



**RAPPