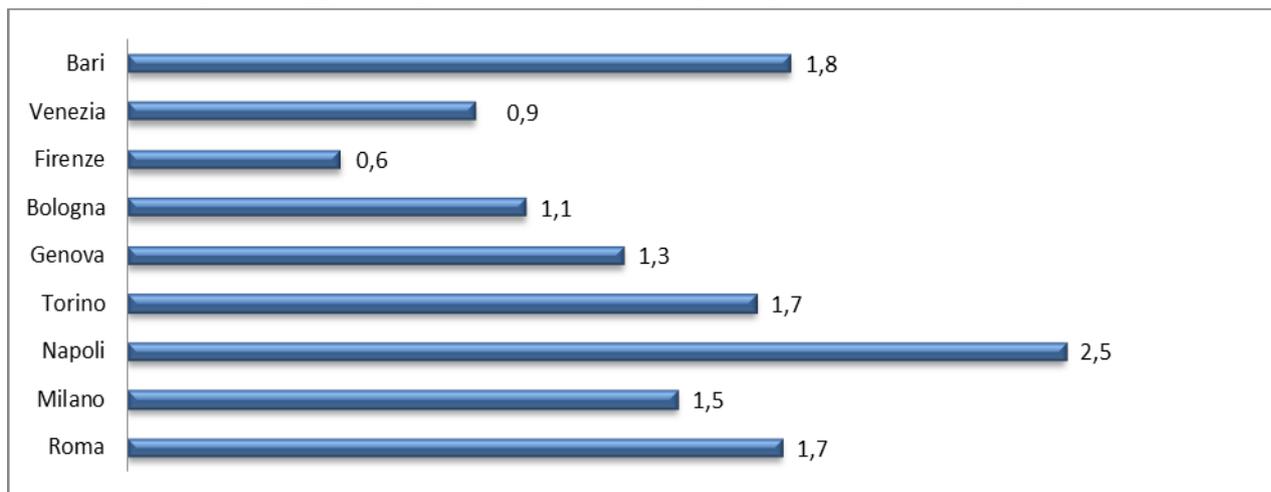
Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su ISTAT – Censimenti della popolazione e delle abitazioni dal 1971 al 2011

La presenza sul territorio di alloggi alternativi a quelli convenzionali appare più consistente a Napoli, Bari, Roma e Torino dove ne sono stati censiti rispettivamente 2,5 - 1,8 - 1,7 - 1,7 ogni 1.000 abitanti. La più virtuosa da questo punto di vista è Firenze nella quale gli altri tipi di alloggi hanno un'incidenza dello 0,6%.

²¹ Elaborazione dati e redazione a cura di Claudia Dionigi, Omero Noci, Luisella Panzali. Si ringrazia Franco Del Mastro del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica per aver collaborato alla redazione del paragrafo.

²² Alloggio che non rientra nella definizione di abitazione (perché mobile, semi-permanente o improvvisato), occupato da una o più persone come dimora abituale o temporanea alla data del censimento (come, ad esempio, roulotte-caravan, tenda, camper, baracca, capanna, grotta, garage, cantina, stalla eccetera). In questa categoria rientrano anche gli alloggi presso sede diplomatica o consolare, ovvero alloggi situati in territorio estero

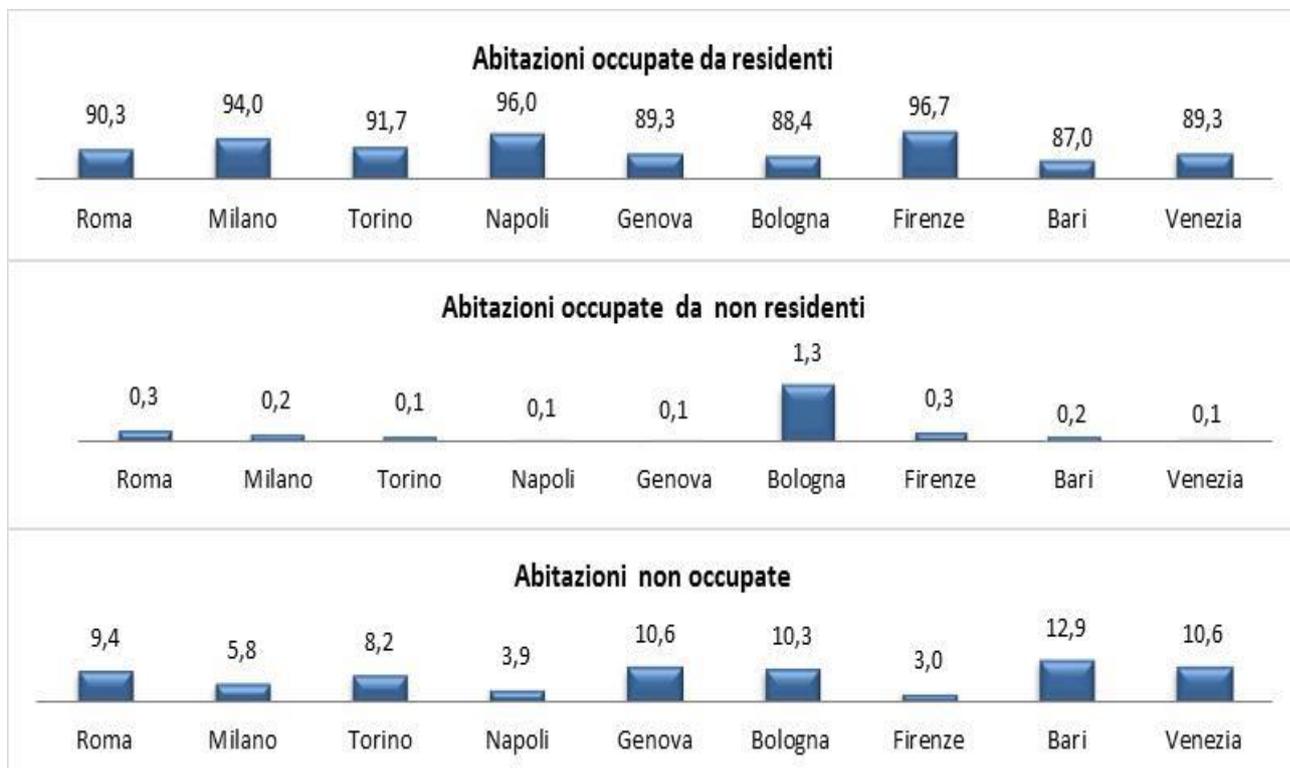
Graf. 25 - Altri tipi di alloggio occupati da residenti nei capoluoghi delle città metropolitane. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su ISTAT – Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

Dal confronto con gli altri capoluoghi delle città metropolitane emerge che nel 2011 Firenze e Napoli presentano la maggiore incidenza di abitazioni occupate da residenti, rispettivamente il 96,7% ed il 96% delle abitazioni rilevate sui territori di competenza. Le abitazioni occupate da non residenti sono maggiormente presenti a Bologna (1,3%) mentre quelle non occupate sono percentualmente più rappresentate a Bari (12,9%), Genova e Venezia (10,6%); a Roma la percentuale è del 9,4%.

Graf. 26 – Abitazioni occupate e non occupate nei capoluoghi delle città metropolitane (%). Anno 2011

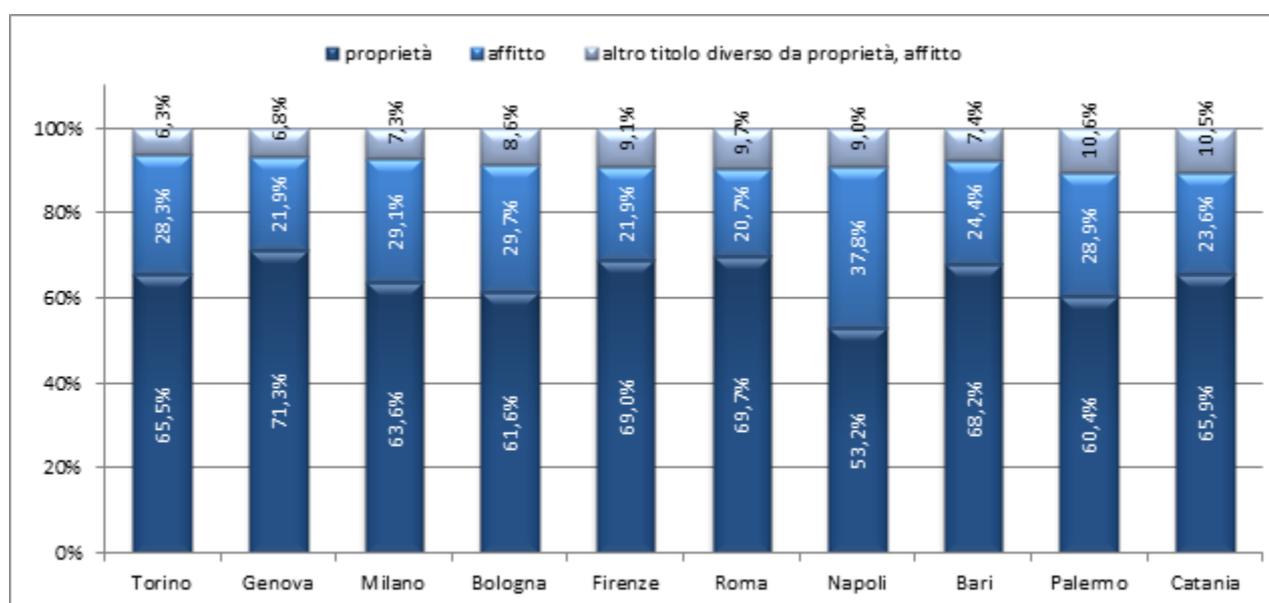


Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su ISTAT – Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

Le famiglie romane che vivono in alloggi di proprietà sono 808.061 e costituiscono più dei due terzi (69,7%) del totale delle famiglie residenti che vivono in abitazioni. Le famiglie che abitano in affitto sono 239.437 (20,7%) mentre quelle che occupano l'alloggio ad altro titolo sono 111.904 (9,6%).

La percentuale capitolina relativa alle famiglie in affitto, in particolare, risulta la più bassa tra i Grandi Comuni italiani, i quali non presentano una caratterizzazione geografica ben definita in relazione al titolo di godimento (Graf. 27). Concentrando il focus sulla percentuale di famiglie viventi in abitazioni di proprietà, infatti, si nota che il valore minimo è registrato a Napoli (16,5 punti percentuali sotto il dato di Roma), seguita in ordine da Palermo, Bologna e Milano. La percentuale maggiore di famiglie in abitazioni di proprietà è registrata a Genova, seguita da Roma e Firenze.

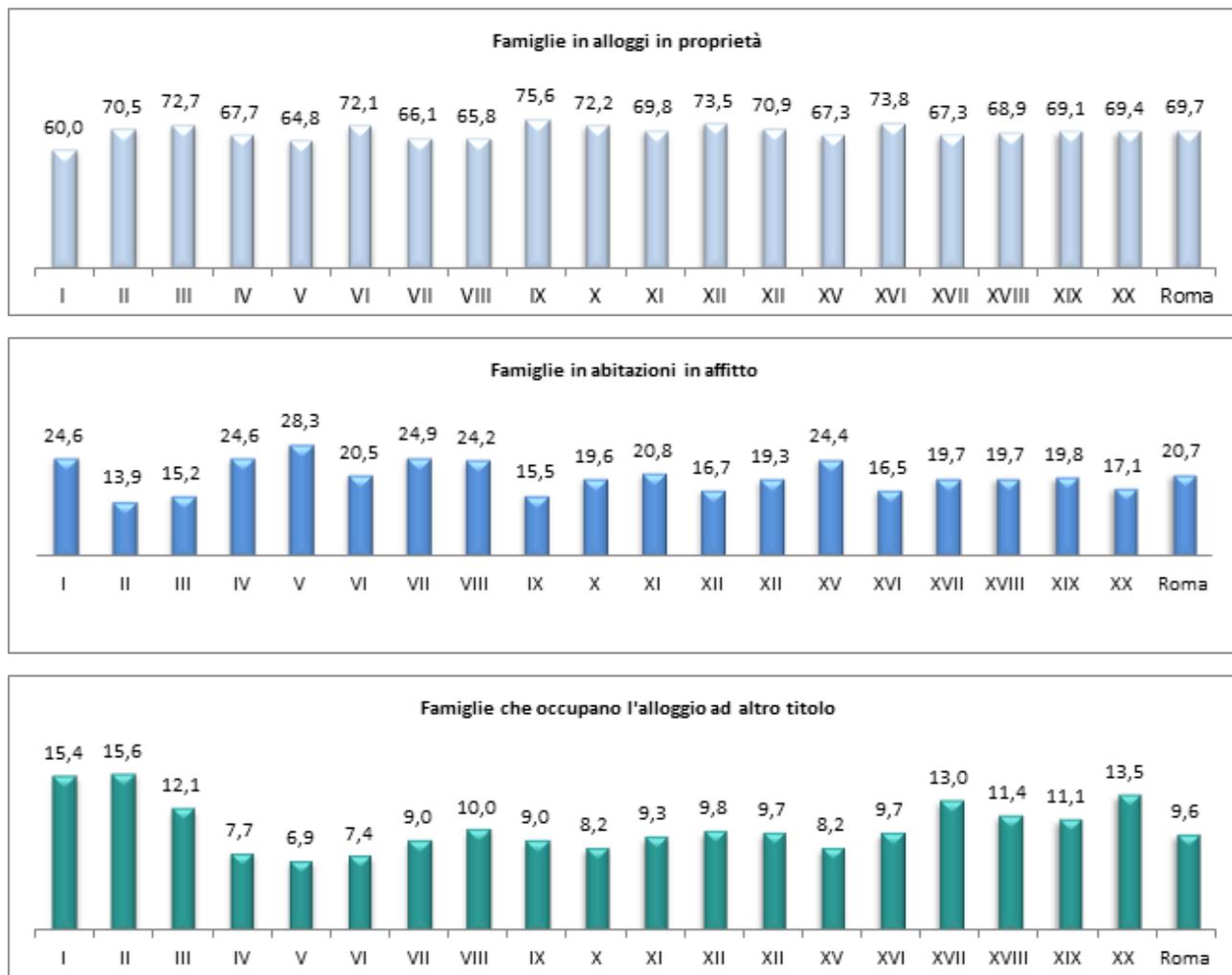
Graf. 27 - Famiglie in abitazione secondo il titolo di godimento (percentuale rispetto al totale). Grandi Comuni italiani. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Istat - Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

La più alta incidenza di famiglie che vivono in alloggi di proprietà si rileva nel Municipio IX (75,6%) mentre il Municipio V (28,3%) si distingue per le famiglie che abitano in affitto e i Municipi I e II per quelle che occupano l'alloggio ad altro titolo.

Graf. 28 – Famiglie per titolo di godimento dell’abitazione nei municipi di Roma Capitale (%). Anno 2011



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su ISTAT – Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

La distribuzione del patrimonio edilizio residenziale sul territorio di Roma Capitale per tipologia

L'analisi delle caratteristiche delle abitazioni e degli edifici residenziali di Roma Capitale viene proposta di seguito con l'ausilio di mappe tematiche, che consentono di visualizzare la relativa distribuzione sul territorio.

Abitazioni occupate da non residenti o vuote

La prima carta tematica (Fig. 2), relativa alle abitazioni "occupate da non residenti o vuote", mette in evidenza le tre Zone Urbanistiche (Z.U.) dove le percentuali di questo tipo di abitazioni sono più elevate (tra il 26% e il 42%). Si tratta, nello specifico, delle Z.U. denominate "Martignano", "Trastevere" e "Zona Archeologica".

Tutte le zone più centrali di Roma registrano percentuali alte di questo tipo di abitazioni (comprese tra il 16% e il 26%); percentuali che ritroviamo anche in alcune Z.U. periferiche (concentrate, soprattutto, nel quadrante nord ovest di Roma e, in misura minore, in quello est).

La carta tematica che individua le percentuali delle sole abitazioni "vuote" (cioè senza le abitazioni occupate dai non residenti) mette in risalto altri aspetti interessanti del patrimonio edilizio romano (Fig. 3).

Le Z.U. denominate "Martignano" e "Zona Archeologica" restano tra quelle con le percentuali di abitazioni vuote più elevate (tra il 21% e il 42%).

A queste zone, però, si aggiungono quelle di "La Storta", "Prima Porta", "S. Cornelia", "Grotta Rossa Est", "Foro Italico", "Casalotti di Boccea", "Villa Borghese", "XX Settembre", "Esquilino", "Aventino", "Pantano di Grano", "Borghesiana", "S. Vittorino", "Prima Porta" e "Ostia Antica".

Interessante notare come la Z.U. denominata "Trastevere" non risulti tra le zone con maggiore presenza percentuale di abitazioni vuote. Dal confronto tra le due carte tematiche analizzate si può dedurre, perciò, la presenza in questa Z.U. di un considerevole numero di "abitazioni occupate da non residenti" (a conferma di come questa particolare area di Roma sia amata da stranieri e turisti che la abitano in modo non stabile).

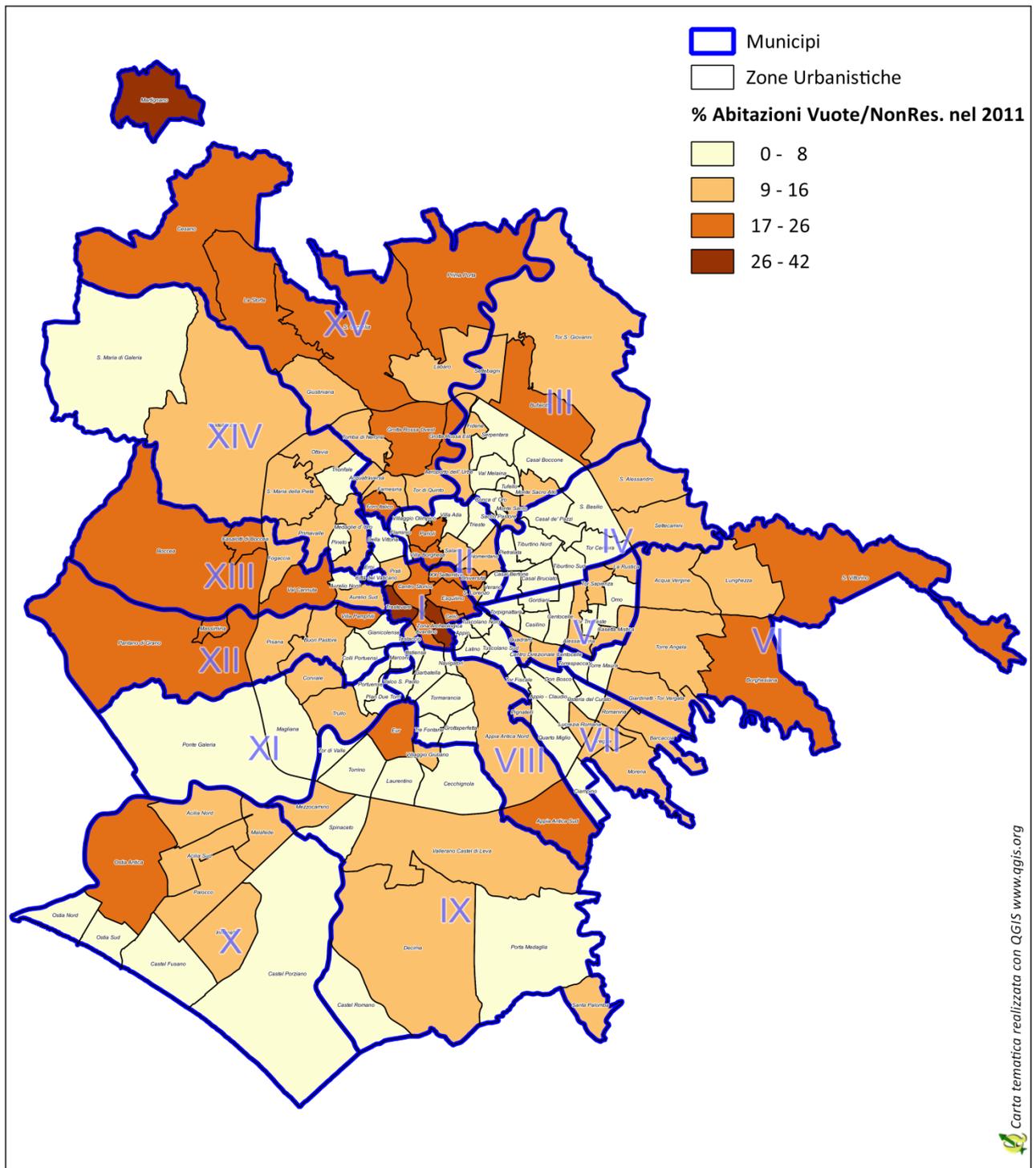
Gli altri tipo di alloggio

La carta tematica denominata "Numero di Alloggi di Altro Tipo a Roma nel 2011" riguarda gli "altri tipi di alloggio occupati", come vengono definiti nel Censimento Istat del 2011 (roulotte, capanne, baracche, ecc.) (Fig. 4).

Per ogni Z.U. sono stati riportati i valori assoluti degli "altri tipi di alloggio occupati", suddividendo il campo di variazione in quattro classi, come indicato nella legenda.

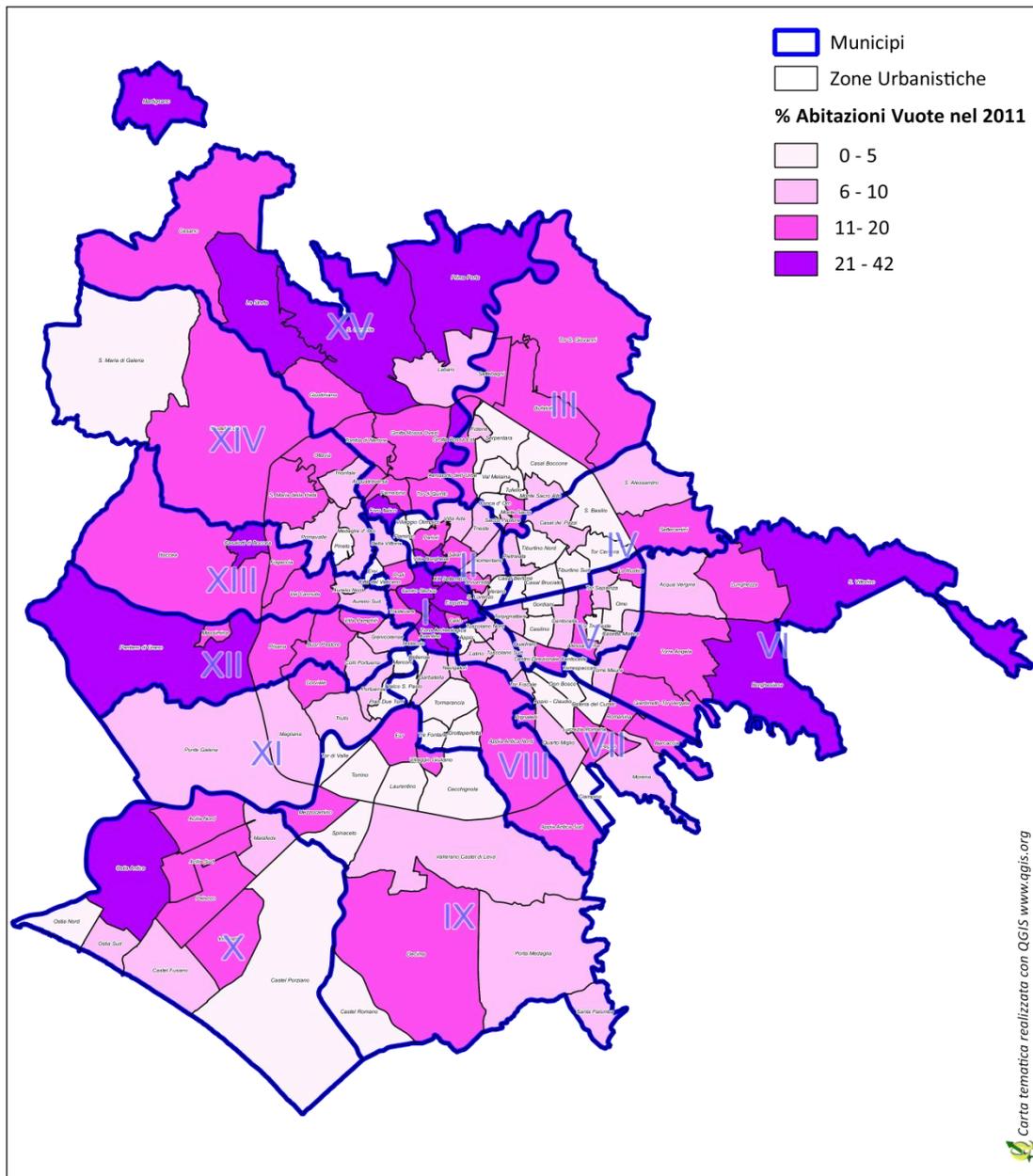
Si può constatare come questa particolare tipologia di alloggi sia presente prevalentemente nelle Z.U. "Esquilino", "Casalotti di Boccea", "Primavalle", "Della Vittoria", "Centro Storico", "Omo", "Torre Angela", "Borghesiana" e "Ostia Nord" con presenze in valore assoluto di "altri tipi di alloggio occupati", che vanno da 81 a 351 alloggi.

Fig. 2 - Abitazioni vuote o occupate da non residenti a Roma, in % del numero totale delle abitazioni della zona urbanistica. Anno 2011



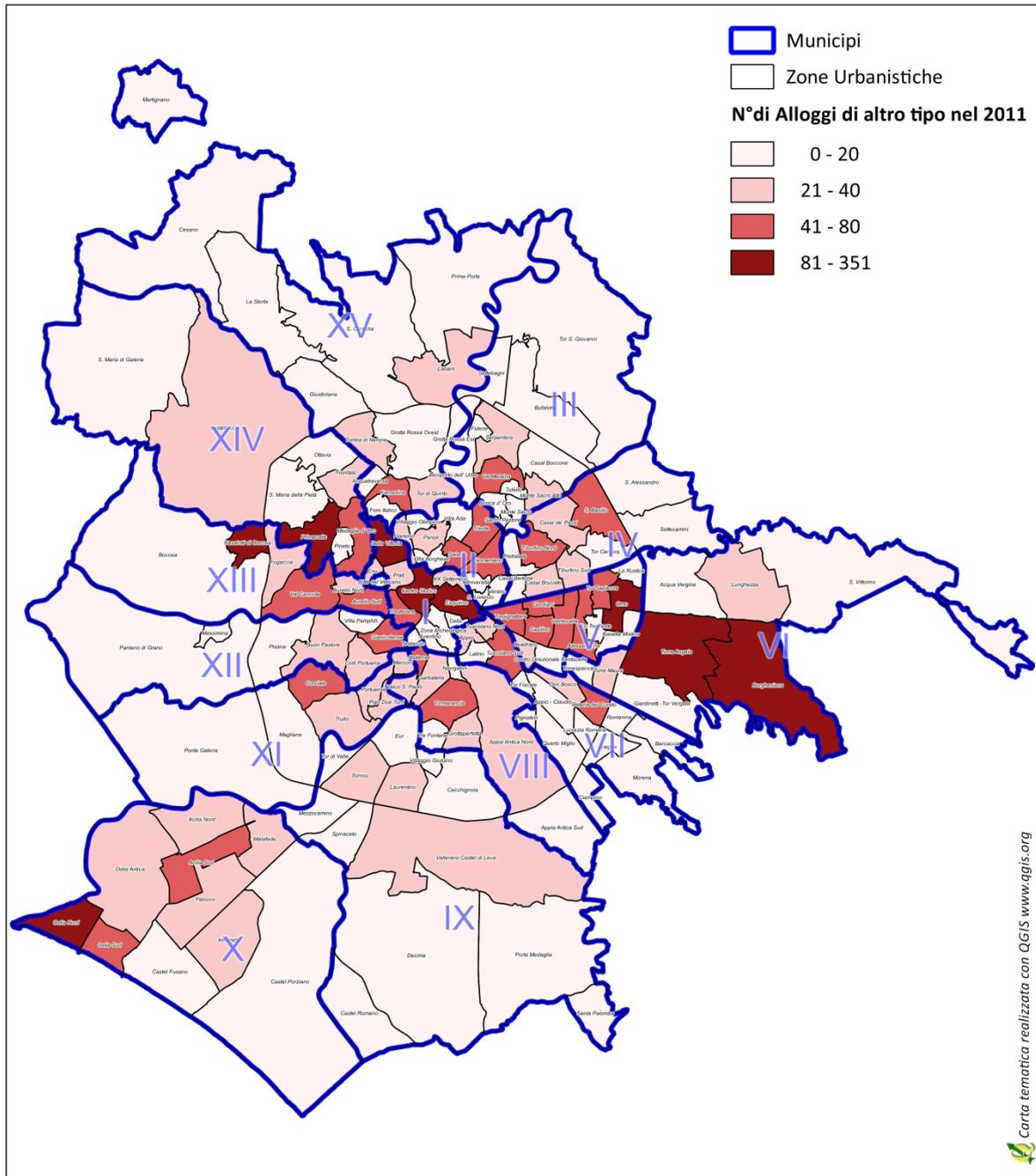
Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

Fig. 3 - Abitazioni vuote a Roma, in % del numero totale delle abitazioni della zona urbanistica. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

Fig. 4 - Numero di alloggi di altro tipo a Roma. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

Carta tematica realizzata con QGIS www.qgis.org

Gli edifici residenziali per tipologia del materiale di costruzione

Il patrimonio residenziale romano è stato censito dall'Istat nel 2011 anche analizzando il principale materiale da costruzione con cui i singoli edifici sono stati realizzati.

Le tre modalità relative alle tecniche di costruzione prese in considerazione nei Censimenti dell'Istat sono: "Edifici residenziali in calcestruzzo armato", "Edifici residenziali in muratura portante" e "Altro".

La carta tematica sugli "Edifici residenziali in calcestruzzo armato" individua, attraverso differenti intensità del colore azzurro, quattro diverse classi percentuali (Fig. 5).

La prima classe, caratterizzata dal colore più chiaro, comprende le "Zone Urbanistiche (Z.U.) dove gli edifici, costruiti in prevalenza in calcestruzzo armato, sono dallo zero al 25% degli edifici complessivi della Z.U.

Il colore più scuro evidenzia le Z.U. dove questa percentuale di edifici va dal 76% al 96% degli edifici residenziali totali.

Questa carta tematica evidenzia la quasi totale assenza di edifici costruiti in calcestruzzo armato in tutta l'area interna alle mura aureliane, per ovvie ragioni legate all'epoca di costruzione degli edifici.

Si nota anche come le Z.U. interessate dalla percentuale più alta di edifici costruiti in cemento armato siano prevalentemente nell'area compresa tra le mura aureliane e il Grande Raccordo Anulare.

La carta tematica "Edifici residenziali in muratura portante in Roma nel 2011" potrebbe essere definita quasi come un "negativo" della carta tematica degli edifici in calcestruzzo armato (Fig. 6).

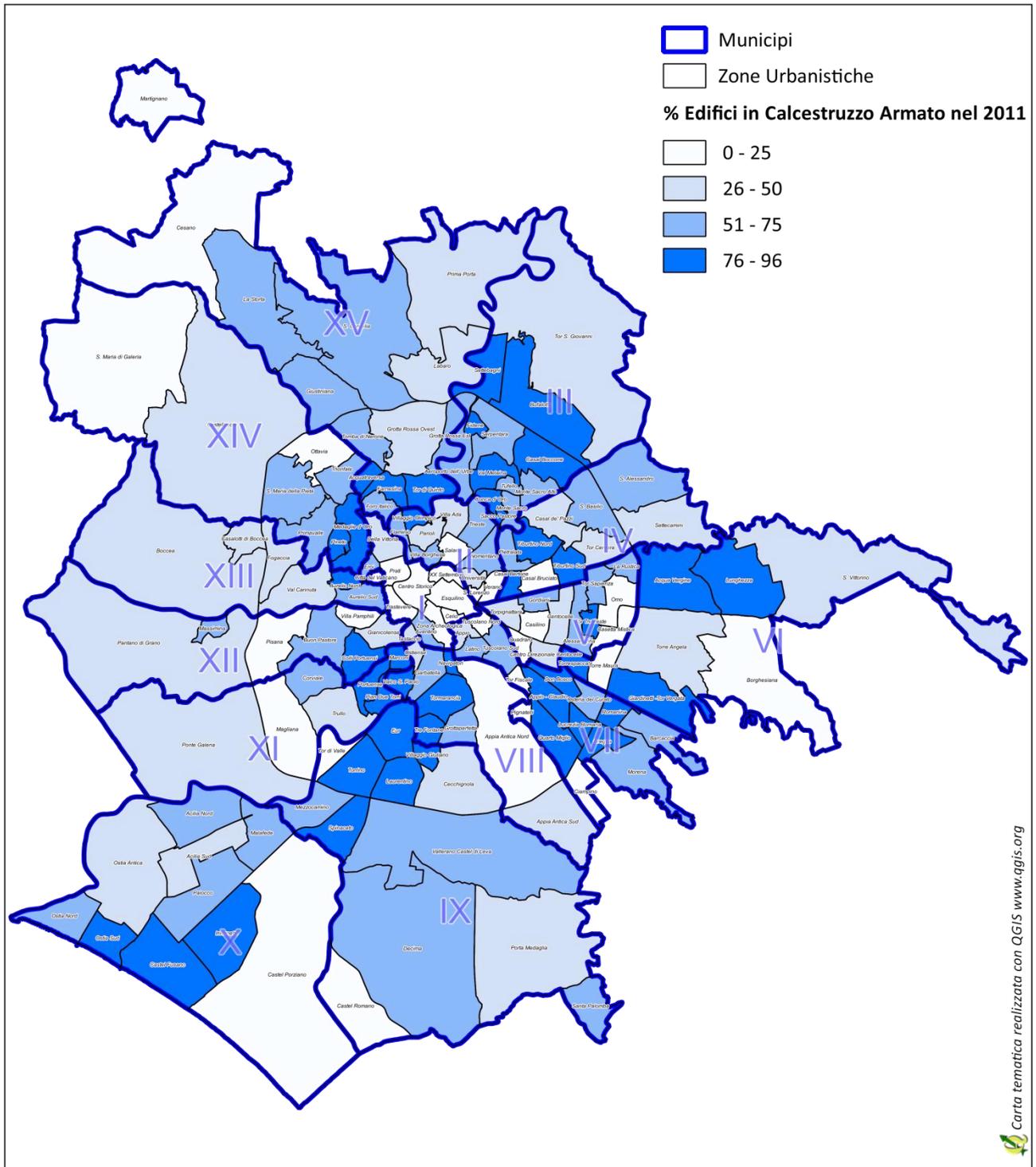
Si può notare, infatti, come le Z.U. siano caratterizzate sostanzialmente da questi due differenti materiali da costruzione; la voce "Altro" materiale da costruzione, riportata dall'Istat, rappresenta una percentuale molto bassa del patrimonio edilizio ed in forte diminuzione nel decennio 2001-2011.

Le gradazioni del verde della carta tematica denominata "Edifici residenziali in muratura portante in Roma nel 2011" vanno dal colore più chiaro (riferito alle Z.U. dove gli edifici in muratura portante rappresentano dallo zero al 17% degli edifici totali della Z.U.) al verde più scuro (riferito alle Z.U. dove gli edifici in muratura portante sono più del 65% degli edifici totali della Z.U.).

Da notare che vi sono Z.U., come ad esempio quella di Villa Pamphili, dove il totale degli edifici è stato costruito in muratura portante (100%), trattandosi tutti di edifici di interesse storico.

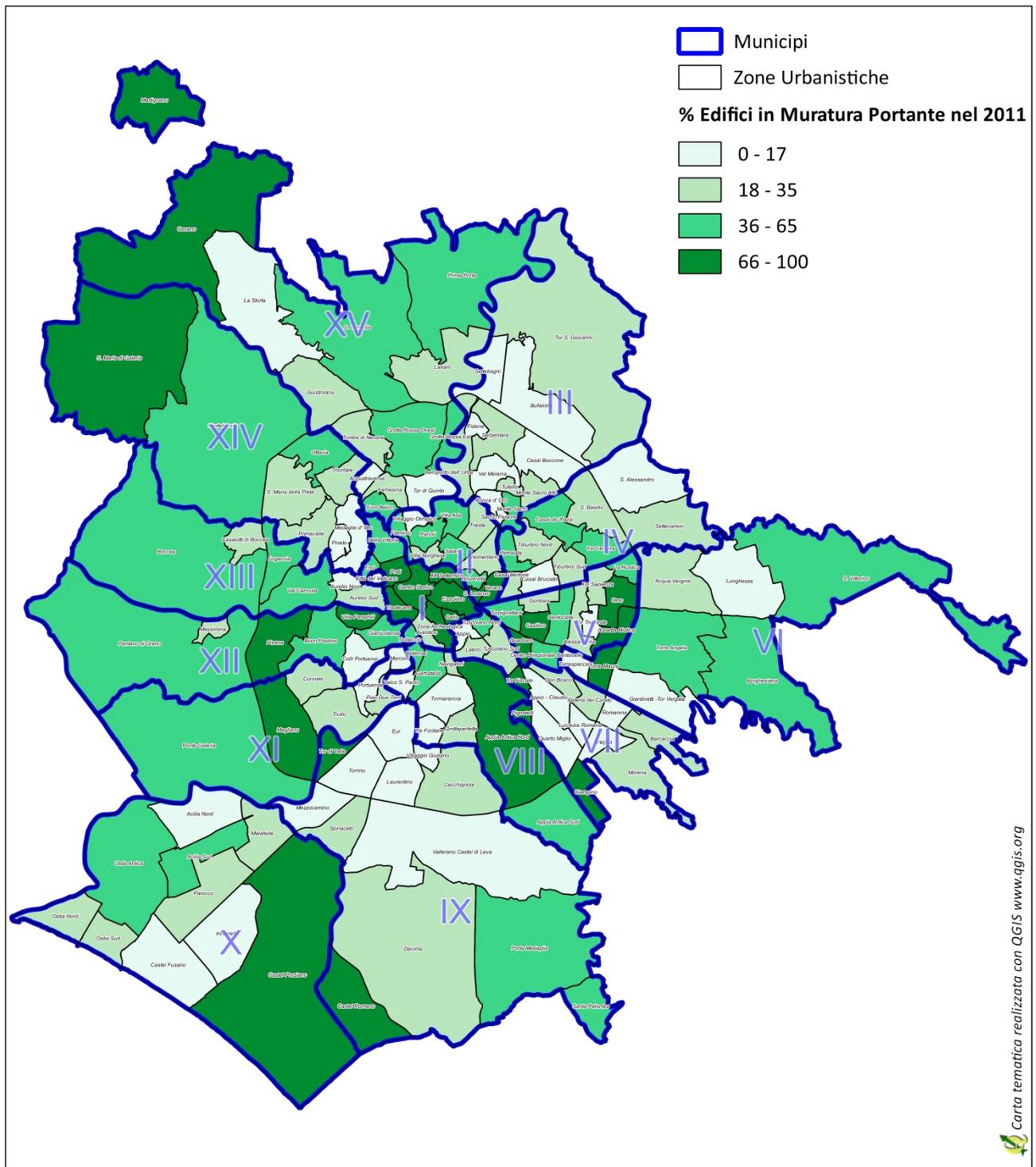
Si può notare inoltre come la maggior parte delle Z.U. che ricadono nella classe con la percentuale più alta di edifici costruiti in muratura portante (dal 66% al 100%) sia interna al Primo Municipio.

Fig. 5 - Edifici residenziali in calcestruzzo armato a Roma, in % del numero totale degli edifici residenziali della generica zona urbanistica. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

Fig. 6 - Edifici residenziali in muratura portante a Roma, in % del numero totale degli edifici residenziali della generica zona urbanistica. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

Gli edifici residenziali per stato di conservazione degli edifici

Un altro aspetto studiato in questo rapporto riguarda lo stato di conservazione degli edifici residenziali di Roma.

La carta tematica denominata "Edifici residenziali in stato di conservazione pessimo in Roma nel 2011" mette in evidenza, per ogni Z.U., la percentuale degli edifici che sono stati giudicati in stato di conservazione "pessimo" nel censimento del 2011 (Fig. 7).

Si può notare come siano stati rilevati edifici in questo allarmante stato di conservazione un po' ovunque.

In particolare, però, la carta evidenzia quali siano le Z.U. dove si registra una preoccupante concentrazione di edifici in stato di conservazione "pessimo", che arriva a percentuali comprese tra il 6,3% e l'11,5% del totale degli edifici residenziali della stessa Z.U. nelle aree di "Grotta Rossa Est", "Villa Ada", "Pietralata", "Tor Cervara", "Trastevere", "Villa Pamphili" e "Decima".

La carta tematica denominata "Edifici residenziali in stato di conservazione ottimo in Roma nel 2011" mette in evidenza, per ogni Z.U., la percentuale degli edifici che sono stati giudicati in stato di conservazione "ottimo" nel censimento del 2011 ed è quasi speculare alla precedente (Fig. 8).

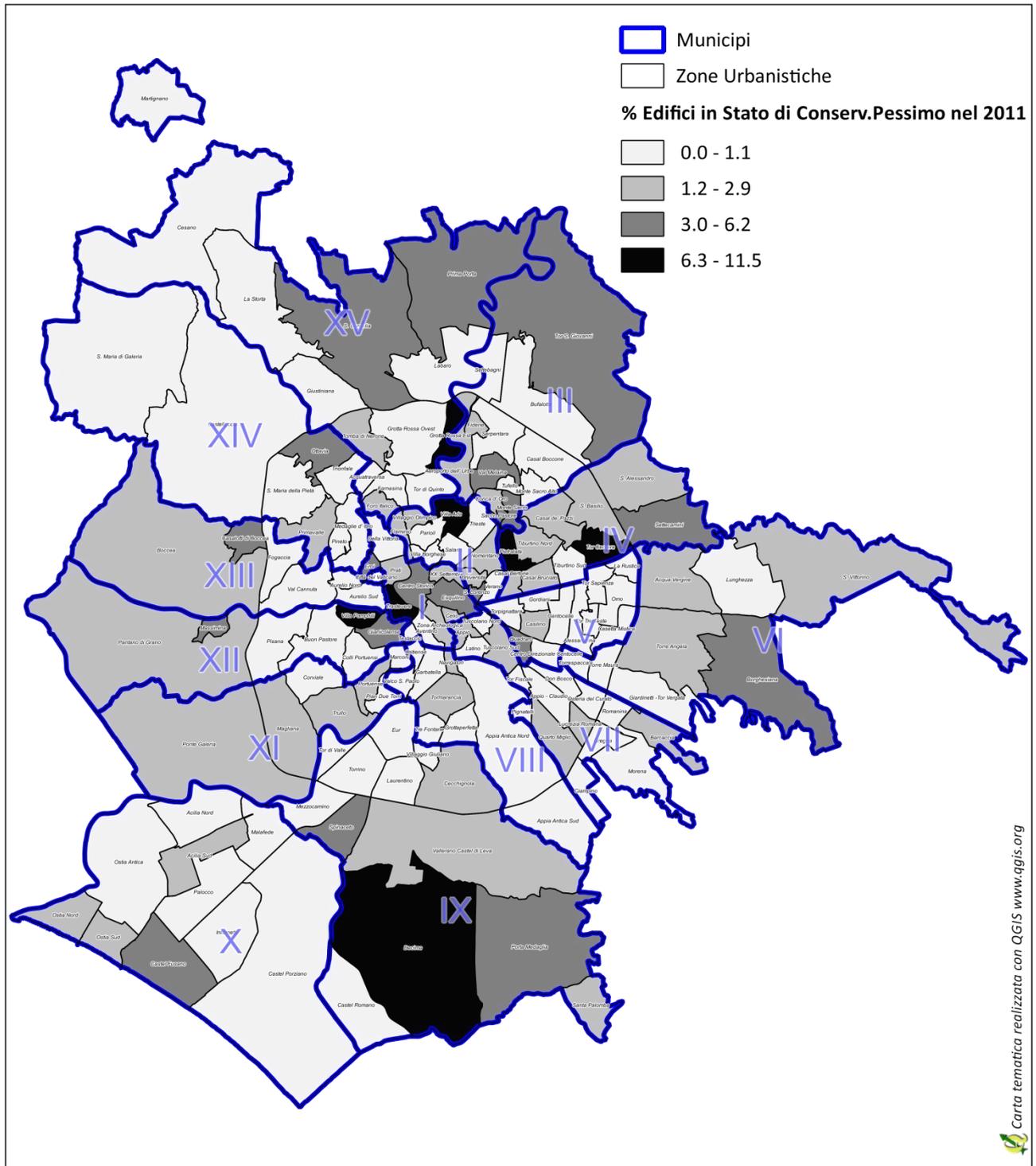
È interessante rilevare come siano numerose le Z.U. che ricadono nella fascia più virtuosa e, cioè quella dove le percentuali di edifici in "ottimo stato di conservazione" vanno dal 58% al 95%.

Merita una riflessione particolare il fatto che nessuna di queste Z.U. più virtuose facciano parte dell'area più centrale di Roma, individuabile nel Primo Municipio, cioè quella di più pregiato valore storico-culturale e turistico-commerciale.

In particolare, nel Primo Municipio non si trovano neppure Z.U. appartenenti alla terza classe percentuale (quella che va dal 37% al 58% degli edifici valutati in ottimo stato di conservazione).

In conclusione, se la carta tematica precedentemente analizzata mostrava come fosse relativamente alta la percentuale di edifici residenziale in pessimo stato di conservazione delle aree centrali di Roma (in particolare nella Z.U. "Trastevere"), la carta tematica sugli edifici in "ottimo stato di conservazione", evidenzia come la percentuale di questi edifici "virtuosi" sia inferiore al 37% in tutte le Z.U. interne al Primo Municipio.

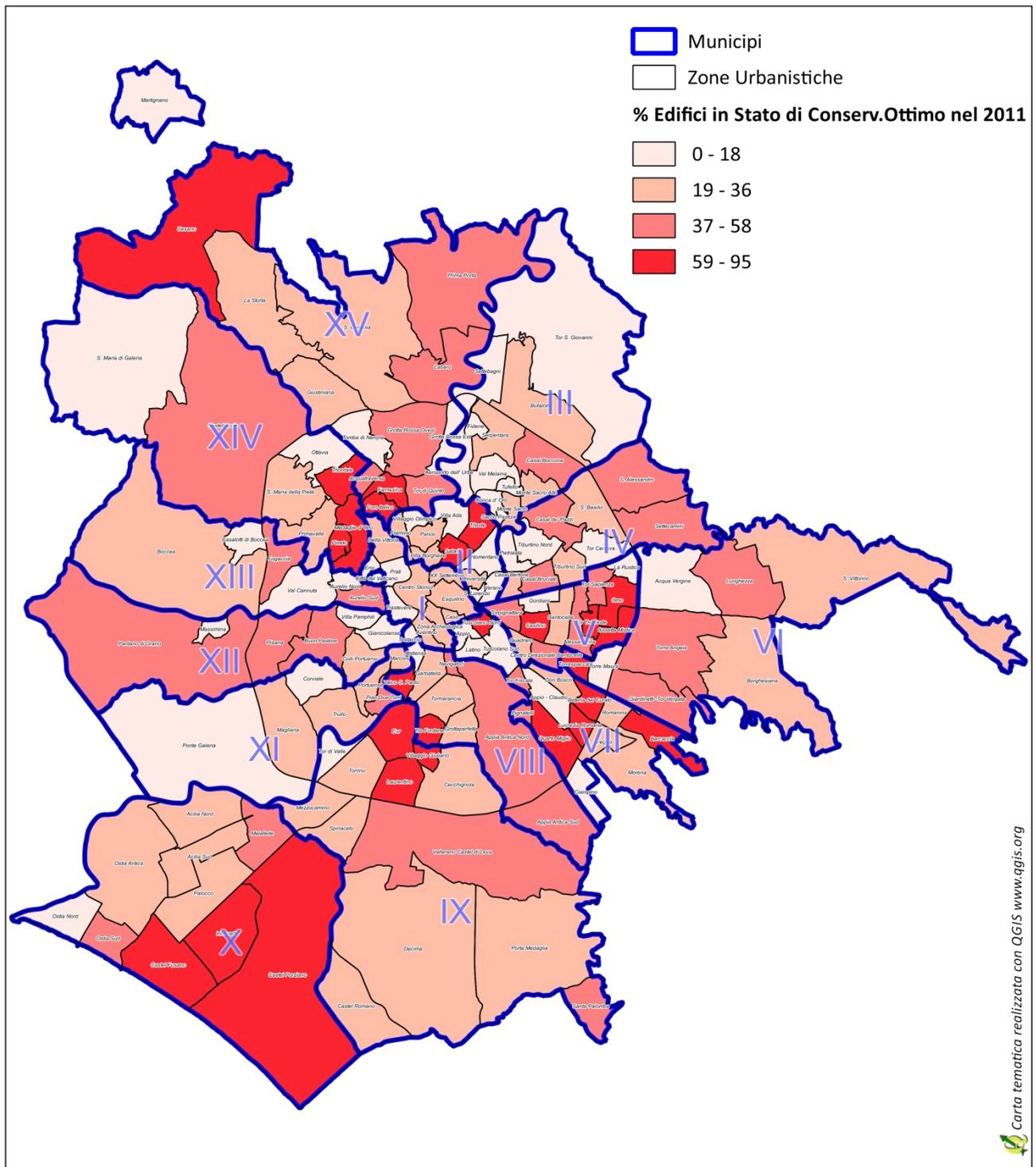
Fig. 7 - Edifici residenziali in stato di conservazione pessimo a Roma, in % del numero totale degli edifici residenziali della generica zona urbanistica. Anno 2011



Carta tematica realizzata con QGIS www.qgis.org

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

Fig. 8 - Edifici residenziali in stato di conservazione ottimo a Roma, in % del numero totale degli edifici residenziali della generica zona urbanistica. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

La Città Storica

Le carte tematiche e le tabelle riportate in questa sezione mostrano alcuni aspetti del patrimonio residenziale edilizio di Roma Capitale, con particolare attenzione ad alcune specificità dell'area definita dal Piano Regolatore Generale (P.R.G) "Città Storica".

La tabella che segue permette di capire quali siano le dimensioni, sia in termini demografici che territoriali, di questa particolare area di Roma, che presenta le caratteristiche di una vera e propria "città nella città", come è stata definita da alcuni assessori dell'Amministrazione Capitolina.

Tab. 23 - Superficie e popolazione residente nella "Città Storica" e nel resto di Roma. Anni 2001-2011

Territorio	Superficie [ettari (ha)]		2001		2011		(2011-2001)/2001%	
			Popolazione	Densità (res/ha)	Popolazione	Densità (res/ha)	Popolazione	Densità
	v.a.	%	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	%	%
Città Storica	5.556	4,3	546.929	98,4	538.197	96,9	-1,6	-1,5
Resto di Roma	123.067	95,7	1.999.875	16,3	2.078.978	16,9	4,0	3,7
Roma	128.623	100,0	2.546.804	19,8	2.617.175	20,3	2,8	2,5

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - Censimenti della Popolazione e delle Abitazioni 2001-2011

In particolare è stata messa a confronto la Città Storica (5.556 ha) con il resto del territorio di Roma Capitale (123.067 ha).

Si può notare come la popolazione residente nella "Città Storica" diminuisca tra il 2001 e il 2011 passando da 546.929 a 538.197, contro una popolazione crescente nel resto del territorio comunale, che passa da 1.999.875 a 2.078.978. La tendenza è, dunque, quella di una progressiva leggera diminuzione della densità residenziale nella "Città Storica" (-1,6%), a fronte di una più consistente crescita residenziale nel resto del territorio capitolino (+4,0%).

Queste due dinamiche demografiche di segno opposto fanno diminuire, ma solo in modo molto lieve, la grande differenza di densità abitativa rilevabile nella "Città Storica" (98,4 residenti per ettaro nel 2001 e 96,9 nel 2011) rispetto a quella riscontrabile nel resto del territorio capitolino (16,3 residenti per ettaro nel 2001 e 16,9 nel 2011).

Per cercare di interpretare e rappresentare in modo sintetico le differenze del tessuto abitativo di queste due aree territoriali, abbiamo ritenuto opportuno utilizzare un indicatore del "divario" tra la Città Storica e il resto del territorio capitolino dato dall' "Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale" del prof. Giuseppe Leti²³. Questo indicatore è stato utilizzato applicando un metodo di normalizzazione adatto al confronto di caratteri aventi un numero di modalità disuguale, dato dalla "Normalizzazione in distribuzione" del prof. Renato Guseo²⁴.

Per meglio definire il patrimonio edilizio studiato in questo rapporto, si ritiene utile riportare la seguente tabella che distingue gli edifici ad uso residenziale da tutti gli altri.

²³ Così come descritto nel suo testo: "Statistica Descrittiva" del 1983.

²⁴ Così come descritto nel suo testo: "Statistica" del 2006.

Tab. 24 - Uso degli edifici nella "Città Storica" e nel resto di Roma. Anni 2001-2011

Uso degli Edifici	Città Storica					resto di Roma					I.S.D.R.% (*)		
	2001		2011		var.% 2011-2001	2001		2011		var.% 2011-2001	2001 %	2011 %	var.% 2011-2001
	v.a.	%	v.a.	%		v.a.	%	v.a.	%				
Residenziale	21.216	84,4	21.081	68,4	-0,6	106.497	90,6	115.940	81,4	8,9	15,2	30,1	98
Altro uso	3.912	15,6	9.732	31,6	148,8	11.084	9,4	26.424	18,6	138,4			
Totale	25.128	100,0	30.813	100,0	22,6	117.581	100,0	142.364	100,0	21,1			

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - Censimento della Popolazione e delle Abitazioni 2001-2011

(*) Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale, normalizzato alla distribuzione uniforme sull'intervallo [0,100]

Si può notare come gli edifici ad uso residenziale, tra il 2001 e il 2011, siano leggermente diminuiti nella "Città Storica" (-0,6%), a fronte di un consistente aumento nel resto di Roma (+8,9%).

La consistenza del patrimonio edilizio residenziale nelle due aree studiate è considerevolmente differente tra "Città Storica" (68,4% nel 2011) e resto di Roma (81,4% nel 2011).

La misura di queste differenze viene quantificata nella tabella dall' "Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale": in particolare il fatto che questo indicatore sia aumentato del 98% nel decennio analizzato, sta a significare di come si sia ulteriormente differenziato il patrimonio edilizio delle due aree a confronto.

Le tabelle e le carte tematiche che seguono sono riferite solamente ad edifici ad uso residenziale.

Il primo carattere analizzato riguarda il principale materiale con cui sono costruiti gli edifici residenziali di Roma. La tabella relativa al materiale utilizzato per gli edifici ad uso residenziale mostra alcune trasformazioni avvenute tra il 2001 e il 2011 degne di nota.

Nella "Città Storica" la maggior parte degli edifici ad uso residenziale sono stati costruiti in "muratura portante" (il 58,6% nel 2001). Nel 2011, però, questa percentuale tende a scendere (55,2%) con una diminuzione del -6,5%.

Anche gli edifici ad uso residenziale costruiti in "altro materiale" sono diminuiti nel decennio studiato ed in modo più consistente (-30,8%); solo gli edifici ad uso residenziale costruiti in "calcestruzzo armato" sono aumentati (+23,1%).

Un'analisi più dettagliata sul territorio ha evidenziato, però, che, a fronte di questo aumento degli edifici ad uso residenziale in "calcestruzzo armato" un po' ovunque nel decennio 2001-2011, vi sono alcune aree della "Città Storica" dove diminuiscono in modo consistente (per esempio nelle Z.U. "Parioli", "Quadraro", "Gianicolense", "Appio", "Ostia Nord").

Anche la diminuzione degli edifici ad uso residenziale costruiti in "muratura portante" del 6,5% nella Città Storica non si è verificata in modo omogeneo.

Tra il 2001 e il 2011, a fronte di una consistente diminuzione di questi edifici in alcune aree (per esempio nelle Z.U. "Nomentano", "Appio", "Torpignattara" e "Tufello"), si rileva anche un aumento degli edifici in "muratura portante" in altre aree (per esempio nelle Z.U. "Parioli", "Quadraro", "Cesano", "Salario", "Gianicolense", "Aventino", "Eroi", "Ostia Nord").

Nel resto di Roma si è rilevato un edificato residenziale molto diverso, rispetto al principale materiale da costruzione utilizzato.

Si può rilevare, ad esempio, come, mentre nella “Città Storica” (ed in particolare nella Z.U. “Centro Storico”) gli edifici in percentuale più numerosi sono quelli costruiti in “muratura portante”, nel resto di Roma risultano più numerosi quelli costruiti in “calcestruzzo armato”.

Gli edifici costruiti in “calcestruzzo armato” sono, nel 2011, il 57,3% degli edifici residenziali complessivi, e segnano un aumento del 49,1% rispetto al 2001.

Le differenze sostanziali tra “Città Storica” e resto del territorio capitolino, in relazione ai materiali da costruzione degli edifici ad uso residenziale, sono evidenziate dall’ “Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale” riportato in tabella.

Il valore di questo indicatore, pari a 29,8% nel 2001 ed a 37,4% nel 2011 (con un aumento del 26,0% in termini di edifici), quantifica l’importanza di questa sostanziale e crescente differenza.

Tab. 25 - Materiale degli edifici ad uso residenziale nella "Città Storica" e nel resto di Roma. Anni 2001-2011

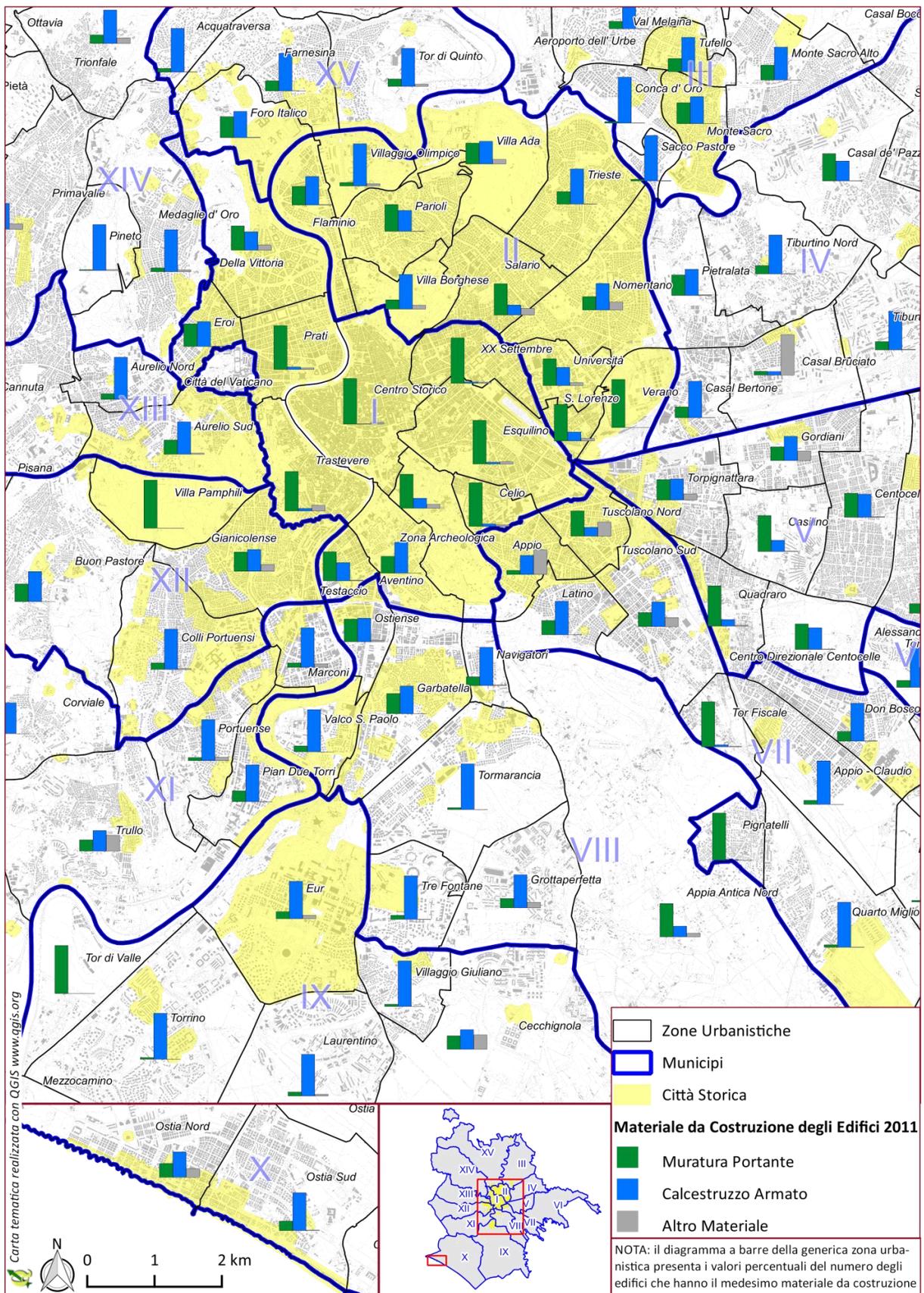
Materiale degli Edifici	Città Storica					resto di Roma					I.S.D.R.% (*)		
	2001		2011		var.%	2001		2011		var.%	2001	2011	var.%
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	%	v.a.
Muratura portante	12.441	58,6	11.627	55,2	-6,5	40.872	38,4	36.799	31,7	-10,0	29,8	37,4	26
Calcestruzzo armato	6.276	29,6	7.725	36,6	23,1	44.530	41,8	66.398	57,3	49,1			
Altro	2.499	11,8	1.729	8,2	-30,8	21.095	19,8	12.743	11,0	-39,6			
Totale	21.216	100,0	21.081	100,0	-0,6	106.497	100,0	115.940	100,0	8,9			

(*) Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale, normalizzato alla distribuzione uniforme sull'intervallo [0,100]

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - Censimenti della Popolazione e delle Abitazioni 2001-2011

Quanto sopra descritto è ancora meglio evidenziato dalla carta tematica dal titolo “Materiale di Costruzione degli Edifici di Roma nel 2011, in % degli Edifici delle Zone Urbanistiche”, dove vengono riportate (con degli istogrammi) le percentuali degli edifici residenziali presenti nella “Città Storica” a seconda del principale materiale da costruzione utilizzato.

Fig. 9 - Materiale da costruzione degli edifici residenziali nella "Città Storica", in % delle abitazioni della zona urbanistica. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

Il secondo carattere analizzato è lo “Stato di Conservazione” degli edifici ad uso residenziale.

Per questo carattere non è stato possibile fare un confronto temporale, in quanto non risultano disponibili i dati relativi al 2001. Il confronto, quindi, è stato realizzato solo sotto il profilo territoriale, tra “Città Storica” e resto di Roma, sulla base delle seguenti quattro modalità, relative allo stato di conservazione degli edifici residenziali (Censimenti Istat 2011): “pessimo”, “mediocre”, “buono”, “ottimo”.

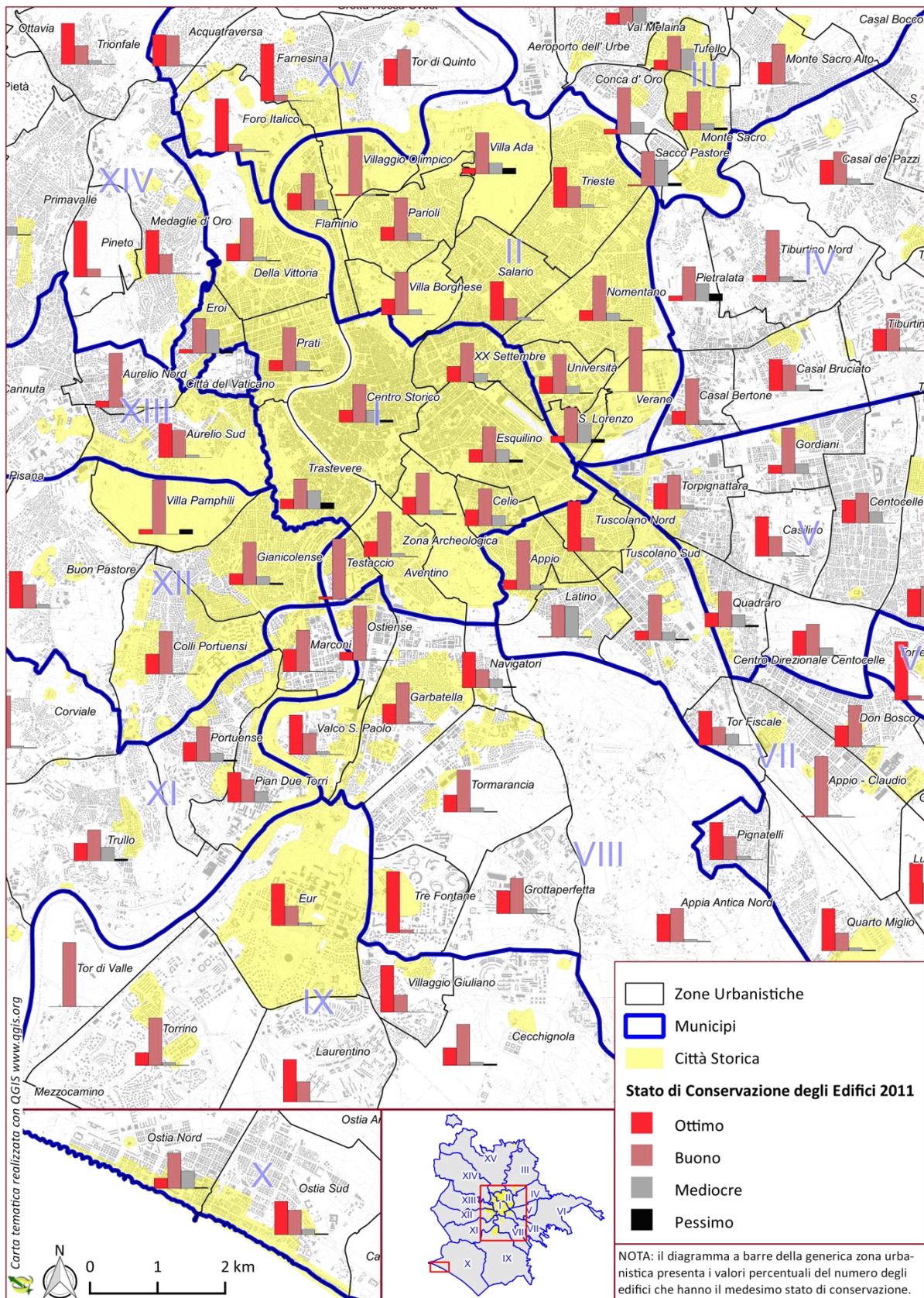
Tab. 26 - Stato di conservazione degli edifici ad uso residenziale nella "Città Storica" e nel resto di Roma. Anno 2011

Stato di conservazione	Città Storica		resto di Roma		I.S.D.R.% (*)
	v.a.	%	v.a.	%	%
Pessimo	457	2,2	1.927	1,7	2
Mediocre	2.724	12,9	12.269	10,6	
Buono	11.497	54,5	60.170	51,8	
Ottimo	6.403	30,4	41.574	35,9	
Totale	21.081	100,0	115.940	100,0	

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011
 (*) Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale, normalizzato alla distribuzione uniforme sull'intervallo [0,100]

Quanto sopra descritto è ancora meglio evidenziato dalla carta tematica dal titolo “Stato di Conservazione degli Edifici Residenziali di Roma nel 2011”, dove vengono riportate (con dei diagrammi a barre) per ogni Z.U., le percentuali degli edifici residenziali presenti nella “Città Storica”, a seconda della classificazione Istat relativa allo stato di conservazione (“pessimo”, “mediocre”, “buono”, “ottimo”).

Fig. 10 - Stato di conservazione degli edifici residenziali nella "Città Storica", in % delle abitazioni della zona urbanistica. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

La tabella che segue mostra i valori assoluti e percentuali degli edifici ad uso residenziale di Roma, suddivisi per “epoca di costruzione”.

Tab. 27 - Anno di costruzione degli edifici ad uso residenziale nella "Città Storica" e nel resto di Roma. Anno 2011

Anno di costruzione	Città Storica		resto di Roma		I.S.D.R.% (*)		
	v.a.	%	v.a.	%	%		
Anno < 1919	5.159	24,5	586	0,5	100		
1919 ≤ Anno ≤ 1945	6.356	30,1	4.622	4,0			
1946 ≤ Anno ≤ 1960	5.748	27,3	20.835	18,0			
1961 ≤ Anno ≤ 1970	2.600	12,3	26.382	22,7			
1971 ≤ Anno ≤ 1980	870	4,1	25.122	21,7			
1981 ≤ Anno ≤ 1990	185	0,9	17.513	15,1			
1991 ≤ Anno ≤ 2000	77	0,4	9.700	8,4			
2001 ≤ Anno ≤ 2005	42	0,2	5.930	5,1			
2006 ≤ Anno ≤ 2011	43	0,2	5.251	4,5			
Totale	21.080	100,0	115.941	100,0			

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011
(*) Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale, normalizzato alla distribuzione uniforme sull'intervallo [0,100]

Il confronto tra “Città Storica” e resto di Roma riportato nella tabella, evidenzia come il fattore “epoca di costruzione” sia stato determinante nelle scelte dei tecnici dell’Ufficio Piano Regolatore per la definizione delle aree definite “Città Storica”. Si può notare, infatti, come la quasi totalità degli edifici appartenenti a “Città Storica” siano stati costruiti in anni precedenti al 1971 (il 94,2%). Nel resto di Roma, invece, sono stati costruiti prima del 1971 meno della metà degli edifici ad uso residenziale complessivi (il 45,2%).

L’importanza del fattore “epoca di costruzione”, nella differenziazione tra patrimonio edilizio della “Città Storica” e del resto di Roma, è evidenziata, in modo sintetico, nella tabella dall’ “Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale”, che assume il valore massimo possibile (100%).

Nell’analisi successiva si passa dagli aspetti inerenti gli edifici a quelli legati alla loro funzione abitativa.

La seguente tabella mette in evidenza le differenze fra “Città Storica” e resto di Roma, in relazione alle percentuali di abitazioni “occupate da residenti”, rispetto a quelle “vuote o occupate da non residenti”, secondo il Censimento del 2011.

Tab. 28 - Abitazioni nella "Città Storica" e nel resto di Roma. Anni 2001-2011

Abitazioni occupate	Città Storica					resto di Roma					I.S.D.R.% (*)		
	2001		2011		var.%	2001		2011		var.%	2001	2011	var.%
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	%	v.a.
da residenti	238.434	83,8	246.108	87,9	3,2	777.561	89,6	891.283	91,0	14,6	14,4	8,3	-42
da non residenti o vuote	45.933	16,2	33.833	12,1	-26,3	89.808	10,4	88.425	9,0	-1,5			
Totale	284.367	100,0	279.941	100,0	-1,6	867.369	100,0	979.708	100,0	13,0			

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - Censimento della Popolazione e delle Abitazioni 2001-2011
(*) Indice Semplice di Dissomiglianza Relativo Percentuale, normalizzato alla distribuzione uniforme sull'intervallo [0,100]

Tra il 2001 e il 2011 le abitazioni totali diminuiscono leggermente nella “Città Storica” (-1,6%) ed aumentano considerevolmente nel resto di Roma (+13,0%).

Le abitazioni “occupate da residenti” sono in aumento su tutto il territorio capitolino, ma in misura maggiore nel resto di Roma (+14,6%) rispetto a quanto si verificò nella “Città Storica” (+3,2%).

Le abitazioni “vuote o occupate da non residenti” sono percentualmente di più nella “Città Storica”, sia nel 2001 che nel 2011. In questo arco temporale, però, si assiste ad una diminuzione di queste abitazioni molto più forte nella “Città Storica” (-26,3%), che nel resto di Roma (-1,5%).

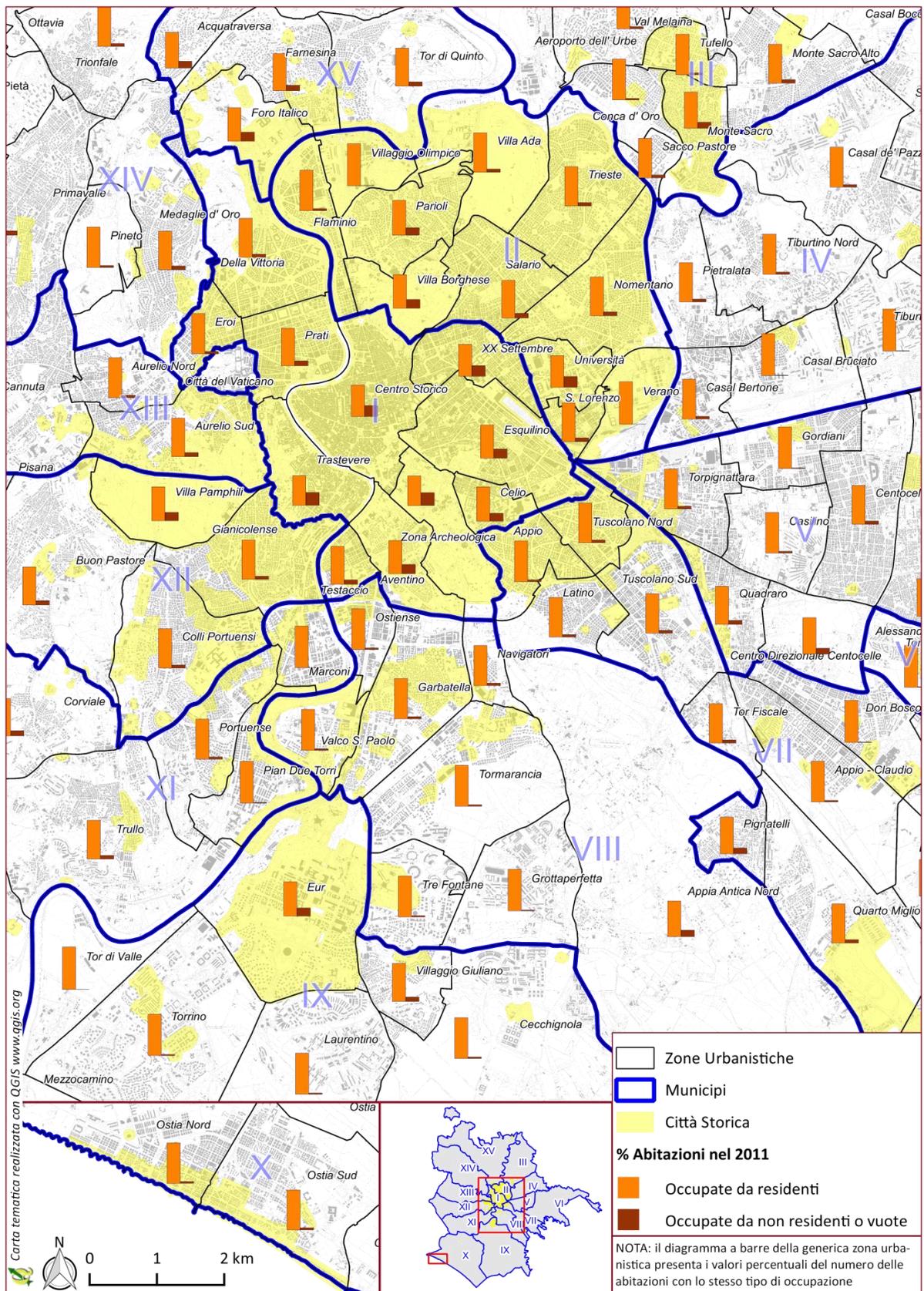
La successiva carta tematica, relativa alle “abitazioni occupate da residenti” e alle “abitazioni vuote o occupate da non residenti”, mette in risalto in modo più dettagliato i risultati della tabella.

I diagrammi a barre utilizzati per la realizzazione della carta tematica, evidenziano il rapporto tra le due modalità messe a confronto.

In particolare emergono alcune Z.U. dove la percentuale di “abitazioni vuote o occupate da non residenti”, rispetto a quella relativa alle “abitazioni occupate da residenti”, è particolarmente consistente.

Limitandoci ad analizzare le Z.U. la cui area è in larga parte considerata dal P.R.G. “Città Storica”, la carta tematica evidenzia le seguenti Z.U. caratterizzate da una consistente presenza percentuale di “abitazioni vuote o occupate da non residenti”: “Foro Italico”, “Parioli”, “Villa Borghese”, “Centro Storico”, “XX Settembre”, “Università”, “Trastevere”, “Zona Archeologica”, “Villa Pamphili”, “Esquilino”, “Celio”, “Aventino”, “Eur”.

Fig. 11 - Tipologia di residenza delle abitazioni nella Città storica di Roma, in % delle abitazioni della zona urbanistica. Anno 2011



Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Supporto Statistico Pianificazione della U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale su dati ISTAT - 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011

A conclusione di questo approfondimento sulla “Città Storica” si può constatare che sono molte le differenze rilevate tra questo particolare tessuto urbano e il resto di Roma, se analizzate rispetto al patrimonio edilizio residenziale.

Le carte tematiche riportate in questo studio consentono anche un’analisi più dettagliata per Zona Urbanistica.

Il Sistema Informativo Territoriale utilizzato permette anche, naturalmente, di operare più nel dettaglio, fino ad arrivare a connotare e quantificare le caratteristiche anche demografiche di ogni sezione di censimento di Roma.

3.2.4 Il mercato immobiliare: la compravendita di abitazioni nell'area metropolitana romana²⁵

Benchmarking tra le città metropolitane

A partire dal 2014²⁶, il mercato della compravendite ha sperimentato un'inversione di tendenza segnando un inequivocabile segnale di ripresa dopo il lungo e repentino calo osservato a partire dal 2007²⁷, anno che ha segnato l'inizio della crisi del mercato immobiliare. Nel 2015 è stato rilevato un incremento del numero delle compravendite rispetto all'anno precedente del 6,5%, raggiungendo la quota di circa 449 mila unità immobiliari.

Dall'analisi dell'andamento trimestrale è emerso, fatta eccezione del primo trimestre rispetto al quale si è assistito un decremento tendenziale del 3%, un netto segnale di ripresa con tassi di variazione, calcolati su trimestri omologhi, positivi nel secondo trimestre (+8,2%) e negli ultimi due trimestri dell'anno (+10,8% e +9,4% rispettivamente). Osservando, invece, l'andamento del mercato immobiliare per macro aree geografiche, la ripresa delle compravendite è stata più marcata nell'area del Nord Est che, con una quota di mercato pari al 19,5%, segna un rialzo del 9,6%. Nell'area del Nord Ovest, dove si concentra la quota più elevata delle transazioni (32,8% degli scambi complessivi), l'incremento è del 7,1%, mentre l'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato pari al 21%, guadagna il 5,3%. Infine, risultano sostenuti anche i tassi di recupero registrati nelle aree del Sud, +4,1% e delle Isole, +5,6%²⁸.

Questa ripresa del mercato immobiliare sembra interessare in misura maggiore i comuni capoluogo, dove, rispetto al 2014, i volumi di compravendita delle abitazioni hanno sperimentato un incremento del 7,4%. Nella fattispecie, tra i comuni capoluogo, quelli delle isole hanno fatto registrare l'incremento maggiore pari al 10,7%, mentre quelli del Nord hanno mostrato tassi di variazione piuttosto sostenuti. Per i comuni capoluogo del Nord-Est e del Nord-Ovest sono stati rilevati tassi di variazione rispettivamente pari al 9,5% e all'8,5%, mentre per quelli del Sud e del Centro i tassi medi di crescita ammontavano rispettivamente al 6,5% e al 4,5%. Nei comuni non capoluogo gli scambi di abitazioni

²⁵ Elaborazioni dati e redazione a cura di Paola Carrozzi

²⁶ Dal 1° Gennaio 2014 è entrato in vigore il nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Art.10 del D.lgs. 14 Marzo 2011, n.23), i cui effetti sul mercato hanno influenzato la crescita delle compravendite.

²⁷ L'espansione del mercato immobiliare è cominciata principalmente dal 1998 quando i prezzi delle abitazioni hanno subito una crescita che è proseguita negli anni seguenti con particolare rilievo tra il 2000 ed il 2004. Questo ciclo espansivo è da imputare principalmente a due fattori fondamentali: l'elevato tasso di risparmio delle famiglie e un crollo dei tassi di interesse avvenuto sostanzialmente tra il 1997 e il 2004 come risultato della riduzione del tasso di inflazione e soprattutto della decisione dell'Italia di aderire alla moneta unica europea. Il risultato è stato un' incredibile crescita della domanda di abitazioni tra il 1997 ed il 2006 con conseguente aumento dei prezzi in termini reali delle stesse abitazioni. Il contestuale incremento dei tassi di interesse e dei prezzi delle compravendite ha causato una battuta d'arresto della fase espansiva a partire dal 2007, anno in cui il numero delle abitazioni compravendute ha subito una contrazione del 7% rispetto all'anno precedente. Le abitazioni compravendute, infatti, sono passate da **845 mila del 2006** (anno in cui si è raggiunto il picco massimo) a **686 mila del 2008**, anno in cui scoppia la crisi finanziaria internazionale, perdendo circa 40 mila unità tra il 2006 e il 2007 ed oltre 120 mila fra il 2007 e il 2008 ritornando di conseguenza ai livelli registrati agli inizi del 2000. Nel 2009 si registra a livello nazionale un ulteriore calo, mentre nel 2010 appaiono alcuni segnali di ripresa (+0,5%). Nel 2011 si registra una nuova flessione. Si sono registrate infatti 603.176 transazioni immobiliari normalizzate (NTN), 2,3% in meno rispetto al 2010 (614.498). Nel **2013**, nonostante la quota delle abitazioni compravendute continui a diminuire in rapporto all'anno precedente, si registrano tassi di calo in rallentamento: dal -13,7% del primo trimestre al -7,5% dell'ultimo trimestre dell'anno²⁷. Rispetto al 2012, nel 2013 si sono registrate 406.928 transazioni immobiliari normalizzate (NTN), -9,2% in meno (erano 448.364 nel 2012). Nell'area del Centro, nella quale si concentra il 20,7% del mercato nazionale, si registra un calo delle compravendite pari al -10,7%.

²⁸ Cfr. in proposito il Rapporto Immobiliare 2015 a cura dell'Agenzia del Territorio nel quale il mercato immobiliare è analizzato nel dettaglio.

segnano un +6,1% con una punta del 9,7% per quelli dell'area Nord Est, mentre registrano una crescita più moderata i comuni minori del Sud (+3,4%) e delle Isole (+3,2%).

L'andamento del mercato residenziale nel complesso delle dieci città metropolitane, che rappresentano complessivamente il 37,8% del volume di compravendite nazionali, risulta nel 2015 aver sperimentato un incremento del 6,9% con segnali positivi in tutte le città a eccezione di quella di Reggio Calabria che ha fatto registrare la performance peggiore rispetto al 2014 (-1,2%). La città metropolitana di Roma, che rappresenta il 23,2% dell' NTN delle città metropolitane (e l'8,8% dell'NTN nazionale), ha registrato il più basso incremento tra tutti gli incrementi positivi registrati dalle città metropolitane (solo +1,6%). L'incremento per Roma è ancora più basso se si considera il solo dato del comune capoluogo (+0,8% contro il 3,5% del resto della città metropolitana).

L'analisi che segue si fonda sui dati relativi alle **compravendite di abitazioni raccolti e allestiti dall'Agenzia del Territorio**. L'unità minima di rilevazione considerata dall'Osservatorio immobiliare è il **Numero di Transazioni di unità immobiliari Normalizzate**²⁹ (NTN). Il secondo indicatore utilizzato nell'analisi, anch'esso elaborato dall'*Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, è l'IMI, cioè **l'indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare** che è dato dal rapporto tra l'NTN e lo stock di unità immobiliari. La serie storica dei due indicatori è disponibile a partire dal 2000.

Nel raffronto tra le città metropolitane del Paese (**Torino, Milano, Genova, Venezia, Bologna, Roma, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria**) emerge che:

- ✓ nel 2015 l'area romana si è collocata al **secondo posto per numero delle compravendite eseguite** (39.083) preceduta solo da Milano (43.542);
- ✓ . Relativamente all'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI), quello romano appare come il **terzo mercato più vivace (1,78%)**, preceduto da quello di Milano (2,04%) e da quello di Bologna (1,81%);
- ✓ La città metropolitana di Roma si colloca nel 2015 al penultimo posto per maggior tasso di variazione rispetto al 2014 (1,6%) seguita solo dalla città metropolitana di Reggio Calabria (-1,2%);

Dal punto di vista dell'**articolazione territoriale** del mercato immobiliare fra capoluogo e hinterland, l'Osservatorio del Mercato immobiliare ha posto l'attenzione, negli ultimi anni, **sul fenomeno dello spostamento del mercato immobiliare verso l'hinterland dei territori metropolitani**. Sono due le motivazioni prevalenti che sostengono questo tipo di fenomeno:

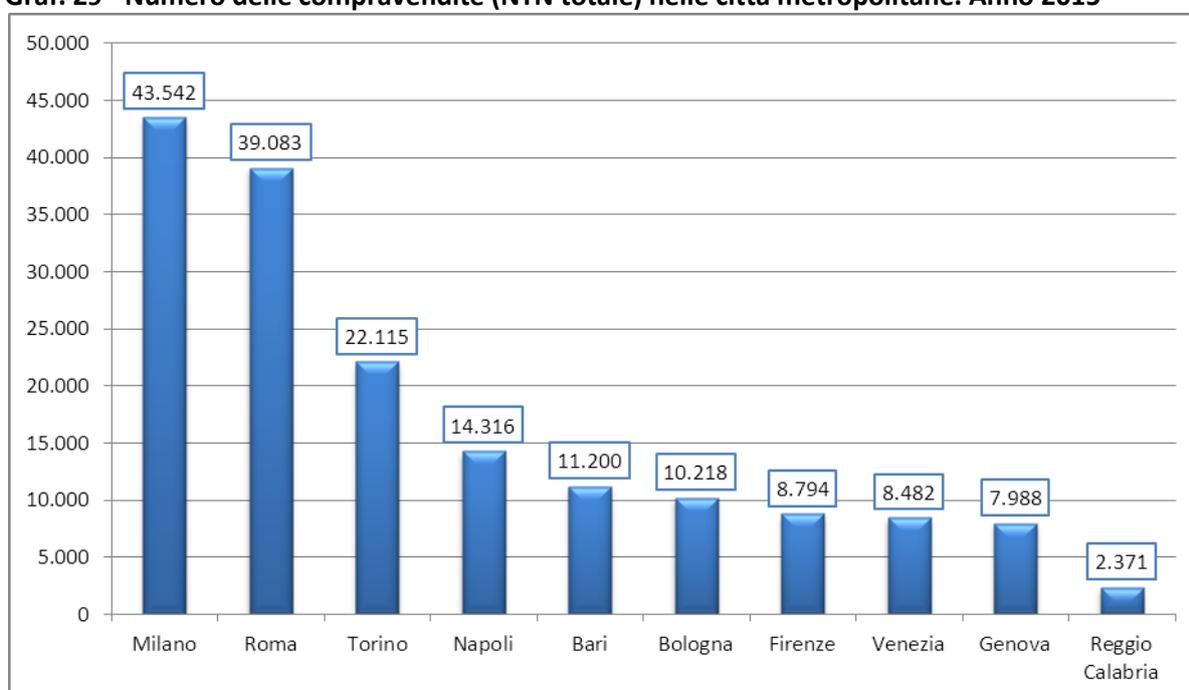
- ✓ l'aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri maggiori che spinge a cercare soluzioni più economiche nei comuni limitrofi;
- ✓ la maggiore disponibilità di nuove costruzioni nei comuni dell'hinterland, piuttosto che nei capoluoghi (dove in molti casi il territorio è saturo e scarseggiano aree edificabili).

²⁹ Le compravendite dei diritti di proprietà sono "comutate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

Dall'analisi dell'NTN totale delle dieci città metropolitane suddivise nei due sub-ambiti di hinterland metropolitano e comune capoluogo è emerso quanto segue:

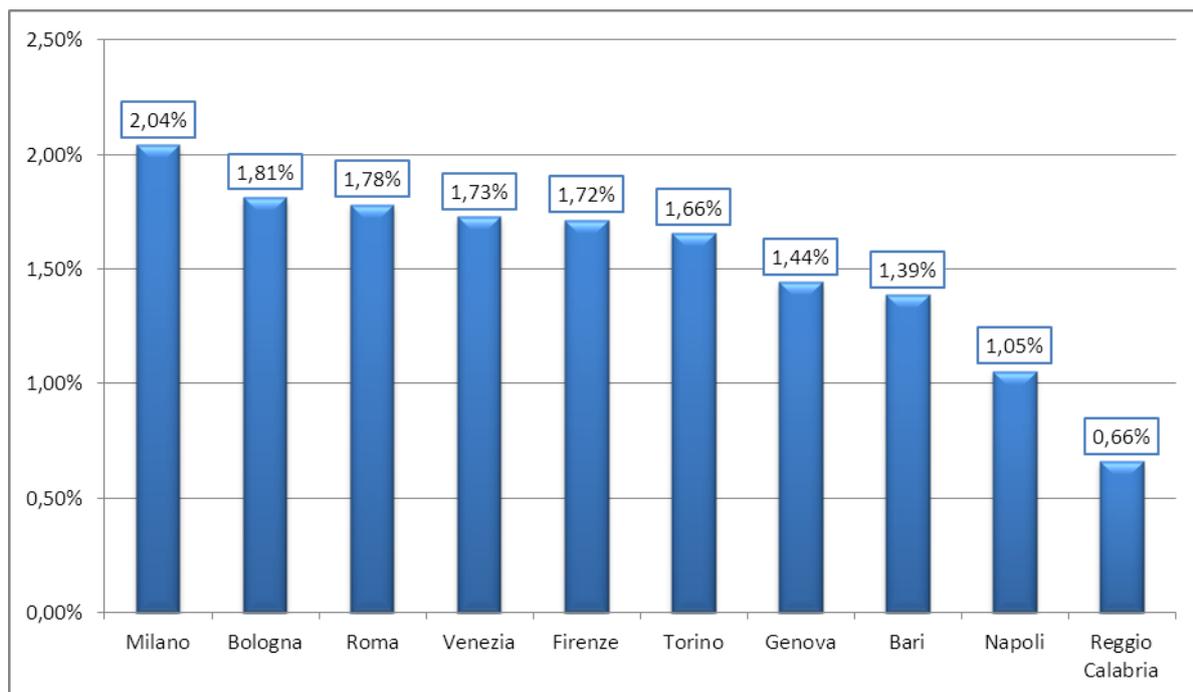
- ✓ tutti gli hinterland delle città metropolitane fatta eccezione solo di quelli di Roma e Genova, hanno fatto registrare un NTN (in valori assoluti) superiore a quello rilevato per i capoluoghi. Nella fattispecie, dallo studio dell'incidenza percentuale delle transazioni immobiliari residenziali effettuate nei territori metropolitani di hinterland sul totale delle transazioni immobiliari realizzate nelle città metropolitane, è risultato che l'hinterland romano si posiziona all'ultimo posto (solo il 30% dell'NTN totale della città metropolitana ha riguardato l'hinterland metropolitano);
- ✓ rispetto al 2014, sono stati registrati tassi di variazione positivi per tutti i capoluoghi e gli hinterland delle città metropolitane con la sola eccezione del comune capoluogo di Reggio Calabria (-5,2%). Sia l'hinterland sia il comune capoluogo della città metropolitana di Roma si posizionano al penultimo posto per maggior tasso di variazione annuo (rispettivamente pari al 3,5% e allo 0,8%);
- ✓ dal confronto tra tassi di variazione annui tra hinterland metropolitani e comuni capoluogo, è emerso che, ad eccezione degli hinterland di Bari, Firenze, Torino e Milano, tutti gli altri hanno sperimentato una crescita media superiore rispetto a quella dei comuni capoluogo. L'hinterland di Venezia è stato quello ad aver fatto registrare il tasso di variazione annuo maggiore (18,3%), seguito da quelli di Bologna (11%) e Milano (9,6%).

Graf. 29 - Numero delle compravendite (NTN totale) nelle città metropolitane. Anno 2015



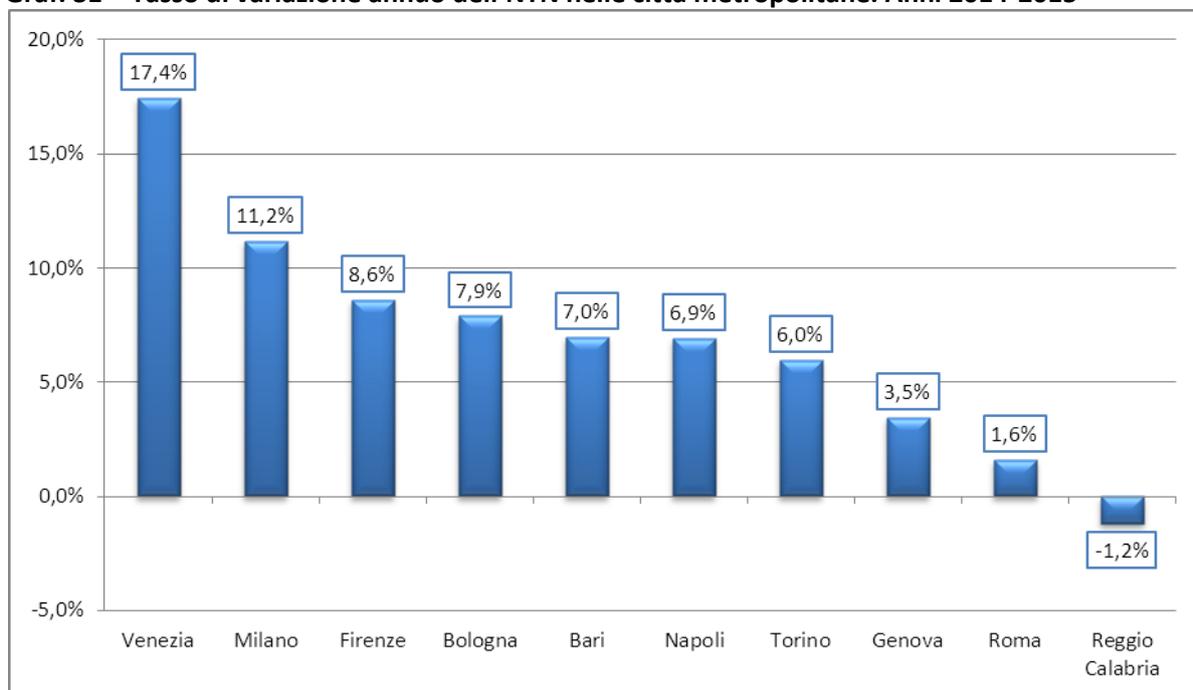
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 30 - Intensità del mercato immobiliare (IMI) nelle città metropolitane. Anno 2015



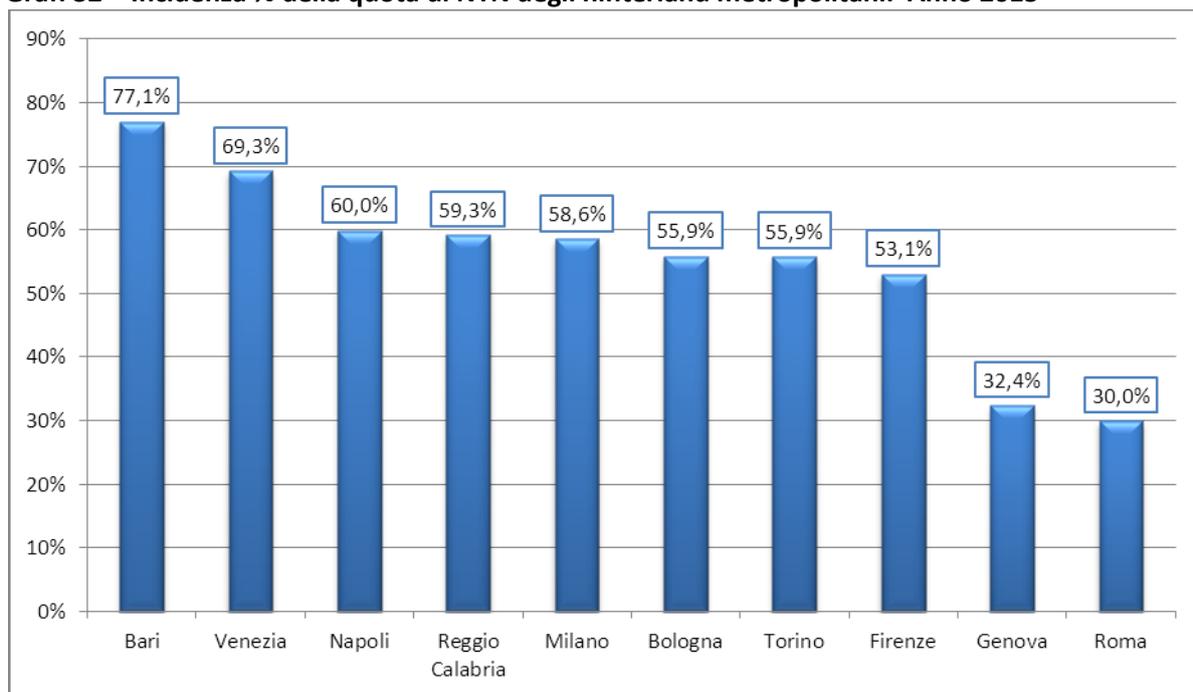
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 31 – Tasso di variazione annuo dell’NTN nelle città metropolitane. Anni 2014-2015



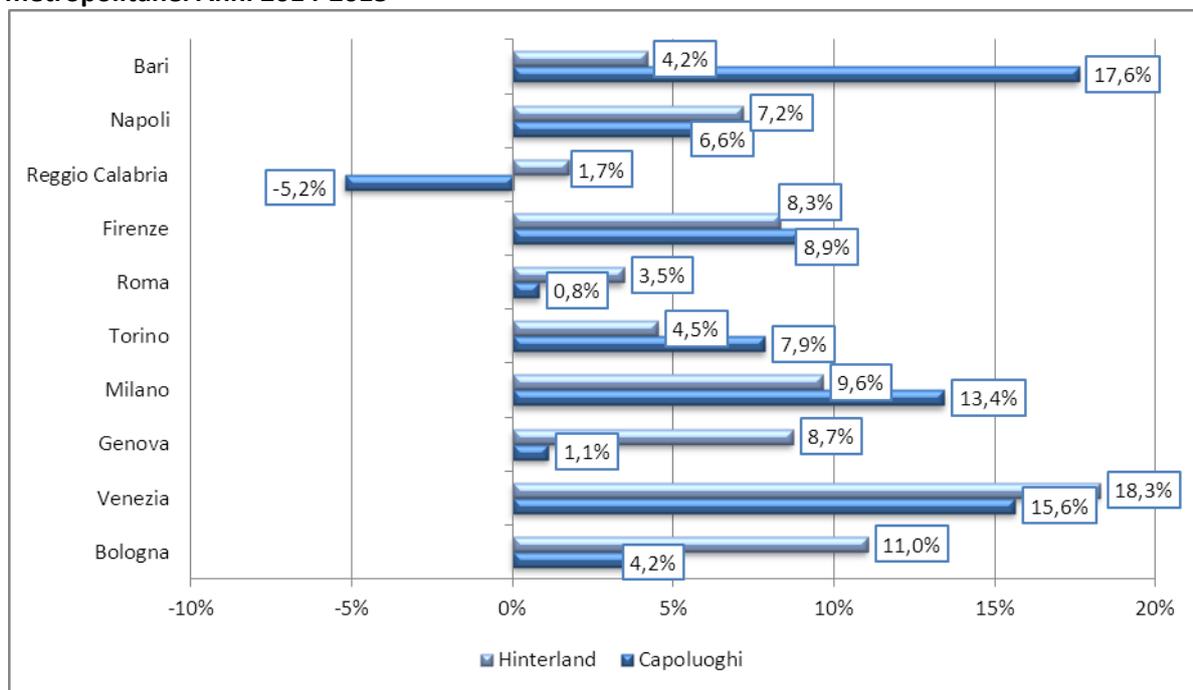
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 32 – Incidenza % della quota di NTN degli hinterland metropolitani. Anno 2015



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 33 – Tasso di variazione annuo dell’NTN nei due sub-ambiti (capoluogo e hinterland) delle città metropolitane. Anni 2014-2015



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

La città metropolitana di Roma

Nel 2015 nella città metropolitana di Roma sono state registrate 39.083 **transazioni immobiliari residenziali "normalizzate"**³⁰. Di queste transazioni **27.356** (pari al 70% dell'intero mercato immobiliare residenziale metropolitano) hanno riguardato il **capoluogo**. Nei comuni dell' **hinterland** ne sono invece state effettuate **11.727** pari al 30% delle transazioni normalizzate nel **2015**.

Tuttavia un'analisi di maggior dettaglio dell'area dell'hinterland metropolitano consente di interpretare più correttamente gli andamenti del mercato immobiliare romano. A questo proposito l'Ufficio Provinciale - Territorio di Roma, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate, ha suddiviso il territorio dell'hinterland metropolitano in 11 macroaree omogenee, individuate sia sulla base di parametri territoriali (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico) sia sul profilo di dinamica del mercato immobiliare locale. I dati di dettaglio sub-provinciale riportati nelle pagine seguenti sono quelli relativi al 2015. La quota di NTN maggiore tra le 11 macroaree è detenuta dalla macroarea dei Castelli Romani con il 22,5% di tutte le transazioni immobiliari residenziali realizzate nel territorio dell'hinterland metropolitano, seguita da quella del Litorale Nord (20%) e dal Litorale Sud (19,3%). Da notare che in queste sole 3 macroaree sono state effettuate nel 2015 il 62% di tutte le transazioni dell'hinterland metropolitano.

In termini assoluti tra le **macroaree metropolitane**, quelle nelle quali si è rilevato il **maggior numero di transazioni** sono state nel 2015: i **Castelli Romani (2.634)**, il **Litorale Nord (2.349)** e il **Litorale Sud (2.258)**. Come ben evidenziato dalla Nota Territoriale elaborata dalla Agenzia del Territorio relativamente al 2015, tale stabilità del mercato è da attribuirsi ad alcune peculiarità delle tre macroaree considerate. Nelle microaree che registrano un mercato immobiliare più vivace sono presenti residenze turistico-vacanziera legate alla presenza del mare, inoltre queste tre microaree realizzano una sintesi felice tra mercato immobiliare più abbordabile (almeno se paragonato con i prezzi per immobili registrati nel comune Capoluogo) e relativa vicinanza e/o raggiungibilità di questi luoghi rispetto al Capoluogo. Le aree che invece hanno fatto registrare il **minor numero di transazioni** sono state quella del **Fiume Aniene (517)**, quella **Braccianese (430)** e quella dei **Monti della Tolfa (57)**.

In generale, l'analisi dell'andamento tendenziale dell'NTN ha mostrato, in termini percentuali, che l'incremento delle compravendite è meno evidenziato in quelle aree dove il mercato solitamente è poco dinamico per motivi socio-economici e di posizione geografica ma sicuramente in termini numerici è più considerevole in quelle aree che generalmente hanno sempre mostrato un mercato vivace.

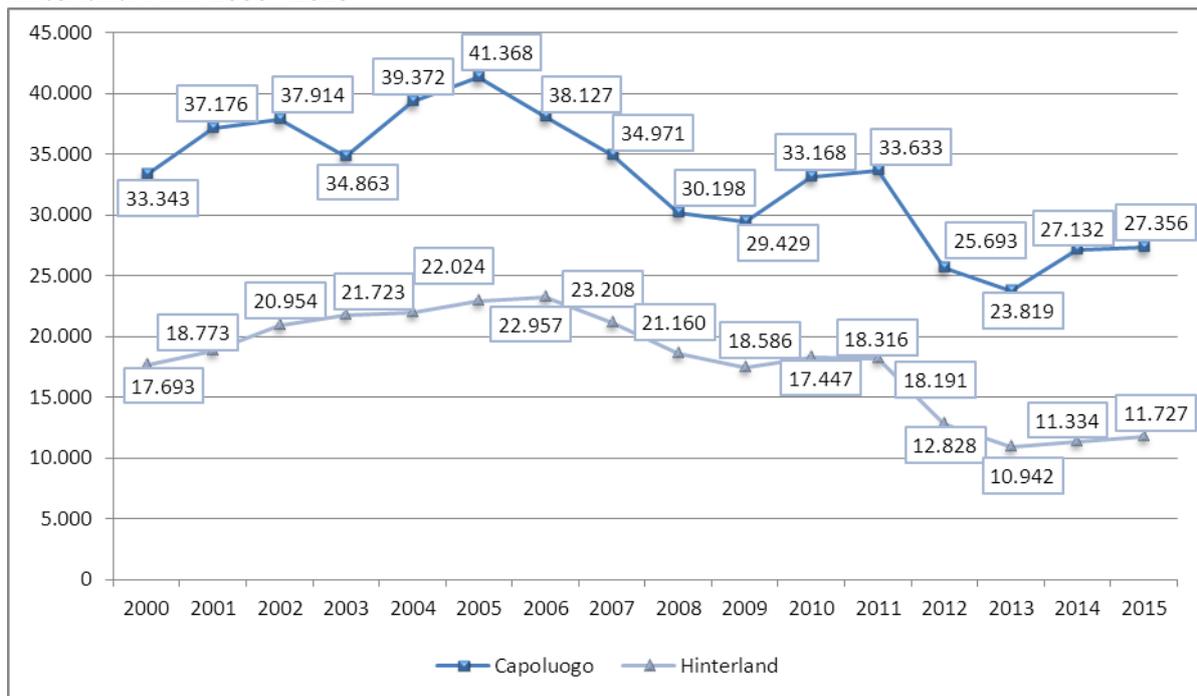
Nello specifico, infatti, è stato evidenziato che rispetto al positivo andamento tendenziale dell'NTN registrato per l'hinterland metropolitano (rispetto al 2014 l'incremento medio è stato pari a 3,5%), si è contestualmente registrato un andamento positivo per le macroaree Asse Casilina (13,7%), Asse Salaria (10%), Litorale Nord (7%), Castelli Romani (6,2%) e Asse Flaminia, mentre si evidenzia un decremento per le macroaree dei Monti della Tolfa (-13,8%), del Fiume Aniene che segna una diminuzione del -9,1% delle transazioni, dell'Asse Braccianese (-4,3%) e dell'Asse Tiburtina (-2,7%).

³⁰ Per quanto concerne la macroarea di FIUMICINO, i dati relativi al NTN, Var.% NTN e all'IMI con rispettiva differenza riferita al precedente anno, non sono disponibili in quanto non ancora elaborabili stante l'ibrida permanenza della situazione cartografica-censuaria catastale dei rispettivi comuni.

In relazione all'intensità del mercato immobiliare (IMI) la macroarea più vivace è stata quella del Litorale Nord per la quale è stato calcolato un' IMI pari a 1,84, superiore della media metropolitana (1,78) ma comunque inferiore al corrispettivo valore calcolato per Roma Capitale (1,93). Di contro, l'area del Fiume dell'Aniene è risultata la meno vivace (0,80).

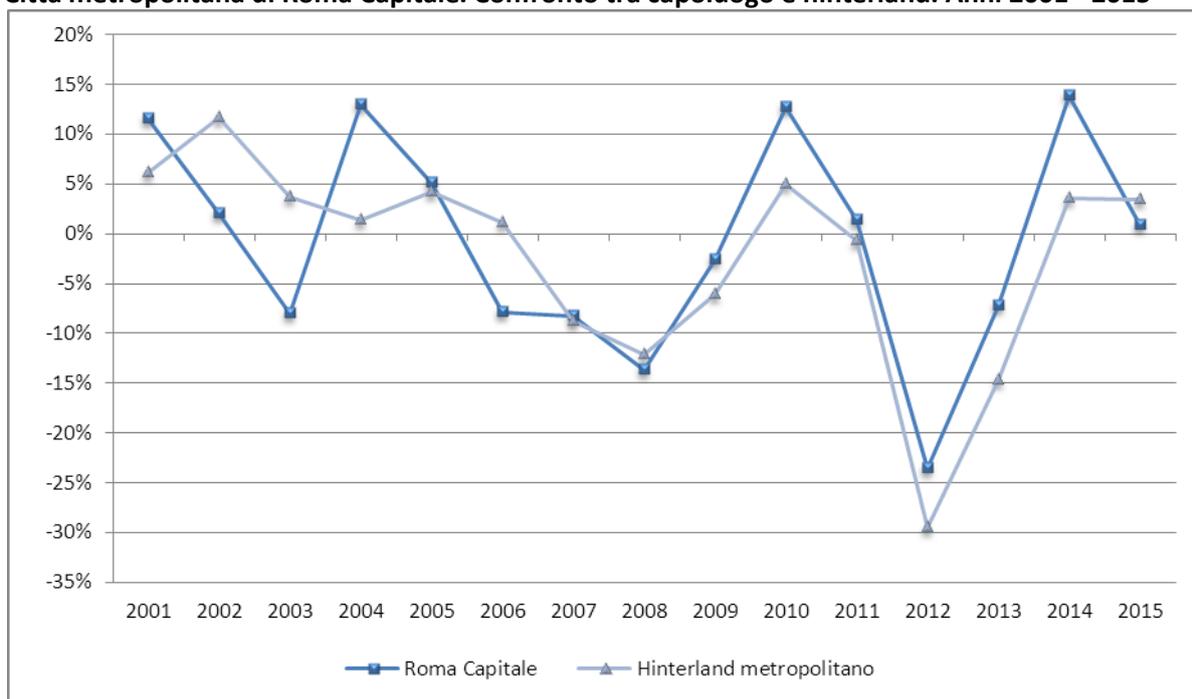
Venendo invece ai singoli comuni si rileva innanzitutto come **ben 7 tra i primi dieci comuni** di hinterland per numero di transazioni immobiliari **siano comuni costieri: Ardea, Anzio, Pomezia E Nettuno** (macroarea Litorale Sud), **Civitavecchia, Cerveteri e Ladispoli e Fiumicino** (macroarea Litorale Nord), **Guidonia Montecelio** (macro area Tiburtina) e **Marino (Macroarea Castelli Romani)**. Risulta importante rilevare che i primi dieci comuni per numero di transazioni immobiliari residenziali detenevano nel 2015 il 48% della quota di NTN dell'hinterland metropolitano. Se si analizzano i tassi di variazione medi rispetto al 2014 di questi primi dieci comuni per numero di NTN, si può osservare che ben la metà di essi ha sperimentato un decremento medio rispetto all'anno precedente: il più rilevante è stato quello del comune di Marino (-8,7%), seguito da Nettuno (-4,1%), Anzio (-2,3%), Guidonia Montecelio (-0,9%) e da Ardea (-0,5%).

Graf. 34 - Volume delle compravendite nella città metropolitana di Roma. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anni 2000 - 2015



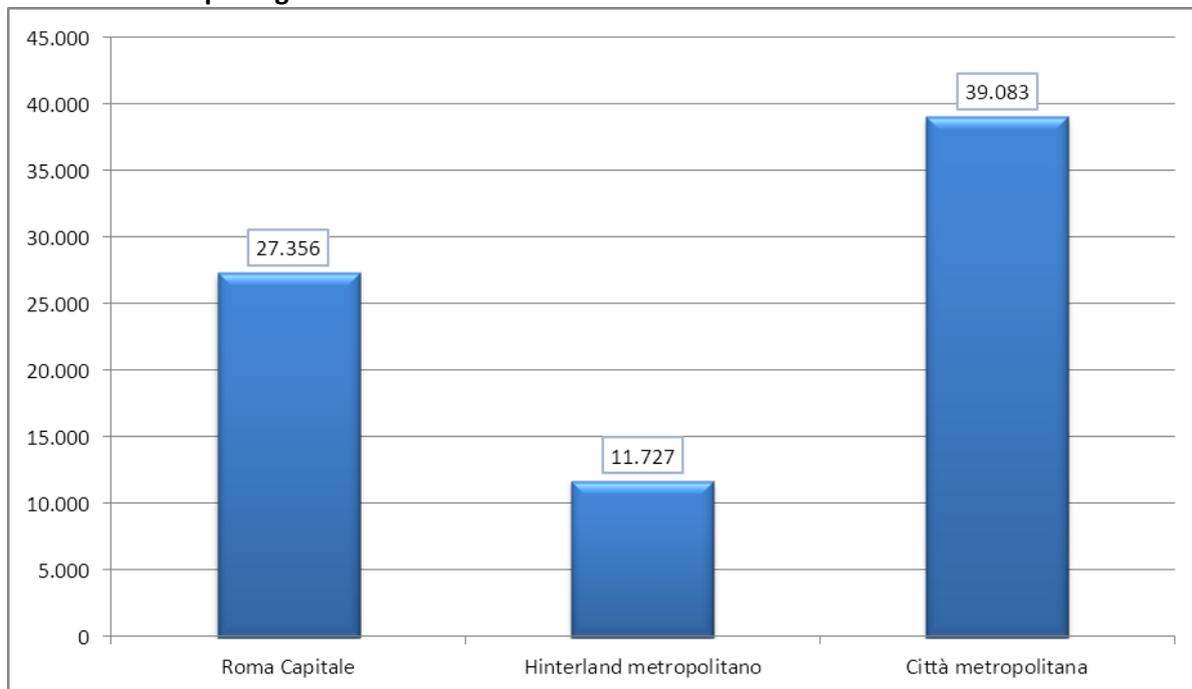
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 35 – Tasso di variazione medio annuo del volume delle transazioni immobiliari residenziali nella Città metropolitana di Roma Capitale. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anni 2001 - 2015



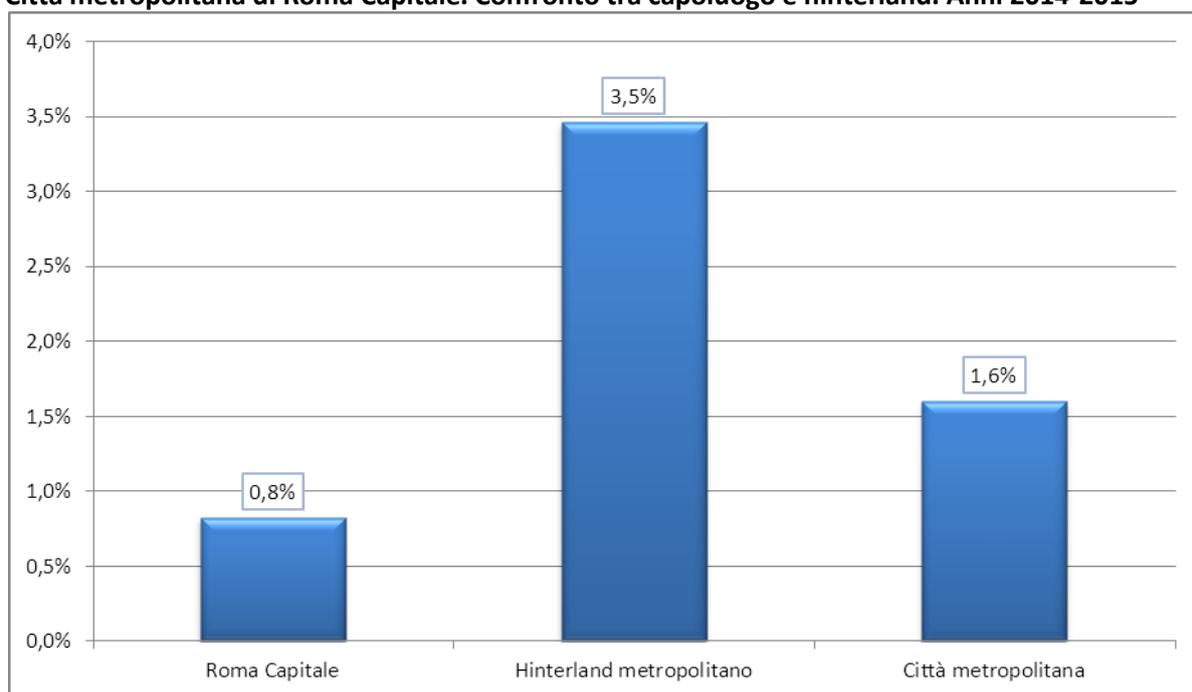
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 36 - Numero delle transazioni immobiliari residenziali nella Città metropolitana di Roma Capitale. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anno 2015



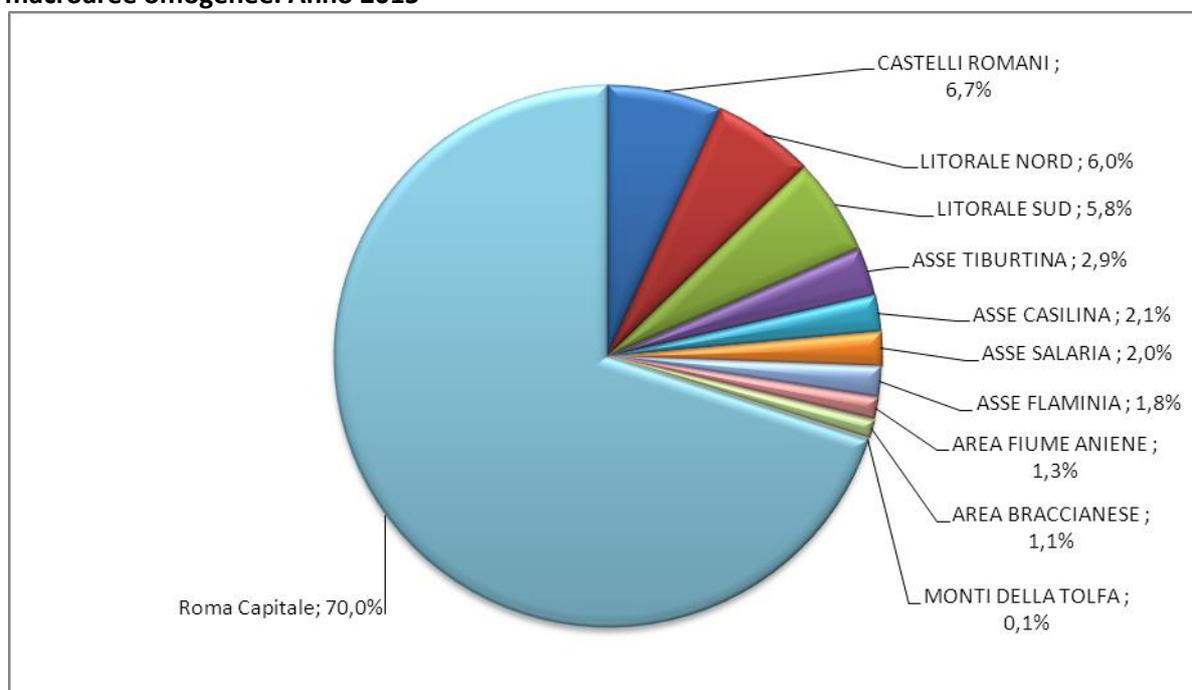
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 37 – Tasso di variazione medio annuo del numero delle transazioni immobiliari residenziali nella Città metropolitana di Roma Capitale. Confronto tra capoluogo e hinterland. Anni 2014-2015



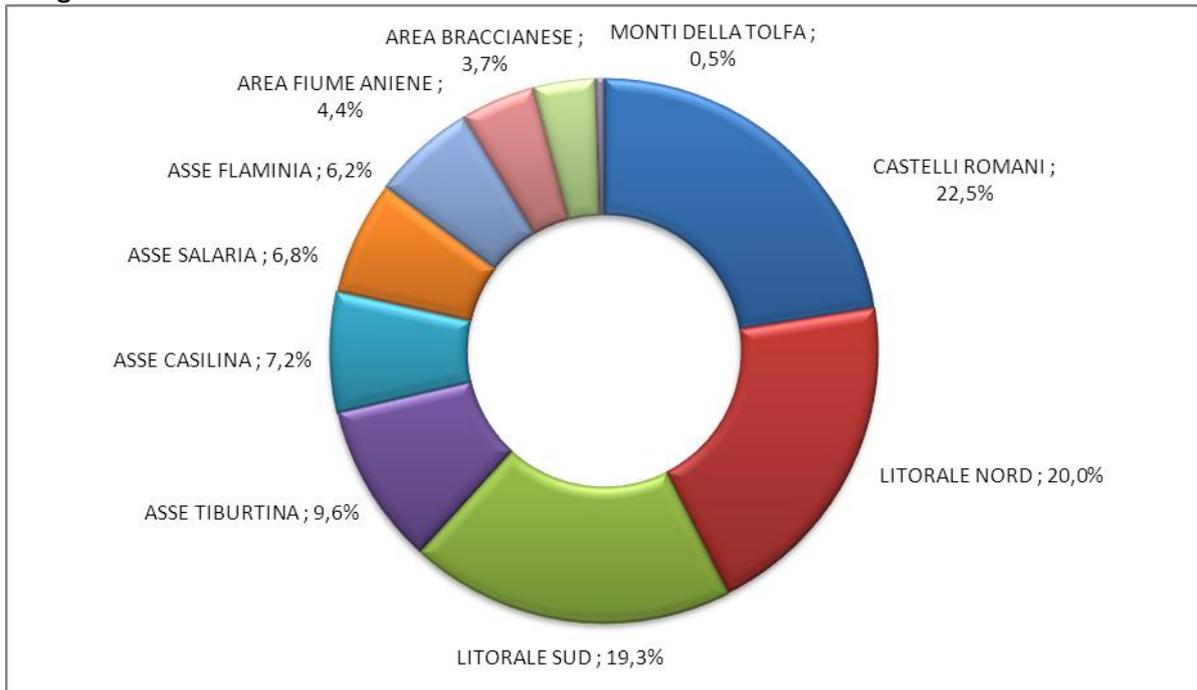
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 38 - Distribuzione delle quote % di NTN della Città metropolitana di Roma Capitale tra le 11 macroaree omogenee. Anno 2015



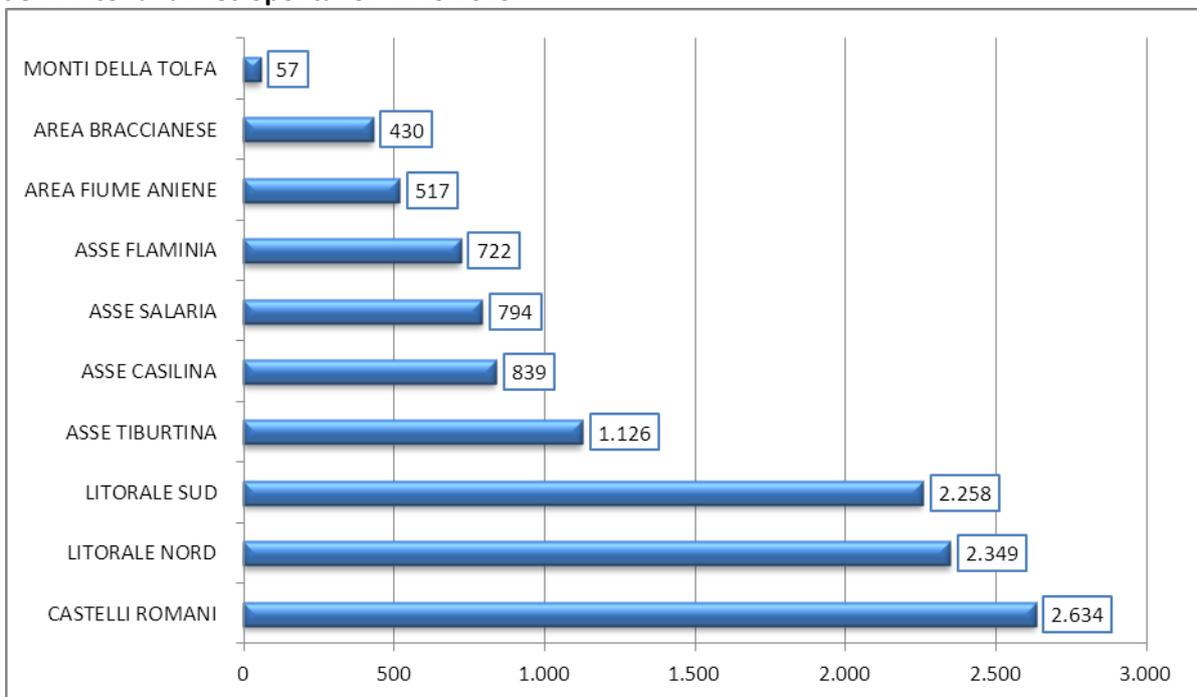
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 39 - Distribuzione delle quote % di NTN dell'hinterland metropolitano tra le 10 macroaree omogenee. Anno 2015



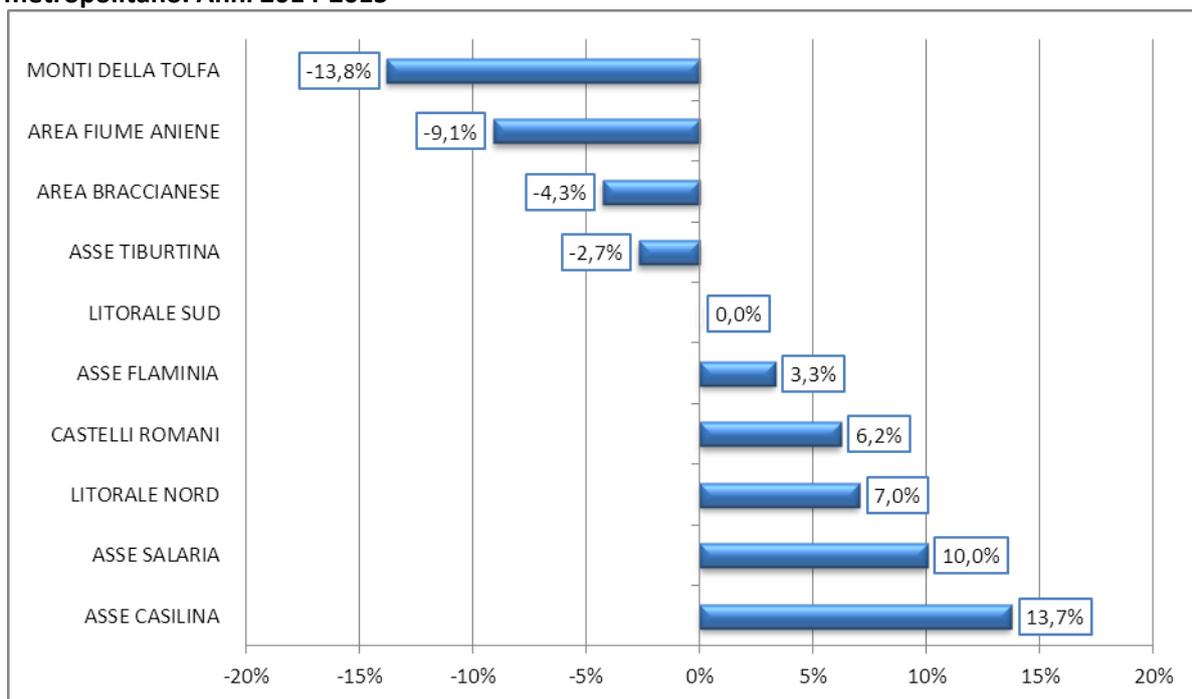
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 40 - Transazioni immobiliari residenziali normalizzate nelle 10 macroaree omogenee dell'hinterland metropolitano. Anno 2015



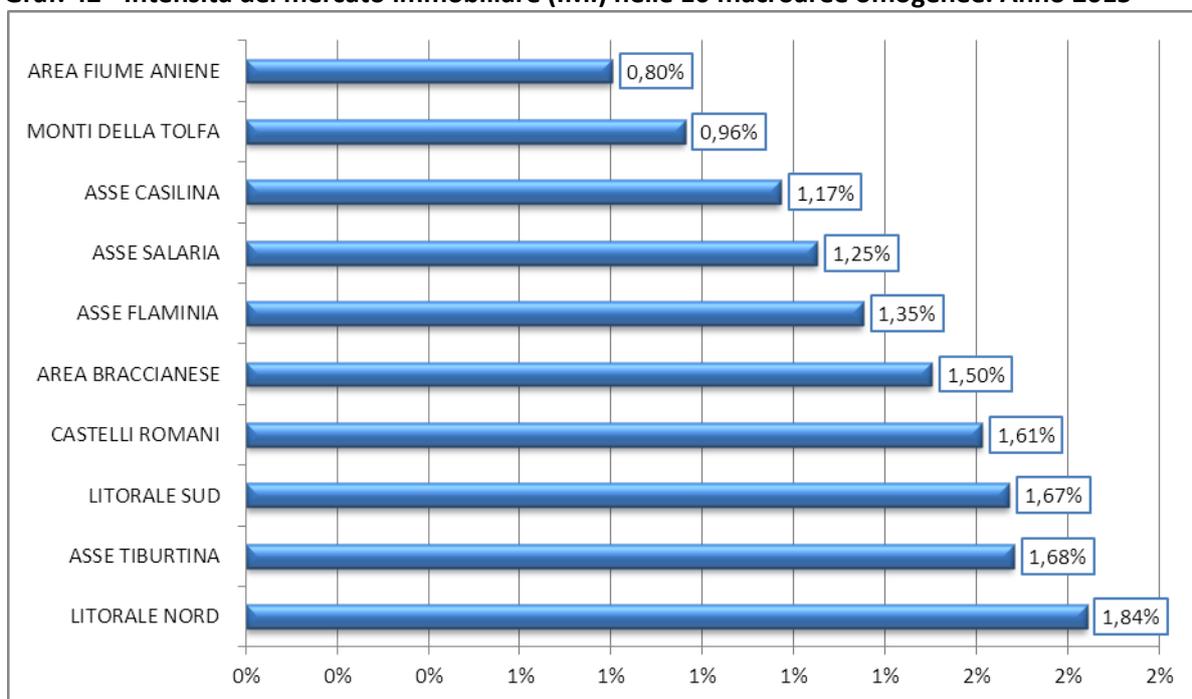
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 41 - Tasso di variazione annuo dell'NTN nelle 10 macroaree omogenee dell' hinterland metropolitano. Anni 2014-2015



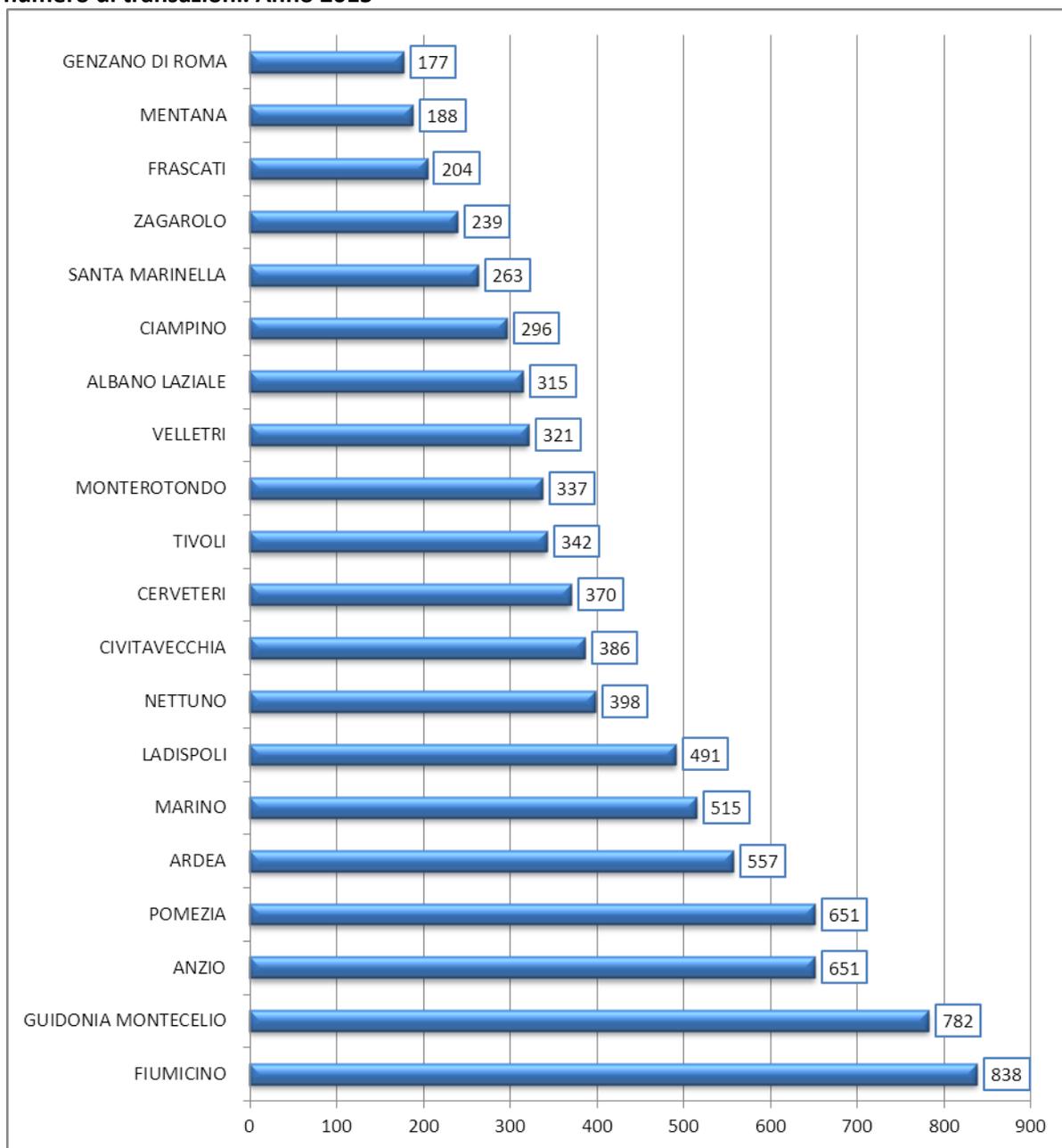
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 42 - Intensità del mercato immobiliare (IMI) nelle 10 macroaree omogenee. Anno 2015



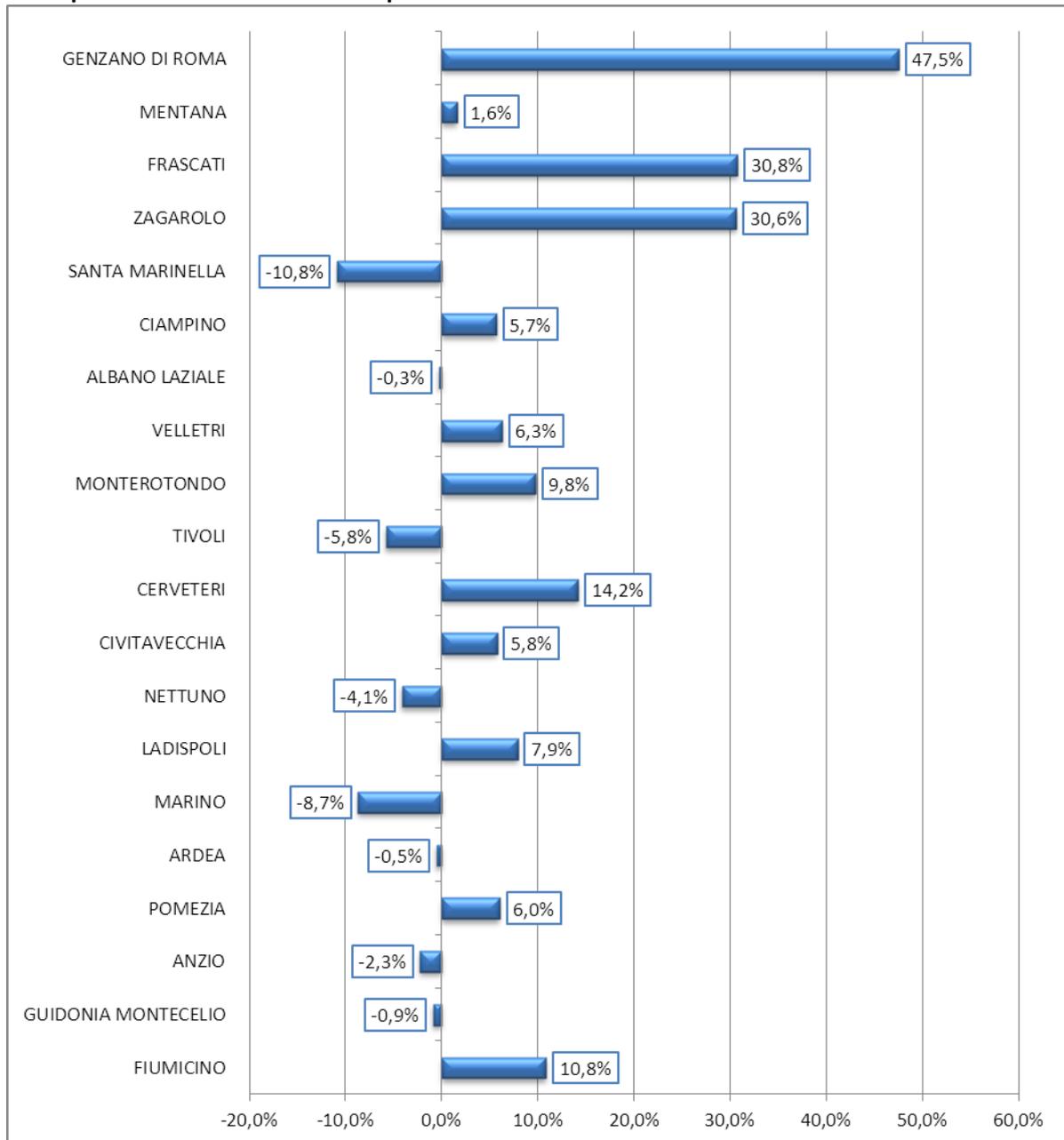
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 43 - Numero delle transazioni immobiliari nell' hinterland metropolitano. I primi venti comuni per numero di transazioni. Anno 2015



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Graf. 44 – Tasso di variazione medio annuo del numero delle transazioni immobiliari nell’hinterland metropolitano. Primi venti comuni per numero di transazioni. Anni 2014-2015



Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Quotazioni del mercato immobiliare residenziale

Prima di procedere all'analisi dei dati dei valori del **mercato immobiliare della compravendita residenziale nella città metropolitana di Roma**, si rende necessaria una precisazione metodologica sulle difficoltà di operare valutazioni basate esclusivamente sul tradizionale parametro della **“centralità”** territoriale. Diversi sono infatti i **parametri** che influenzano i valori del mercato immobiliare, tra questi si collocano, con un loro peso, almeno tre caratteristiche, **la prossimità e l'accessibilità ai servizi** (parametro questo che qualifica diversamente centro e periferia), **la qualità costruttiva dell'abitazione e dell'edificio** e il **contesto localizzativo socio-ambientale prevalente**. Tutti e tre questi parametri assumono caratteristiche estremamente diverse nei diversi **ambiti territoriali sub-provinciali**.

I dati cui si farà riferimento in questo paragrafo sono elaborati a partire da quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente al II sem. 2015. I prezzi rilevati sono relativi alle zone OMI sulla cui base l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ha effettuato una precisa segmentazione³¹. I prezzi rilevati sono relativi ai **diversi settori urbani** dei comuni dell'hinterland metropolitano.

La crisi del sistema economico finanziario ha ovviamente inciso sulle quotazioni immobiliari, vista la ridotta capacità di spesa delle famiglie. Le quotazioni relative al II semestre 2015 evidenziano una flessione rispetto al I semestre dello stesso anno per tutte le macroaree omogenee: le variazioni oscillano dal -1,3% della macroarea **Fiume Aniene** al -4,5% della macroarea **Litorale Sud**. Il valore medio provinciale si assesta su **2.579 euro al mq**, vale a dire il -2,7% in meno rispetto al I semestre. Anche in questo caso sono numerose ed evidenti le differenze fra i vari comuni del territorio metropolitano. Relativamente al II semestre 2015, Roma capitale si pone come il mercato immobiliare più caro con un prezzo al mq di 3.103 euro (-2,6% in meno rispetto alla quotazione relativa al I semestre 2015). Tra le macroaree più quotate citiamo quella dei Castelli Romani con 1.920 euro al mq, l'area del Litorale Nord con 1.899 euro al mq, quella dell'Asse Tiburtina con 1.713 euro al mq e quella del Litorale Sud con 1.633 euro al mq. Di contro l'area con la quotazione più bassa è quella del Fiume Aniene (933 euro al mq).

³¹ Sul sito dell'Agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.it) si legge quanto segue: “La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve, di regola, essere superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola **microzona catastale**. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in **fasce**, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (**Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale**)”.

Per quel che concerne le quotazioni immobiliari dei comuni della città metropolitana, le quotazioni più elevate si registrano nei comuni di Grottaferrata (2.745 euro/mq), Ciampino (2.478 euro/mq), Frascati (2.470 euro/mq) e Castel Gandolfo (2.455 euro/mq), - tutti Comuni afferenti alla macroarea dei Castelli Romani –(di questi, però, solo il comune di Grottaferrata ha fatto registrare un valore di quotazione superiore alla media metropolitana pari a 2.579euro/mq). I comuni nei quali invece si registrano i livelli minimi di quotazione sono, nel secondo semestre 2015, Percile, Rocca Canterano e Vallepietra con una minima quotazione di 950 euro/mq e tutti appartenenti alla macroarea Fiume Aniene³².

Il valore medio dell'**hinterland** è compreso in un *range* che va dai **738 euro/mq** di **Vallepietra** ai **2.745 euro/mq** per un'abitazione di pregio **di Grottaferrata**.

Esaminando nel dettaglio i dati relativi ai **prezzi immobiliari dell'hinterland**, emerge chiaramente come uno dei **fattori essenziali** nel determinare il **prezzo delle abitazioni** sia proprio la **distanza da Roma**. Infatti i comuni in cui il mercato immobiliare presenta i **prezzi più elevati**, sono anche i **comuni più vicini al capoluogo**. Altro elemento che contribuisce ad **elevare il valore degli immobili ad uso abitativo** è la **vicinanza del comune alla linea di costa**. Infatti i prezzi delle case nei **comuni costieri** tendono ad avvicinarsi a quelli dei comuni **vicini al capoluogo**. Questa tendenza si spiega per la tipologia di domanda che nel caso di comuni costieri non è sostenuta soltanto dai residenti (o aspiranti tali), ma anche dalle **domanda di seconde case per le vacanze e/o per il mercato delle locazioni estive**. Gli unici comuni che hanno una distanza da Roma superiore alla media, pur mantenendo dei valori immobiliari superiori alla media dei valori massimi, sono proprio quelli costieri.

³² Per maggiori approfondimenti si veda “Nota territoriale – Andamento del mercato immobiliare II semestre 2015 – Roma”, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Tab. 29 - Valutazioni immobiliari nella città metropolitana di Roma. Il semestre anno 2015

Comune	Valutazioni immobiliari della Città metropolitana di Roma - Il sem 2015			
	Min	Max	Valore medio €/mq	Distanza da Roma
Affile	500	1.000	750	79
Agosta	500	1.150	825	66
Albano Laziale	1.000	2.600	1.800	25
Allumiere	650	1.400	1.025	74
Anguillara Sabazia	650	2.300	1.475	32
Anticoli Corrado	500	1.000	750	60
Anzio	650	2.250	1.450	59
Arcinazzo Romano	600	1.300	950	80
Ardea	850	2.300	1.575	30
Ariccia	950	2.300	1.625	26
Arsoli	450	1.100	775	62
Artena	600	1.700	1.150	44
Bellegra	500	1.100	800	64
Bracciano	900	2.500	1.700	40
Camerata Nuova	500	1.000	750	76
Campagnano di Roma	750	1.800	1.275	33
Canale Monterano	750	1.800	1.275	51
Canterano	600	900	750	61
Capena	650	1.900	1.275	36
Capranica Prenestina	450	1.050	750	50
Carpineto Romano	500	1.150	825	72
Casape	550	1.100	825	48
Castel Gandolfo	1.200	3.100	2.150	24
Castel Madama	600	1.400	1.000	41
Castelnuovo di Porto	650	1.650	1.150	30
Castel San Pietro Romano	500	1.100	800	42
Cave	550	1.500	1.025	43
Cerreto Laziale	500	1.000	750	52
Cervara di Roma	500	1.200	850	72
Cerveteri	900	2.350	1.625	39
Ciampino	1.200	3.100	2.150	17
Ciciliano	500	1.100	800	48
Cineto Romano	600	1.050	825	56
Civitavecchia	950	2.300	1.625	72
Civitella San Paolo	600	1.350	975	46
Colleferro	700	1.900	1.300	51
Colonna	850	2.100	1.475	51
Fiano Romano	700	2.000	1.350	17
Filacciano	500	1.150	825	34
Fiumicino	1.200	3.600	2.400	30
Fonte Nuova	900	2.250	1.575	17
Formello	1.150	2.900	2.025	27
Frascati	1.000	3.400	2.200	21
Galliciano nel Lazio	600	1.600	1.100	31

Comune	Valutazioni immobiliari della Città metropolitana di Roma - II sem 2015			
	Min	Max	Valore medio €/mq	Distanza da Roma
Gavignano	550	1.400	975	59
Genazzano	600	1.500	1.050	47
Genzano di Roma	700	2.200	1.450	29
Gerano	500	1.000	750	53
Gorga	500	1.100	800	70
Grottaferrata	1.250	3.400	2.325	21
Guidonia Montecelio	750	2.500	1.625	29
Jenne	500	1.000	750	86
Labico	650	1.800	1.225	39
Ladispoli	950	3.100	2.025	35
Lanuvio	700	2.050	1.375	34
Lariano	600	1.800	1.200	38
Licenza	500	1.000	750	54
Magliano Romano	650	1.500	1.075	40
Mandela	500	1.100	800	50
Manziana	700	1.850	1.275	48
Marano Equo	450	1.000	725	63
Marcellina	600	1.400	1.000	39
Marino	900	2.700	1.800	24
Mazzano Romano	650	1.450	1.050	42
Mentana	800	2.100	1.450	23
Montecompatri	800	2.100	1.450	28
Monteflavio	550	1.200	875	56
Montelanico	500	1.200	850	64
Montelibretti	600	1.450	1.025	46
Monte Porzio Catone	1.000	2.800	1.900	25
Monterotondo	900	2.300	1.600	26
Montorio Romano	500	1.200	850	53
Moricone	500	1.400	950	49
Morlupo	700	1.800	1.250	32
Nazzano	800	1.350	1.075	47
Nemi	950	2.300	1.625	40
Nerola	500	1.200	850	42
Nettuno	650	2.250	1.450	60
Olevano Romano	550	1.500	1.025	57
Palestrina	700	2.000	1.350	38
Palombara Sabina	700	1.650	1.175	37
Percile	600	1.000	800	59
Pisoniano	450	1.000	725	53
Poli	450	1.100	775	39
Pomezia	800	2.150	1.475	29
Ponzano Romano	600	1.300	950	52
Riano	850	2.000	1.425	27
Rignano Flaminio	700	1.800	1.250	40
Riofreddo	600	1.000	800	66

Comune	Valutazioni immobiliari della Città metropolitana di Roma - II sem 2015			
	Min	Max	Valore medio €/mq	Distanza da Roma
Rocca Canterano	600	950	775	60
Rocca di Cave	600	1.000	800	50
Rocca di Papa	600	2.600	1.600	27
Roccagiovine	600	1.000	800	51
Rocca Priora	650	2.000	1.325	31
Rocca Santo Stefano	450	1.000	725	66
Roiate	450	1.000	725	67
Roviano	450	1.000	725	60
Sacrofano	800	2.200	1.500	27
San Cesareo	900	2.100	1.500	28
Sambuci	450	1.000	725	49
San Gregorio da Sassola	450	1.000	725	45
San Polo dei Cavalieri	550	1.200	875	44
Santa Marinella	1.000	2.800	1.900	62
Sant'Angelo Romano	750	1.600	1.175	30
Sant'Oreste	600	1.400	1.000	45
San Vito Romano	500	1.200	850	55
Saracinesco	600	1.000	800	55
Segni	700	1.700	1.200	58
Subiaco	450	1.300	875	74
Tivoli	850	2.250	1.550	32
Tolfa	700	1.700	1.200	68
Torrita Tiberina	550	1.300	925	44
Trevignano Romano	800	2.100	1.450	44
Vallepietra	550	950	750	99
Vallinfreda	450	1.000	725	70
Valmontone	700	2.000	1.350	42
Velletri	650	2.000	1.325	40
Vicovaro	450	1.050	750	45
Vivaro Romano	600	1.000	800	73
Zagarolo	650	2.100	1.375	36

Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Agenzia del Territorio - Osservatorio mercato immobiliare

3.2.5 Il mercato immobiliare: la compravendita di abitazioni a Roma Capitale e nei municipi³³

Intensità del mercato immobiliare residenziale

Analizzando i dati diffusi dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si osserva che a Roma, nel 2015, il mercato immobiliare residenziale mostra segni di ripresa in termini di aumento dei volumi delle compravendite, mentre permangono ancora in calo le quotazioni delle abitazioni.

Le transazioni di unità immobiliari effettuate nell'ultimo anno sono 27.351 (NTN)³⁴, lo 0,8% in più rispetto al 2014.

L'analisi dell'andamento degli scambi di abitazioni nella Capitale dal 2010 evidenzia una prima fase di crescita del mercato immobiliare che porta a registrare 38.980 transazioni nel 2012 (+15,9% rispetto al 2011), seguita da un crollo che riduce a 23.805 il volume delle compravendite effettuate nel 2013 (-38,9%). Nel 2014 si assiste ad una ripresa (+13,9%) che consente un recupero solo parziale del livello di transazioni raggiunto nel 2013 e che prosegue con minore intensità nel 2015.

Tale andamento riguarda con intensità diverse tutti i grandi comuni italiani presi in considerazione. In particolare, se nel 2015 la ripresa si manifesta ancora moderata a Roma e Genova (+1,2%), appare più consistente a Bologna (+4,2%), Napoli (+6,6%), Torino (+7,8%), Firenze (+8,9%) e decisamente più rilevante a Milano (13,4%) e Palermo (13,1%).

Tab. 30 – Numero di transazioni normalizzate (NTN) per grandi comuni. Anni 2010 - 2015

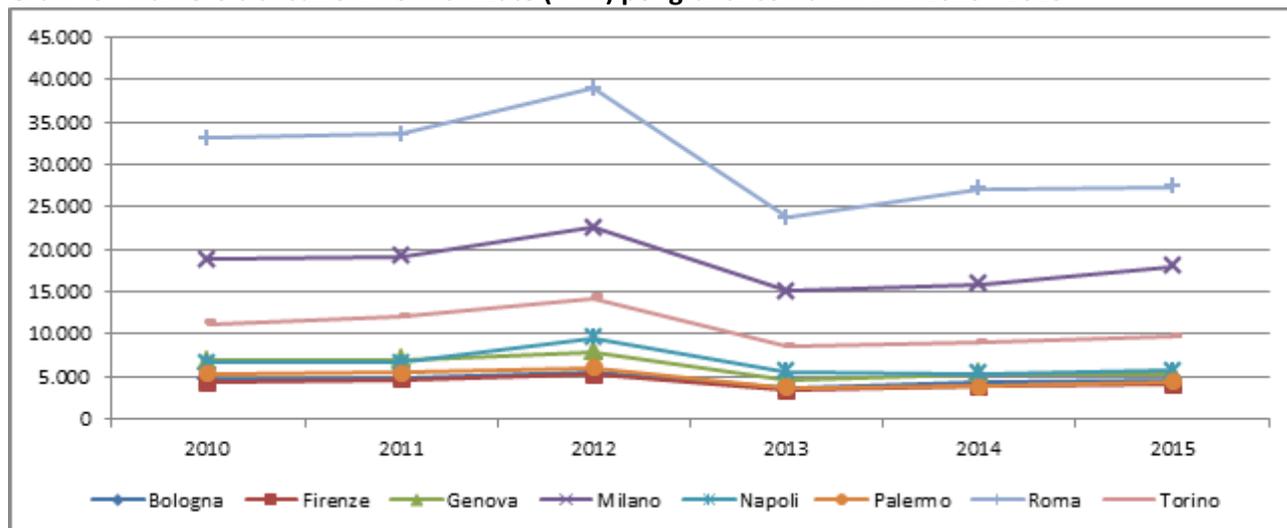
Grandi comuni	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	v.a.	v.a.	var. %									
Bologna	4.705	4.790	1,8	5.486	14,5	3.645	-33,6	4.321	18,5	4.502	4,2	
Firenze	4.351	4.613	6,0	5.264	14,1	3.344	-36,5	3.790	13,3	4.127	8,9	
Genova	6.871	7.005	2,0	7.912	12,9	4.642	-41,3	5.336	15,0	5.398	1,2	
Milano	18.849	19.174	1,7	22.583	17,8	15.138	-33,0	15.899	5,0	18.035	13,4	
Napoli	6.617	6.633	0,2	9.575	44,4	5.584	-41,7	5.377	-3,7	5.730	6,6	
Palermo	5.353	5.452	1,8	6.080	11,5	3.727	-38,7	3.883	4,2	4.390	13,1	
Roma	33.168	33.627	1,4	38.980	15,9	23.805	-38,9	27.123	13,9	27.351	0,8	
Torino	11.263	12.035	6,9	14.273	18,6	8.585	-39,9	9.051	5,4	9.761	7,8	

Fonte: Elaborazioni Ufficio statistica di Roma Capitale su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

³³ Elaborazione dati e redazione a cura di Stefania Iuliano e Luisella Panzali

³⁴ NTN - Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (dal Glossario alle "Note territoriali" dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato): le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

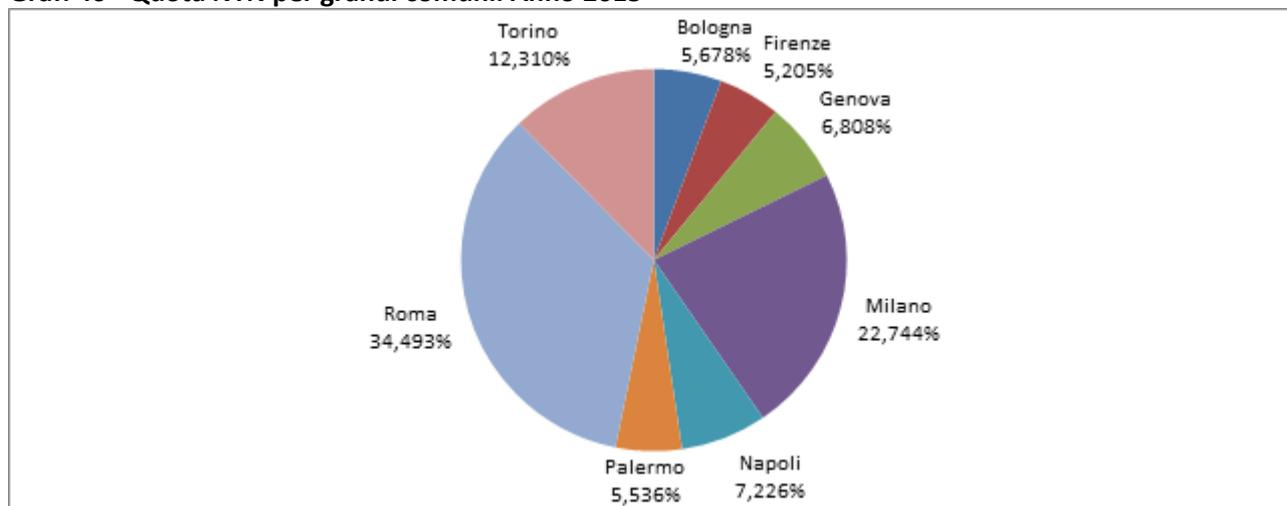
Graf. 45 - Numero transazioni normalizzate (NTN) per grandi comuni. Anni 2010 - 2015



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

Il numero delle transazioni di unità immobiliari effettuate a Roma costituisce il 34,5% del volume complessivo delle compravendite di abitazioni dei comuni più grandi; seguono Milano (che con 18.035 compravendite detiene il 22,7% di tale mercato) e Torino (che ne occupa il 12,3%). Le restanti quote sono relative, nell'ordine, a Napoli (7,2%), Genova (6,8%), Bologna (5,7%) e Firenze (5,2%).

Graf. 46 - Quota NTN per grandi comuni. Anno 2015



Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare "Rapporto immobiliare 2016"

L'analisi per classe dimensionale³⁵ delle abitazioni evidenzia che le piccole sono le più vendute a Roma: per questa tipologia, che occupa una quota di mercato del 31,5%, sono state effettuate nell'ultimo anno 8.245 transazioni. A seguire, le preferenze del mercato si orientano per le abitazioni di dimensione media (29,7%), medio piccola (22,0%), monocali (8,6%) e grande (8,4%).

³⁵ Monocali: fino a 2,5 vani catastali - Piccola: da 3 e fino a 4 vani catastali - Medio piccola: da 4,5 e fino a 5 vani catastali - Media: da 5,5 e fino a 7 vani catastali - Grande: maggiore di 7 vani catastali

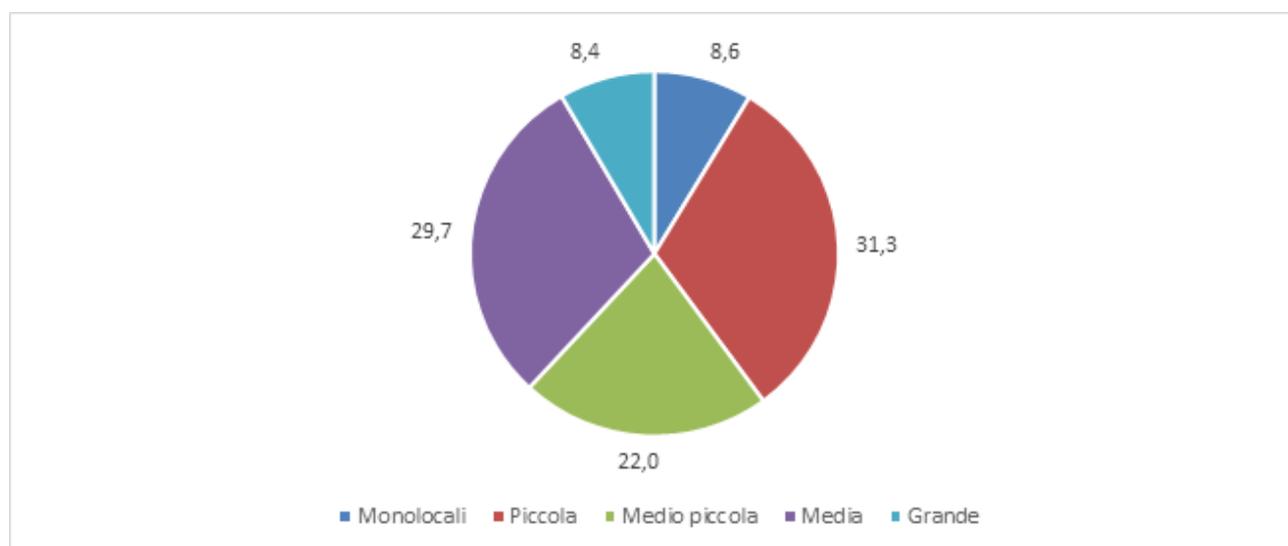
Rispetto al 2014 gli incrementi del numero di acquisti si registrano principalmente per la tipologia grande (+6,2%), un leggero incremento riguarda anche le abitazioni medie (1,2%) e medio piccole (0,2%), mentre risultano in flessione le compravendite di monolocali (-6,7%) e di abitazioni piccole (-3,0%).

Tab. 31 - NTN per classi dimensionali delle abitazioni a Roma Capitale. Valori assoluti e variazioni percentuali. Anno 2015

Roma	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
v.a.	2.266	8.245	5.779	7.815	2.215	1.037	27.357
var. % rispetto 2014	-6,7%	-3,0%	0,2%	1,2%	6,2%	63,8%	0,8%

Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare "Rapporto immobiliare 2016"

Graf. 47 – Quote NTN per classi dimensionali delle abitazioni a Roma Capitale. Anno 2015



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare "Rapporto immobiliare 2016"

L'analisi dell'intensità del mercato immobiliare (IMI³⁶), cioè la quota percentuale di compravendite effettuate in un determinato periodo rispetto allo stock di unità immobiliari presenti sul territorio, evidenzia che nel 2015 Roma, Milano, Firenze, Bologna e Torino hanno registrato valori superiori alla media dei capoluoghi (1,88%³⁷). La dinamicità del mercato immobiliare della Capitale, dove è stato compravenduto l'1,93% dello stock presente sul territorio, risulta però più moderata sia di quella di Milano (2,27%), sia di quanto registrato a Firenze (2,04%), Bologna (2,01%) e Torino (1,95%).

Dall'osservazione della serie storica di questo indice risulta evidente come attualmente la dinamicità del mercato abitativo della Capitale si è ridotta rispetto al 2011, anno in cui si sono registrati i valori più elevati dell'ultimo quinquennio (IMI pari a 2,41). Il recupero avviato nel 2014 (IMI pari a 1,92) non è riuscito infatti a riguadagnare la perdita di dinamicità verificatasi nel 2013, quando l'indice IMI ha raggiunto il valore più basso, pari a 1,65.

³⁶ IMI (dal Glossario alle "Note territoriali" dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato): Rapporto percentuale tra numero delle transazioni normalizzate e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo

³⁷ Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare

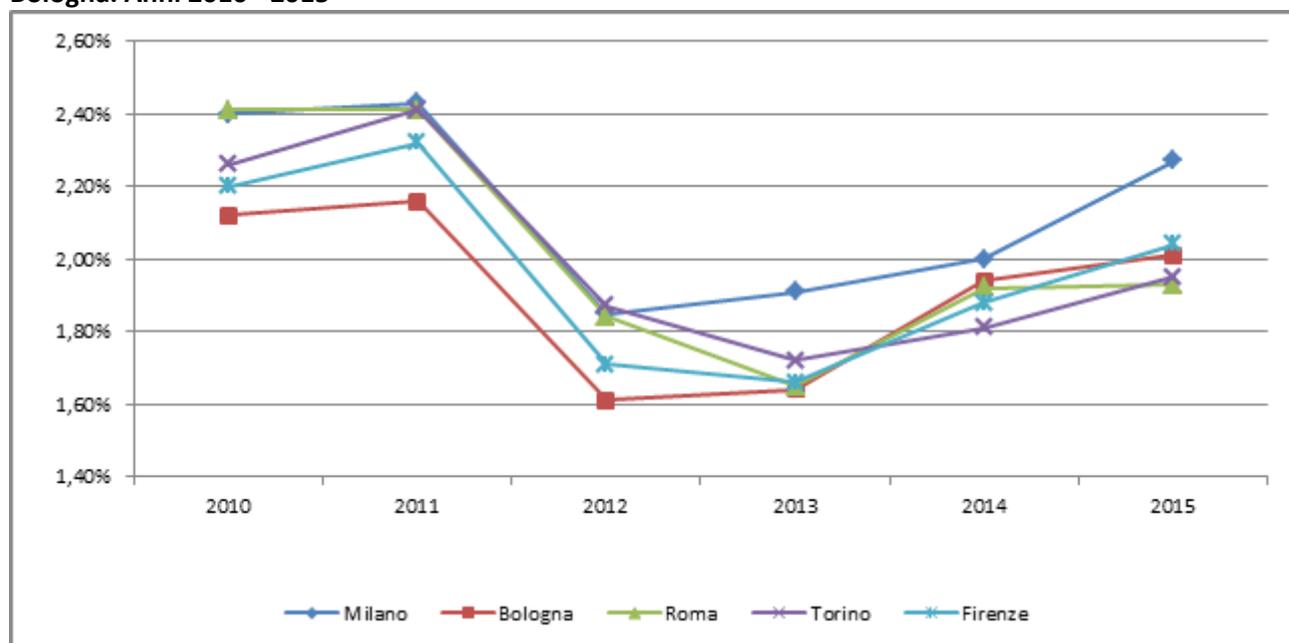
Anche per gli altri grandi comuni oggetto dell'analisi, l'indice IMI mostra andamenti irregolari, e molto simili a Roma, ad eccezione di Milano che mostra evidenti segni di ripresa già dal 2013 e una tendenza al recupero più sostenuta.

Tab. 32 - Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) nei grandi comuni. Anni 2010 - 2015

Grandi comuni	2010	2011		2012		2013		2014		2015	
	%	%	var. punti %	%	var. punti %	%	var. punti %	%	var. punti %	%	var. punti %
Bologna	2,12	2,16	0,04	1,61	-0,55	1,64	0,03	1,94	0,30	2,01	0,07
Firenze	2,20	2,32	0,12	1,71	-0,61	1,66	-0,05	1,88	0,22	2,04	0,16
Genova	2,11	2,15	0,04	1,59	-0,56	1,42	-0,17	1,63	0,21	1,65	0,02
Milano	2,40	2,43	0,03	1,85	-0,58	1,91	0,06	2,00	0,09	2,27	0,27
Napoli	1,55	1,55	0,00	1,52	-0,03	1,28	-0,24	1,23	-0,05	1,31	0,08
Palermo	1,69	1,71	0,02	1,25	-0,46	1,16	-0,09	1,21	0,05	1,36	0,15
Roma	2,41	2,41	0,00	1,84	-0,57	1,65	-0,19	1,92	0,27	1,93	0,01
Torino	2,26	2,41	0,15	1,87	-0,54	1,72	-0,15	1,81	0,09	1,95	0,14

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

Graf. 48 - Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) nei comuni di Roma, Milano, Torino, Firenze e Bologna. Anni 2010 - 2015



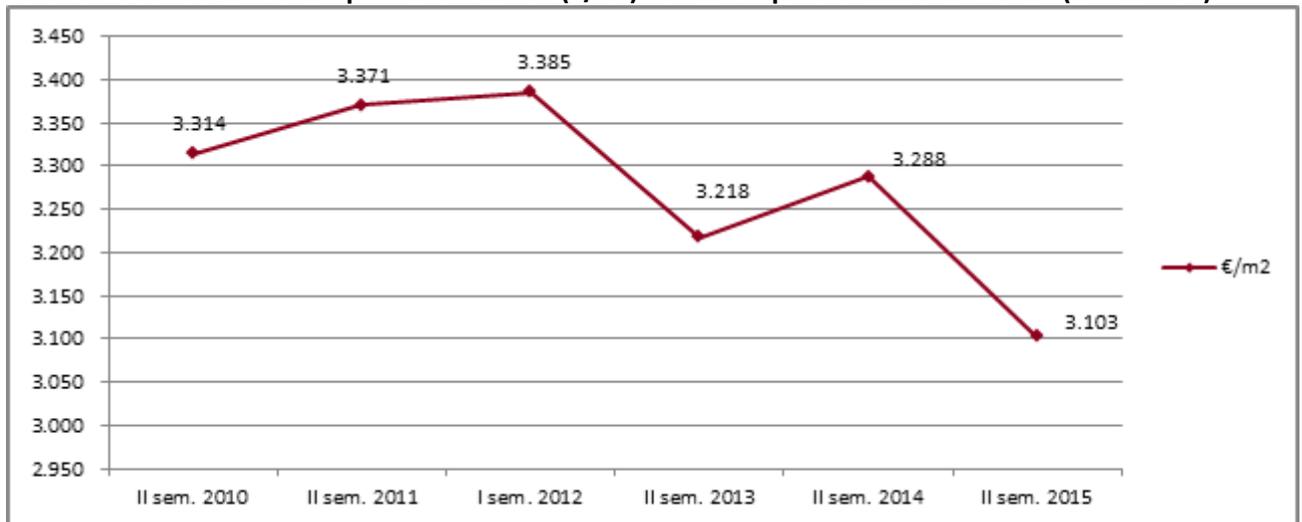
Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

Quotazioni del mercato immobiliare residenziale

Nel secondo semestre del 2015 la quotazione media delle abitazioni a Roma risulta pari a 3.103 €/m², il 5,6% in meno rispetto allo stesso periodo del 2014.

Il valore medio delle abitazioni mostra, dal 2010, un andamento irregolare: gli incrementi osservati nel 2011, nel 2012 e nel 2014 si alternano, infatti, ai decrementi verificatisi nel 2013 e nel 2015, facendo registrare nel complesso una flessione della quotazione media pari a -6,4% rispetto al secondo semestre del 2010.

Graf. 49 - Andamento della quotazione media (€/m²) a Roma Capitale. Anni 2010 - 2015 (II semestre)^(*)



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

(*) Non sono disponibili i dati relativi al II sem. 2012

La flessione del valore medio delle abitazioni ha riguardato, nel secondo semestre del 2015, tutti i grandi comuni presi in considerazione. Il particolare, la variazione registrata rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente si è manifestata più intensamente, oltre che a Roma, anche a Torino (-4,9%) e Napoli (-3,3%), mentre risulta meno rilevante a Bologna (-0,5%), Milano (-1,4%) e Genova (-1,4%).

Confrontando le attuali quotazioni con quelle del 2010, si rileva che la perdita di valore delle abitazioni registrata a Roma (-6,4%) è stata più contenuta rispetto agli altri grandi comuni, che hanno visto ridurre il valore del loro patrimonio immobiliare con decrementi che vanno da -12,3% di Napoli a -20,5% di Palermo. Solo a Milano si rileva un'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti: nel capoluogo lombardo la quotazione media passa, infatti, dai 2.964 €/m² del 2013 ai 3.788 del 2015 (+ 27,8%), valore che posiziona Milano al primo posto, tra i comuni presi in considerazione, per valore medio delle abitazioni.

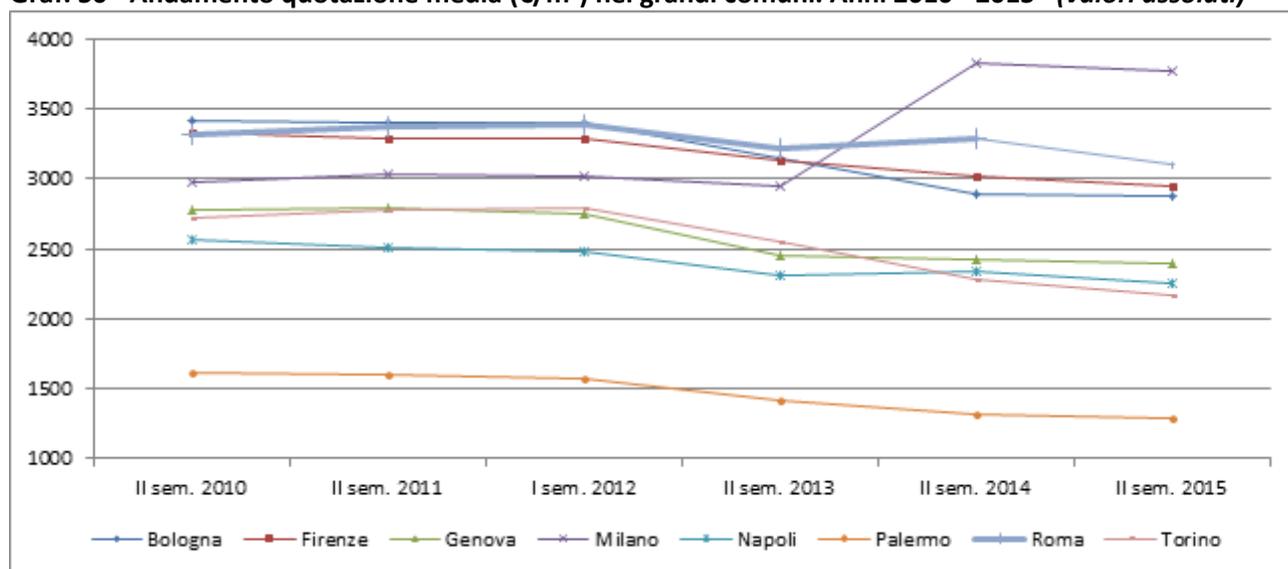
Tab. 33 - Andamento quotazione media (€/m²) nei grandi comuni. Anni 2010 - 2015 (II semestre)*

Grandi comuni	II sem. 2010	II sem. 2011		I sem. 2012*		II sem. 2013		II sem. 2014		II sem. 2015		Var. % II sem. 2015 rispetto II sem 2010
	v.a.	v.a.	var. %									
Bologna	3.425	3.411	-0,4	3.402	-0,3	3.143	-7,6	2.888	-8,1	2.874	-0,5	-16,1
Firenze	3.334	3.294	-1,2	3.285	-0,3	3.139	-4,4	3.025	-3,6	2.951	-2,4	-11,5
Genova	2.782	2.790	0,3	2.748	-1,5	2.447	-11,0	2.422	-1,0	2.389	-1,4	-14,1
Milano	2.985	3.034	1,6	3.024	-0,3	2.956	-2,2	3.832	29,6	3.777	-1,4	26,5
Napoli	2.568	2.515	-2,1	2.481	-1,4	2.309	-6,9	2.333	1,0	2.257	-3,3	-12,1
Palermo	1.618	1.603	-0,9	1.569	-2,1	1.414	-9,9	1.310	-7,4	1.286	-1,8	-20,5
Roma	3.314	3.371	1,7	3.385	0,4	3.218	-4,9	3.288	2,2	3.103	-5,6	-6,4
Torino	2.719	2.777	2,1	2.788	0,4	2.551	-8,5	2.283	-10,5	2.170	-4,9	-20,2

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

(*) Non sono disponibili i dati relativi al II sem. 2012

Graf. 50 - Andamento quotazione media (€/m²) nei grandi comuni. Anni 2010 - 2015* (valori assoluti)



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Statistica di Roma Capitale su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

(*) Non sono disponibili i dati relativi al II sem. 2012

L'andamento del mercato immobiliare a livello sub comunale

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare a livello di ripartizione sub comunale è possibile utilizzando, quale riferimento, l'articolazione territoriale definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che ha individuato a Roma 22 macroaree di diversa ampiezza, ciascuna delle quali presenta caratteristiche simili in relazione alla densità di urbanizzazione, alla situazione socio economica, ai servizi, alle infrastrutture e alla posizione geografica. Ciascuna macroarea aggrega un numero variabile delle 233 zone OMI in cui è stato ripartito il territorio dei Roma Capitale.

Tab. 34 – Numero di transazioni immobiliari (NTN), quotazioni medie e variazioni % per macroarea urbana di Roma Capitale. Anni 2014-2015

Macroaree urbane	NTN			Quotazioni (€/m2)		
	II sem 2015	Var % rispetto II sem 2014	Quota % rispetto totale comune	II sem 2015	Var % rispetto I sem 2015	Differenziale II sem2015 rispetto alla media comunale
Centro Storico	604	16,70%	4,30%	6.030	-1,50%	1,9
Semicentrale Appia Tuscolana	665	19,60%	4,70%	3.532	-2,30%	1,11
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	711	3,80%	5,00%	3.622	-0,70%	1,14
Semicentrale Ostiense-Navigatori	588	11,40%	4,10%	3.163	-0,50%	0,99
Semicentrale Parioli-Flaminio	231	9,50%	1,60%	5.609	-2,10%	1,76
Semicentrale Prati-Trionfale	507	-1,60%	3,60%	4.726	-2,80%	1,49
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	675	-2,60%	4,80%	4.332	-2,30%	1,36
Appia-Tuscolana	1.080	57,80%	7,60%	2.809	-1,00%	0,88
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	1.056	-0,70%	7,40%	2.458	-2,20%	0,77
Aurelia	684	6,30%	4,80%	2.769	-2,60%	0,87
Casilina-Prenestina	1.057	-5,10%	7,50%	2.522	-2,30%	0,79
Cassia-Flaminia	640	27,50%	4,50%	3.844	-2,40%	1,21
Cintura Eur	356	-24,30%	2,50%	2.533	-0,60%	0,8
Eur-Laurentina	520	-2,70%	3,70%	3.359	-3,60%	1,06
Portuense	680	-11,20%	4,80%	2.833	-2,00%	0,89
Salaria	1.236	24,10%	8,70%	2.998	-1,60%	0,94
Tiburtina	610	-22,90%	4,30%	2.620	-2,70%	0,82
Fuori G.R.A.- EST	1.229	6,90%	8,70%	2.216	-3,50%	0,7
Fuori G.R.A.- NORD	162	-22,80%	1,10%	2.305	-1,60%	0,72
Fuori G.R.A.- OVEST	298	10,70%	2,10%	2.398	-3,40%	0,75
Fuori G.R.A.- SUD	99	48,00%	0,70%	2.334	-4,50%	0,73
Fuori GRA-NORD-OVEST	168	-21,30%	1,20%	2.384	-3,60%	0,75
nd	325	-	-	-	-	-
Roma	14.180	4,60%	100,00%	3.180*	-2,10%	1

Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

* "La quotazione comunale proposta in questa tabella differisce da quella indicata nella tabella precedente in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND)" (Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Nota territoriale Roma – Il semestre 2015 – Tab. 17)

Nel secondo semestre 2015 le macroaree nelle quali è stato effettuato il maggior numero di compravendite di abitazioni sono Salaria (1.236) e le zone posizionate a sud est del territorio capitolino: Fuori G.R.A.-EST (1.229), Appia-Tuscolana (1.080), Casilina-Preneestina (1.057) e Asse colombo-Ostiense-Litorale (1.056). In queste macroaree si concentra, nel complesso, circa il 40% delle transazioni movimentate nel mercato immobiliare della Capitale nel periodo considerato.

L'incremento delle vendite, rispetto al secondo semestre del 2014, ha riguardato solo la metà delle macroaree; in particolare l'aumento più consistente si registra nella macroarea Appia-Tuscolana (+57,8%) mentre la flessione più rilevante si rileva nella cintura EUR (-24,3%).

Nelle aree centrali ed in quelle collocate nella fascia semicentrale del territorio capitolino si conferma la presenza delle abitazioni più pregiate della città, che presentano quotazioni superiori al valore medio comunale. Spicca, in particolare, la quotazione media del Centro Storico, pari a 6.030 €/m² e quella della macroarea Semicentrale Parioli-Flaminio di 5.609 €/m²; altri valori elevati si riscontrano nella Semicentrale Prati-Trionfale (4.726 €/m²) e nella Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana (4.332 €/m²). Seguono le macroaree Cassia-Flaminia (3.844 €/m²), Semicentrale Aurelia-Gianicolense (3.622 €/m²), Semicentrale Appia-tuscolana (3.532 €/m²) ed EUR-Laurentina (3.359 €/m²).

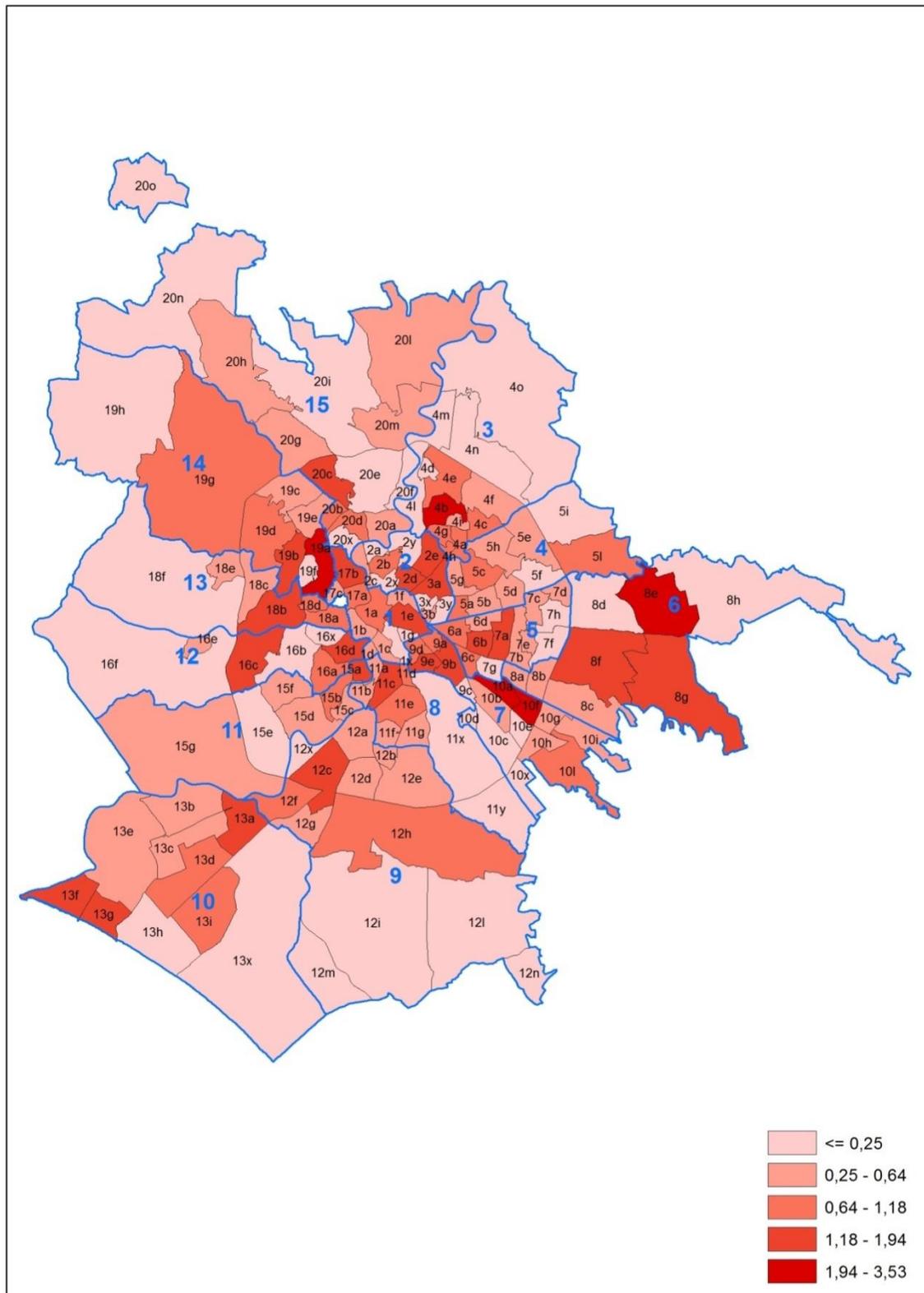
Al fine di analizzare le caratteristiche del mercato immobiliare nei Municipi, si è proceduto a mettere in relazione le zone OMI con le Zone Urbanistiche³⁸ che compongono il territorio della Capitale. L'analisi territoriale delle due ripartizioni evidenzia, nonostante la non completa sovrapposibilità, che il 37% delle Zone OMI è assimilabile ad una sola Zona Urbanistica e il restante a più Zone Urbanistiche.

Sulla base di quanto riportato nella mappa successiva (Fig. 12) è possibile individuare, attraverso le gradazioni di colore che rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone urbanistiche della Capitale, in quali aree sono state effettuate più compravendite di abitazioni. I municipi con il maggior numero di zone urbanistiche interessate da un'alta concentrazione di compravendite (incidenza di NTN sul totale cittadino compresa tra 1,18% e 3,53%) sono il II Municipio (z.u. Salario, Trieste e Nomentano), il VI Municipio (z.u. Giardinetti-Tor Vergata, Torre angela e Borghesiana), il VII Municipio (z.u. Tuscolano Sud, Latino, Don Bosco, Osteria del Curato) e il X Municipio (z.u. Malafede, Ostia Nord e Ostia Sud).

Con riferimento a quanto rappresentato nella Fig. 13 le quotazioni più elevate riguardano le zone urbanistiche collocate nei municipi centrali, che presentano differenziali rispetto alla media comunale compresi tra 1,70 e 2,41. In particolare le abitazioni di maggior pregio, il cui valore è compreso tra 7.675,00 e 5.412,00 €/m², sono collocate in alcune zone urbanistiche del I Municipio (z.u. Centro storico, Trastevere, Aventino, Esquilino, XX Settembre, Celio e prati) e del II Municipio (z.u. Parioli, Flaminio e Salario). Altre abitazioni di pregio, con quotazioni superiori al valore medio comunale (differenziali compresi tra 1,17 e 1,70), sono situate, oltre che nelle restanti zone urbanistiche del I Municipio (z.u. Testaccio, Eroi e Della vittoria) e del II Municipio (z.u. Villaggio olimpico, Salario e Nomentano), anche in alcune zone urbanistiche collocate nella fascia semicentrale della città, appartenenti al VII Municipio (z.u. Appio), all'VIII Municipio (z.u. Appia Antica Nord), al IX Municipio (z.u. EUR), al XII Municipio (z.u. Gianicolense), del XIII (z.u. Aurelio Sud) e al XV Municipio (z.u. Acquatraversa e Farnesina).

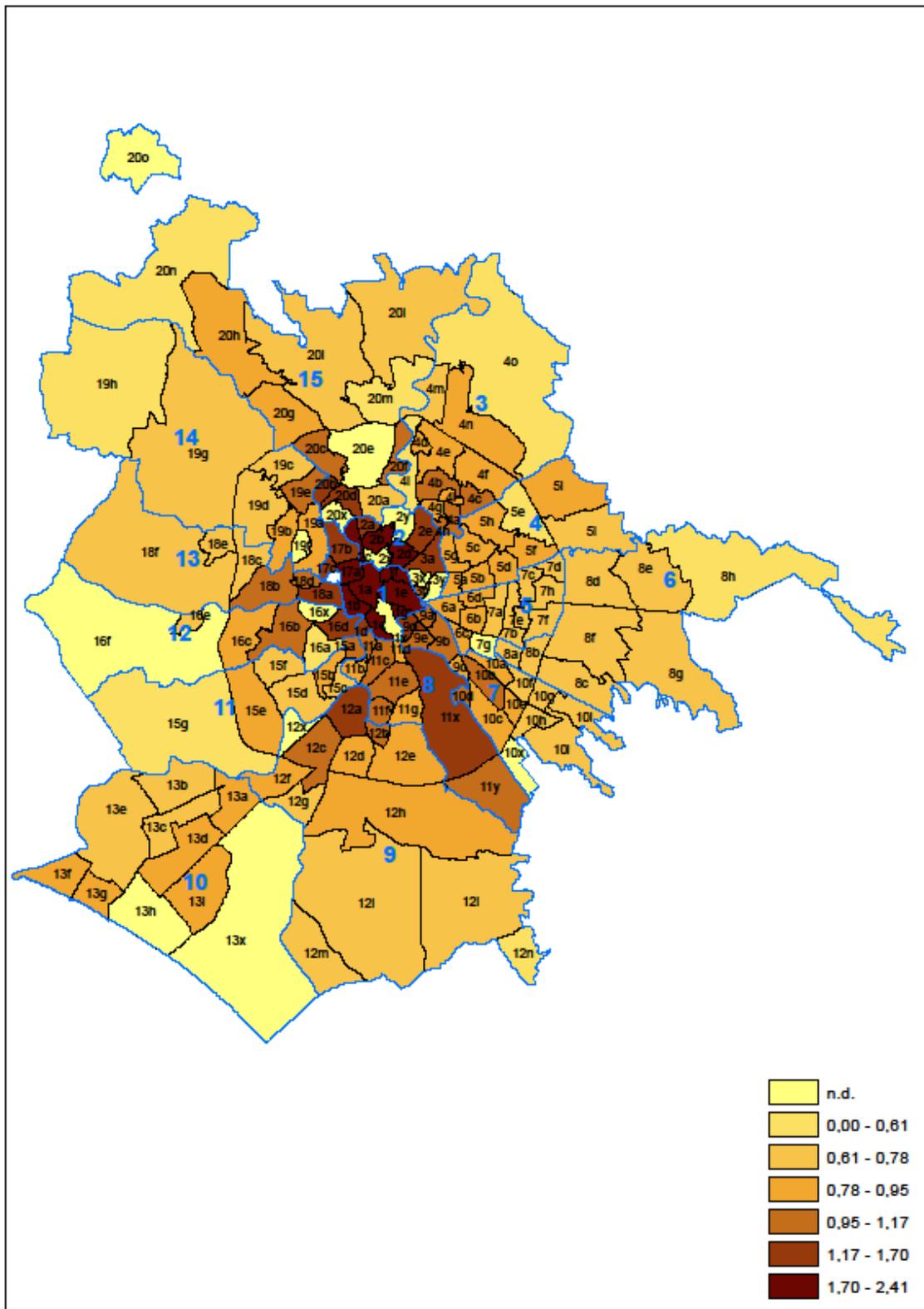
³⁸ Il territorio del Comune di Roma è suddiviso in 155 Zone Urbanistiche, istituite nel luglio del 1977 sulla base di criteri di unitarietà urbanistica al fine di realizzare un riferimento di base per tutta l'attività di pianificazione e di gestione urbanistica. Sono caratterizzate da un codice alfanumerico, costituito dal numero dell'organismo di decentramento (Circoscrizione/Municipio), e da una lettera che indicava la relativa porzione territoriale. L'elenco delle zone urbanistiche è reperibile nella sezione "Roma Statistica" del sito istituzionale di Roma Capitale: http://www.comune.roma.it/pcr/it/rag_gen_stat_territorio.page.

Fig. 12 - Distribuzione del NTN nelle zone urbanistiche. Rappresentazione dell'incidenza del numero di NTN effettuato in ciascuna zona urbanistica sul totale cittadino. Il semestre anno 2015



Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

Fig. 13 - Differenziali* delle quotazioni nelle zone urbanistiche rispetto alla media comunale. II semestre anno 2015



Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - Note territoriali

*Differenziale valore medio: Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore

3.2.6 Il mercato della locazione e la tensione abitativa³⁹

Il Ministero degli interni ha sospeso sin dal 2004 la tradizionale rilevazione sui contratti di locazione e di compravendita degli immobili residenziali, per anni affidabile punto di riferimento per gli analisti del mercato abitativo. Tuttavia vari altri Osservatori immobiliari hanno registrato negli ultimi anni una **sostanziale crisi del mercato delle locazioni**. L'insufficienza delle **politiche abitative** destinate alle **fasce sociali medio-basse**, la carenza di un'**offerta di abitazioni in locazione** a prezzi accessibili, l'**esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica** sono tra i fattori alla base della **criticità** che la **questione abitativa** assume nel nostro paese ed in particolare nelle **grandi aree urbane**. La **crisi abitativa** riguarda soprattutto le famiglie a **reddito medio-basso** che sono rimaste escluse sia dal **mercato delle compravendite** che dal **mercato delle locazioni**⁴⁰.

La **crisi del mercato degli affitti** assume proporzioni preoccupanti a partire dai primi anni del 2000 in simmetria con l'introduzione dell'Euro. Infatti la circolazione di una consistente massa critica di una unica moneta condivisa da tutti i paesi dell'area UEM ha comportato stabilità nei tassi di cambio ed ha anche prodotto un effetto **riduzionista** sui **tassi di interesse** (almeno in una fase iniziale). Questa circostanza ha indotto a sua volta un **aumento della domanda di acquisto di abitazioni** da parte delle **famiglie** che hanno valutato come più conveniente la soluzione dell'indebitamento rispetto al pagamento (a fondo perduto) di canoni di locazione elevati. Allo stesso tempo il mercato delle costruzioni, in presenza di una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni, ha realizzato quasi esclusivamente alloggi destinati alla vendita contribuendo di fatto al restringimento dell'offerta di alloggi destinati alla locazione ed influenzando al rialzo i relativi canoni.

Secondo i dati Eurostat sulla distribuzione delle popolazione per titolo di possesso delle abitazioni, nel 2014 l'Italia faceva registrare una percentuale di locazione pari a 14,2%, precedendo Paesi come il Portogallo (12,4%), Spagna (12,1%), Finlandia (10,9%), Polonia (4,3%), Malta (2%) e Romania (0,7%). Inoltre tale stock è composto soprattutto da abitazioni di proprietà delle persone fisiche. **Infatti il mercato immobiliare italiano non solo è caratterizzato** dalla carenza di grandi investitori, ma anche (e soprattutto) dalla **scarsa presenza dell'edilizia sociale in affitto**⁴¹.

³⁹ Elaborazioni dati e redazione a cura di Paola Carrozzi

⁴⁰ Il bisogno di un rilancio delle politiche abitative mirate ad intervenire sul mercato delle locazioni non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune drammatiche tensioni sociali, ma anche da un problema di sviluppo e competitività del nostro paese che richiede una maggiore propensione alla mobilità sociale e territoriale di famiglie e persone, mobilità ostacolata da un ristretto mercato della locazione.

⁴¹ Non esiste una definizione univoca di **Social Housing** in quanto il suo significato varia da un Paese all'altro. Il Cecodhas (Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa), però, attribuisce una definizione accettata ormai di buon grado da tutti : "l'housing sociale è l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso **regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato** perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari". La distinzione degli alloggi sociali da altri tipi di alloggi avviene sulla base di alcuni aspetti quali:

- ✓ a livello internazionale, la quota degli edifici residenziali in regime di locazione viene suddivisa tra alloggi in locazione privata e alloggi in locazione sociale;
- ✓ alcuni Paesi definiscono e regolamentano l'affitto sociale mediante apposite leggi; in altri il social Housing non è assolutamente contemplato (vedi la Repubblica Ceca, la Slovacchia, la Romania e la Bulgaria);
- ✓ Solo la Polonia definisce chiaramente l'housing sociale come stock della proprietà comunale e delle associazioni abitative senza scopo di lucro;
- ✓ Gli alloggi sociali vengono assegnati principalmente ai gruppi deboli di popolazione, sulla base di criteri selettivi decretati dal governo centrale e locale, tenendo conto di determinati limiti di reddito e/o di un sistema implicito o esplicito di punti assegnati in base alla situazione sociale ed economica dei richiedenti.

Uno degli effetti della carenza di disponibilità di abitazioni da concedere in affitto è il “caro affitti”. Il costo degli affitti è in costante crescita a partire dagli anni Novanta; inoltre a partire dal 2006 il caro affitti si è ulteriormente aggravato poiché in corrispondenza di quest’ anno è iniziata invece a flettere l’andamento dei redditi, cosicché il settore degli affitti si è notevolmente apprezzato a fronte invece di una diminuzione della capacità di spesa delle famiglie (Nomisma, 2010). Nel rapporto “Investire sulla casa” pubblicato da Censis - Nomisma, emerge che nel II semestre 2014 si è assistito a una ripresa del mercato della locazione delle abitazioni, favorita dal progressivo calo dei canoni. Nella fattispecie, i canoni medi delle abitazioni in locazione dei comuni capoluogo metropolitani⁴² in Italia, monitorate nel II semestre 2014, hanno subito un decremento medio pari al 2,6%: i capoluoghi metropolitani di Bari e Genova hanno fatto registrare la variazione più alta pari per entrambi al -3,7%, mentre Milano quella più bassa (-1,2%).

I comuni metropolitani di Milano e di Roma presentano, poi, al II semestre 2014, i canoni medi più alti (pari rispettivamente a 147 e 167), di contro, quelle di Torino e Genova i più bassi (rispettivamente 85 e 80).

Considerate quindi le offerte del mercato abitativo accanto alle tradizionali categorie che evidenziano un disagio abitativo (le famiglie che sono in graduatoria per un alloggio pubblico, le famiglie sfrattate, le famiglie che non hanno potuto comprare un alloggio cartolarizzato, gli studenti fuori sede, gli immigrati), se ne aggiunge un’altra che è rappresentata dalle famiglie che non hanno i requisiti per poter accedere ad un alloggio pubblico ma che non sono comunque in grado di sostenere i livelli di canone richiesti dal mercato, neanche con i contributi del fondo sociale⁴³.

Accanto al **valore del mercato degli affitti** e alla **scarsa disponibilità di alloggi** in locazione (specie nei grandi centri urbani), un altro importante **indicatore della tensione abitativa** è la numerosità degli **sfratti**.

L’andamento temporale degli sfratti nel paese è tendenzialmente declinante: nel 1983 erano circa 139.000 mentre nel 2005 ammontavano a circa 43.869, evidenziando una dinamica decrementale pari ad un tasso del -67%. Tra il 2007 e il 2008, però, si assiste ad un peggioramento della tensione abitativa tant’è vero che i provvedimenti esecutivi di rilascio degli immobili ammontavano a 52.033 (di cui: 539 per necessità del locatore, 10.486 per finita locazione e 41.008 per morosità ed altra causa), corrispondenti ad un aumento del 18,6% rispetto al 2007. Nel 2009 tale tendenza incrementale risulta confermata. Nel 2013 gli sfratti sono stati 73.385,3.893 in meno rispetto al 2014, anno in cui le procedure di rilascio hanno sperimentato un incremento rispetto all’anno precedente del 5,3%. Nel 2015 i provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo ammontavano, in totale, a 64.676 (il 16,6% in meno rispetto all’anno precedente) di cui 3.255 per necessità del locatore, 4.406 per finita locazione e 57.015 per morosità e altra causa. Dall’analisi dei dati riferiti ai provvedimenti di sfratto emessi nell’anno 2015 emerge che il maggior numero di questi si concentra in Lombardia con 12.308 provvedimenti che rappresentano il 19,0% del totale nazionale, seguita dal Lazio con 8.745 (pari al 13,5%), dall’Emilia Romagna con 6.145 (pari al 9,5%), dalla Campania con 5.745 (pari all’8,9%) e dalla

⁴² fatta eccezione di quella di Reggio Calabria in quanto non contemplata fra i dati dell’Osservatorio immobiliare di Nomisma.

⁴³ La situazione degli insostenibili canoni di affitto è attualmente ancora più grave. Infatti negli ultimi due anni sono diminuite le compravendite a cause dei crescenti prezzi delle case. Contestualmente è aumentata la domanda di affitto viste le accresciute difficoltà di accedere al credito e al mercato dell’acquisto. Questo comporta un aumento dell’offerta di affitto, ma il livello dei canoni non si riduce.

Toscana con 5.375, pari all'8,3% del totale. Anche per quanto concerne le richieste di esecuzione presentate all'ufficiale Giudiziario, rispetto al 2014 si è registrato un lieve incremento, a livello nazionale, del +2,1%; viceversa gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario mostrano una decisa flessione (-10,4%). A livello regionale, è la Lombardia a detenere il primato per il valore più elevato con 61.268 richieste (pari al 39,9% del totale nazionale); seguono, a distanza, l'Emilia Romagna con 15.263 (9,9%), il Lazio con 13.125 (8,5%) e la Toscana con 11.676 (7,6%). Anche in relazione al maggior numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario, la Lombardia è la prima regione con 5.743 sfratti eseguiti (pari al 17,6% del totale nazionale), seguita dal Lazio (con 3.852, pari all'11,8%), dalla Toscana (con 3.307, pari al 10,2%), dall'Emilia Romagna (con 3.191, pari al 9,8%), dal Veneto (con 2.811 pari all'8,6%), dalla Campania con 2.515 (7,7%) e dal Piemonte con 2.049 (6,3%).

Un ulteriore indicatore che riflette il cambiamento di tendenza delle procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo è il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero di famiglie residenti in Italia. Nel 2015 questo rapporto si attesta sul valore di uno sfratto ogni 399 famiglie, un dato peggiore rispetto a quello del 2014, in cui si registrava uno sfratto ogni **333** famiglie. Le regioni che nel 2015 presentano il rapporto uno sfratto/famiglie peggiore di quello nazionale sono: la Liguria (1/261), il Lazio (1/301), la Toscana (1/306), l'Emilia Romagna (1/324), l'Abruzzo (1/346), la Lombardia (1/358), la Puglia (1/368) e la Campania (1/376).

La tendenza regressiva delle procedure giudiziarie di rilascio delle abitazioni è correlata tanto al **reddito delle famiglie locatarie** (attualmente sostenuto, per i nuclei in difficoltà economica residenti nelle aree ad alta tensione abitativa, da contribuzioni integrative dei canoni⁴⁴) quanto alle **dimensioni del mercato delle locazioni**, un mercato dall'offerta estremamente esigua anche in relazione all'elevato **tasso di proprietà delle abitazioni** da parte delle famiglie occupanti. Le famiglie colpite da un provvedimento di sfratto, soprattutto se la motivazione è originata da una situazione di "morosità" (quella al momento prevalente nei provvedimenti esecutivi) rappresentano un problema di **emergenza abitativa** che impatta inevitabilmente anche sui sistemi del **welfare locale**.

Il mercato delle locazioni degli immobili per uso abitativo, se si esclude una quota di locatari che vi fa ricorso temporaneo per ragioni legate alla **mobilità residenziale** (studenti "fuori-sede", lavoratori non residenti...), si rivolge generalmente a famiglie strutturalmente a basso reddito o di nuova formazione che non sono in grado di accedere al mercato delle compravendite considerate anche le notevoli **dinamizzazioni di valore finanziario** degli **immobili** intercorse negli anni più recenti soprattutto nelle grandi regioni urbane. È pertanto un mercato particolarmente esposto al rischio della "morosità" e di conseguenza anche a quello dello "sfratto".

I provvedimenti di sfratto emessi relativi all'anno 2015 nelle **dieci città metropolitane** considerate (Roma, Milano, Torino, Genova, Venezia, Bologna, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria) ammontavano a **21.118** (pari al **32,6% del totale nazionale**).

Il confronto tra le aree considerate fa emergere per quanto riguarda l'area romana quanto segue:

⁴⁴ La legge 431/98 istitutiva del **Fondo Sociale per l'aiuto economico** integrativo dei canoni di locazione è indirizzata verso le famiglie con redditi medio bassi e con una elevata incidenza del canone sul reddito. Nel corso degli anni la diminuzione delle risorse complessive (tra il 2000 ed il 2009 la copertura finanziaria del fondo nazionale è stata ridotta del 43%) e il contemporaneo aumento della domanda (conseguentemente alla impennata dei canoni d'affitto la domanda di accesso al fondo nelle aree metropolitane si è accresciuta del 148%), nonostante l'accresciuto impegno economico dei Comuni, hanno comportato una riduzione dei contributi assegnati alle famiglie richiedenti.

- ✓ si colloca al **1° posto** per la **numerosità degli sfratti** (7.274 corrispondenti all'11,2% dei provvedimenti di sfratto adottati nel Paese);
- ✓ si situa al **1° posto** in termini di **esposizione al rischio relativo di sfratto** (uno sfratto ogni 272 famiglie residenti);
- ✓ si dispone al **7° posto** per il rischio di **esecutività forzata degli sfratti** adottati (il 41,7% delle famiglie colpite da **provvedimenti di sfratto con richiesta di esecuzione** vengono effettivamente interessate nell'anno da sfratti eseguiti con procedure forzose).

Analizzando la distribuzione delle **motivazioni legali** sottostanti agli oltre 7.000 provvedimenti di sfratto emessi nella provincia di Roma, si evidenzia come nel 2013 prevalesse nettamente la motivazione della **"morosità"** (pari al 87% dei casi), seguita da quella della **"finita locazione"** (pari al 8%).

Tab. 35 – Distribuzione della popolazione per titolo di possesso delle abitazioni nei principali Paesi europei. % di case di proprietà e % di case in affitto. Anno 2014

Paesi	% case di proprietà	% case in affitto	% social housing
Romania	96,1	0,7	3,2
Croazia	89,6	1,8	8,6
Lituania	89,9	1,3	8,8
Bulgaria	84,2	2,6	13,2
Slovacchia	90,3	7,9	1,8
Polonia	83,5	4,3	12,3
Lettonia	80,9	8,7	10,4
Ungheria	89,2	3,4	7,5
Slovenia	76,8	5,9	17,4
Grecia	74,0	20,0	6,0
Repubblica Ceca	78,9	16,6	4,5
Malta	80,0	2,0	18,0
Italia	73,2	14,2	12,6
Cipro	72,9	11,5	15,6
Spagna	78,8	12,1	9,0
Portogallo	74,9	12,4	12,7
Francia	65,1	19,3	15,7
Austria	57,2	27,2	15,7
Finlandia	73,1	10,9	16,0
Lussemburgo	72,4	22,0	5,5
Belgio	72,0	19,3	8,7
Regno Unito	64,8	17,1	18,1
Germania	52,4	39,6	8,0
Danimarca	63,3	36,6	0,1
Svezia	69,2	30,4	0,4
Olanda	66,9	32,6	0,4

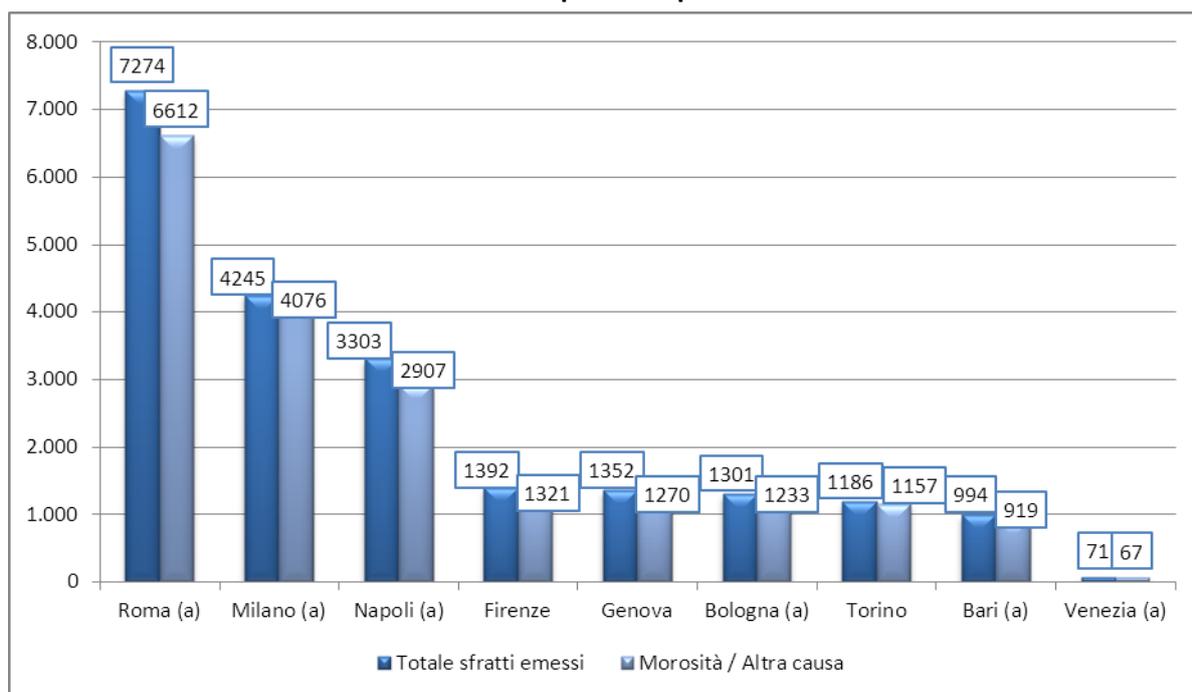
Fonte. Elaborazioni ufficio metropolitano di statistica su dati Eurostat

Tab. 36 - Valore degli affitti nei principali capoluoghi metropolitani, secondo la tipologia dimensionale delle abitazioni. Il sem anno 2013 - Il sem anno 2014

Aree metropolitane	II SEM2013					II SEM2014				
	Mono	Bilo	Trilo	Quadri	Media	Mono	Bilo	Trilo	Quadri	Media
Bari	392	447	562	647	512	323	473	554	654	501
Bologna	388	454	548	650	510	426	504	608	733	568
Firenze	494	562	670	787	628	514	578	687	800	645
Genova	360	414	483	560	454	345	410	470	589	454
Milano	519	709	947	1.177	838	558	717	1.019	1.368	916
Napoli	351	446	561	687	511	389	492	598	705	546
Torino	312	404	481	568	441	311	411	477	578	444
Venezia	519	569	629	682	600	426	521	613	705	566
Roma	673	793	947	1.085	875	602	732	874	1.027	809

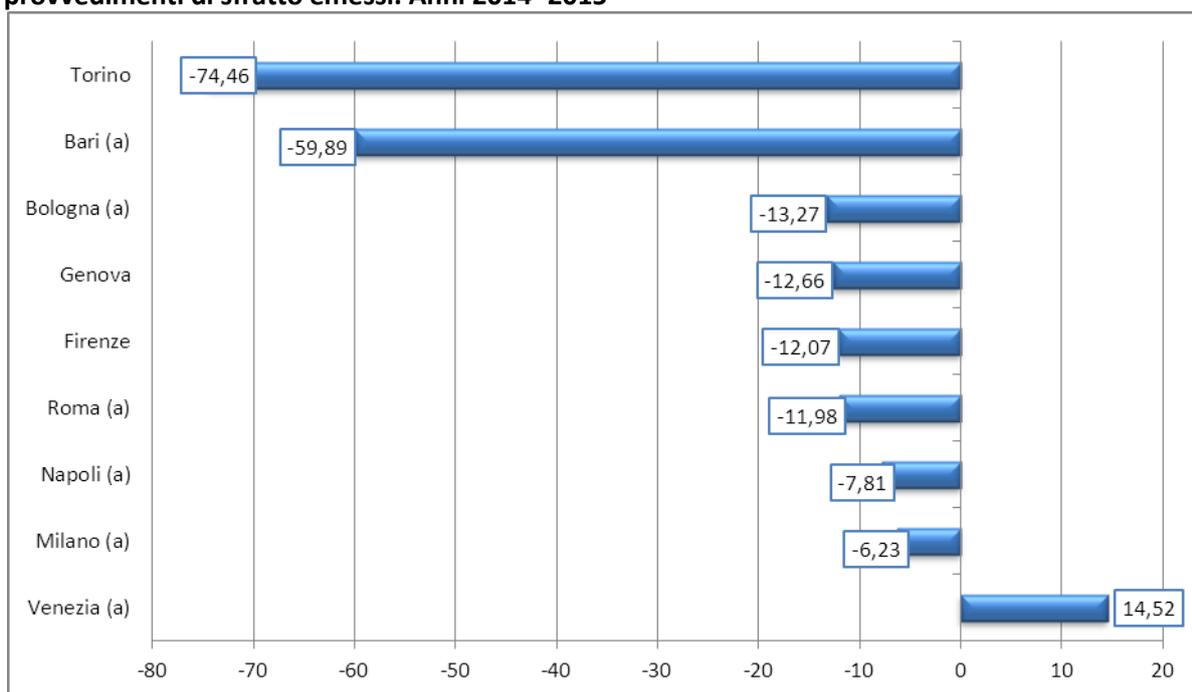
Fonte: Elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ufficio Studi Solo-Affitti - Nomisma

Graf. 51 - Tensione abitativa nelle città metropolitane: provvedimenti di sfratto emessi. Anno 2015



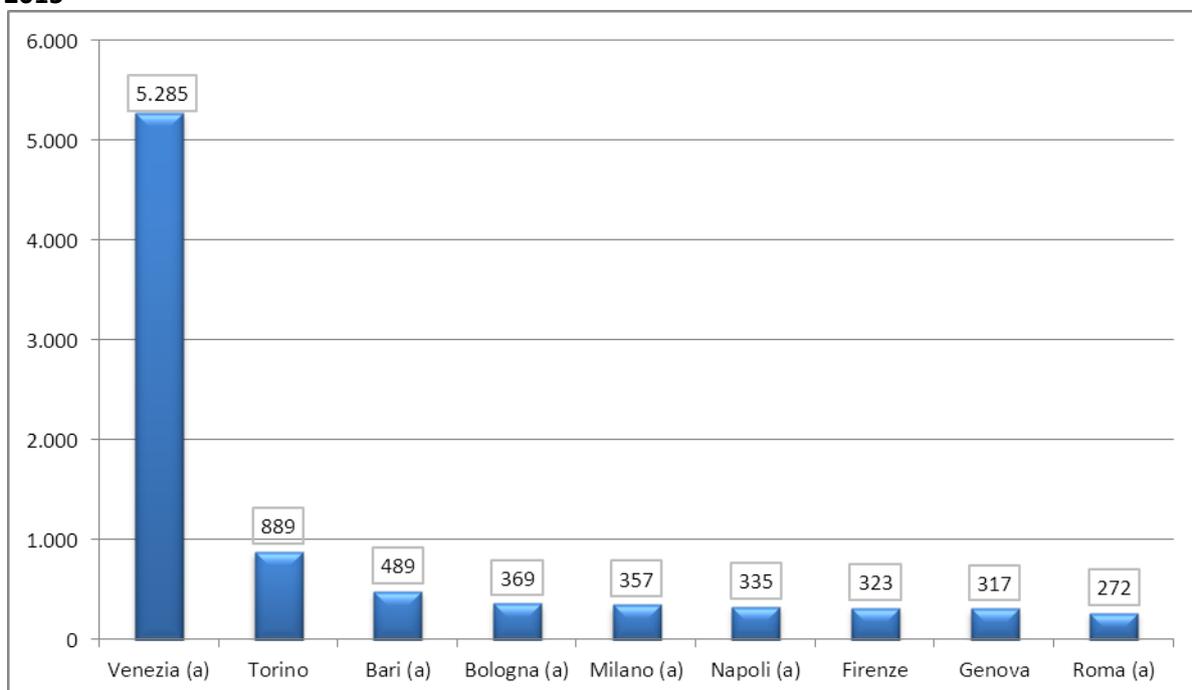
Fonte: elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero degli Interni
 (a) Dati incompleti

Graf.52 - Tensione abitativa nelle città metropolitane: tassi di variazione medio annui dei provvedimenti di sfratto emessi. Anni 2014- 2015



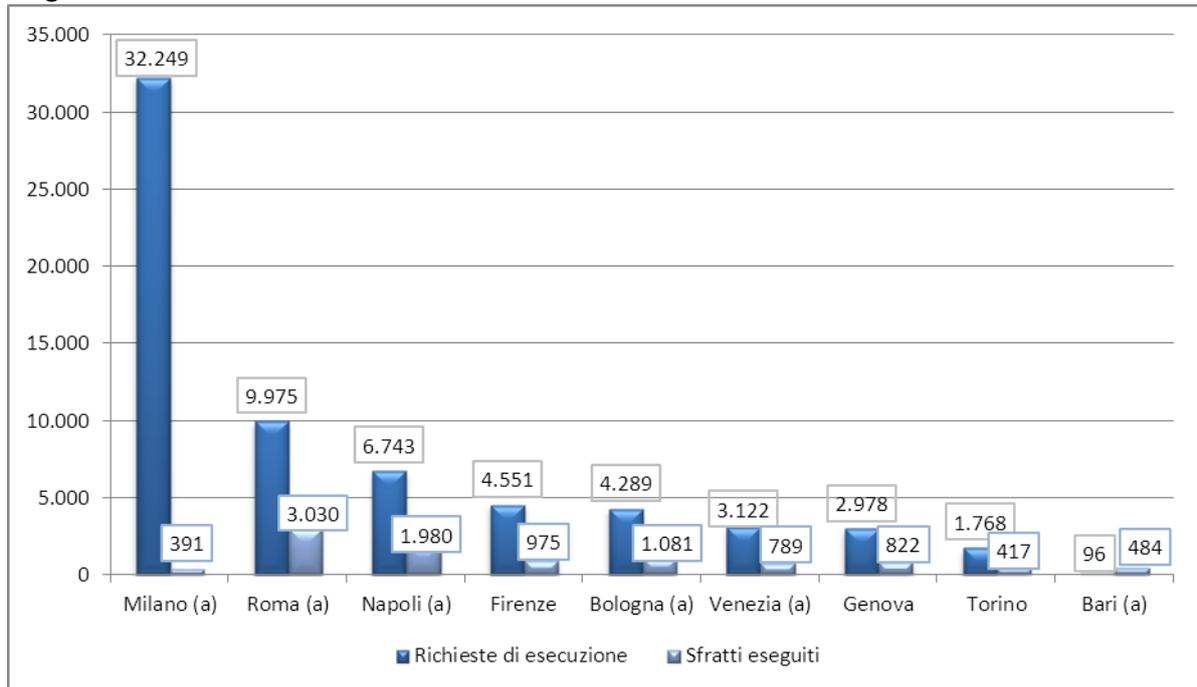
Fonte: elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero degli Interni
(a) Dati incompleti

Graf.53 - Tensione abitativa nelle città metropolitane: famiglie residenti per sfratto emesso. Anno 2015



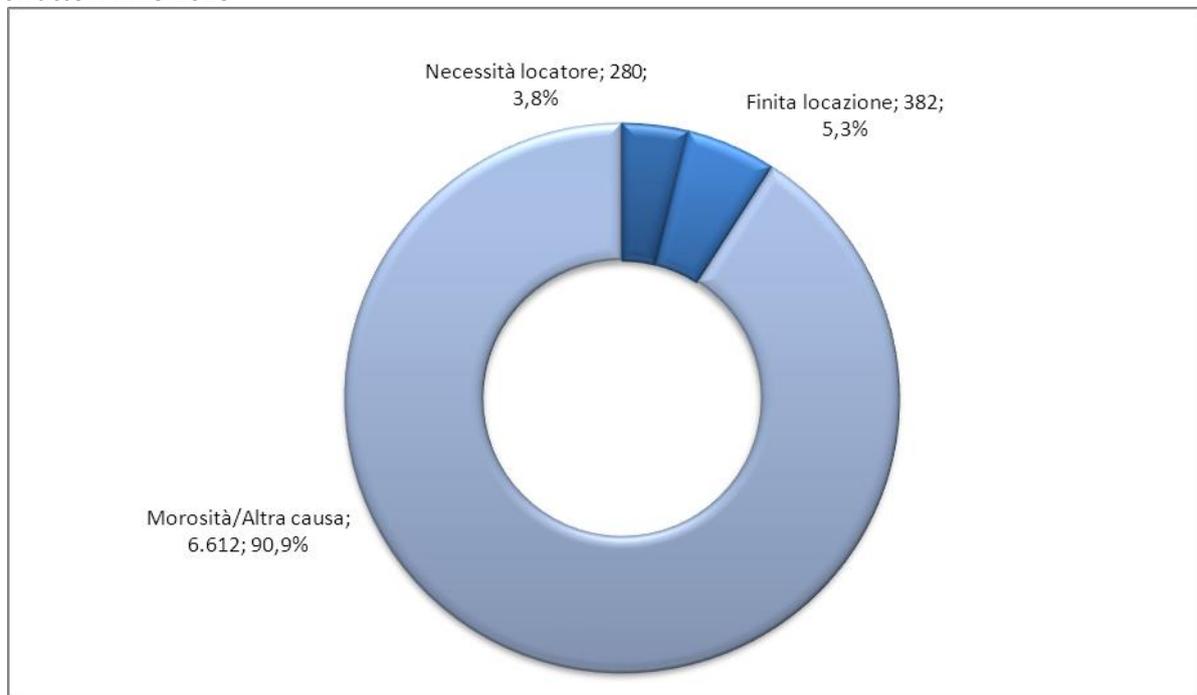
Fonte: elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero degli Interni
(a) Dati incompleti

Graf.54 - Tensione abitativa nelle città metropolitane: richieste di esecuzione di sfratti e sfratti eseguiti a confronto. Anno 2015



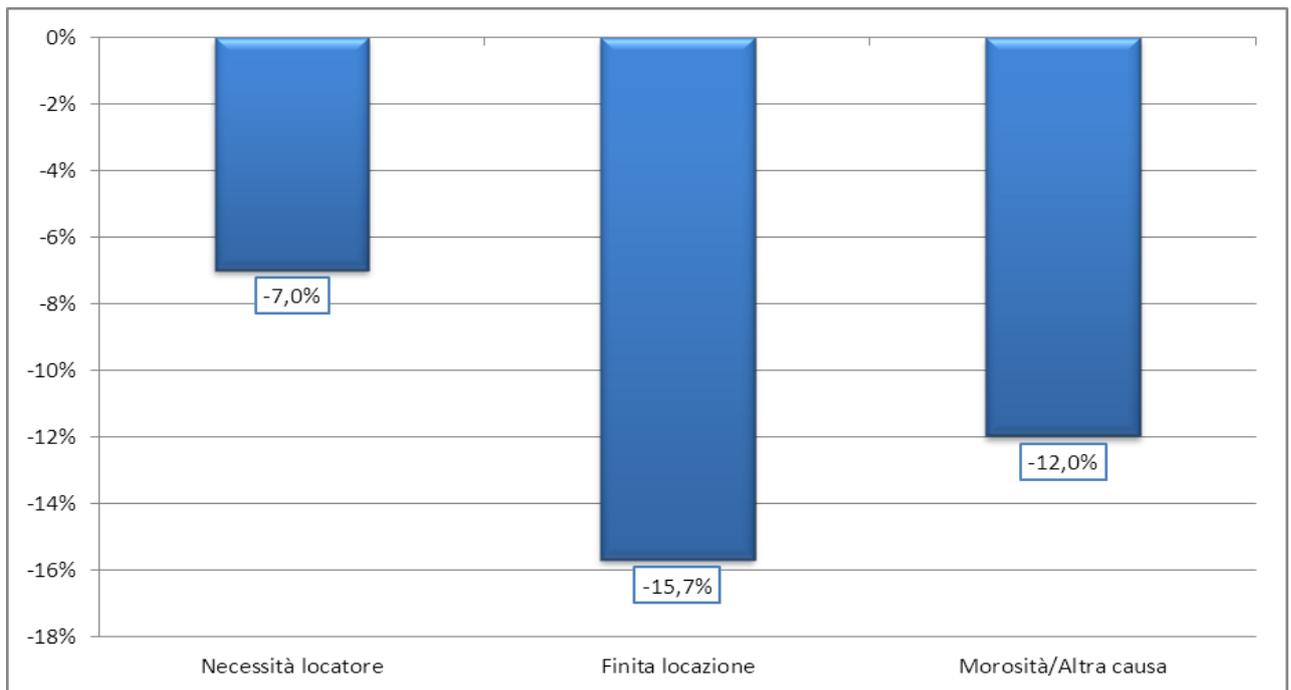
Fonte: elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero degli Interni
(a) Dati incompleti

Graf.55 - Tensione abitativa nella città metropolitana di Roma: motivazioni dei provvedimenti di sfratto. Anno 2015



Fonte: elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero degli Interni

Graf.56 - Tensione abitativa nella città metropolitana di Roma: tasso di variazione medio delle motivazioni dei provvedimenti di sfratto. Anni 2014-2015



Fonte: elaborazioni Ufficio metropolitano di statistica su dati Ministero degli Interni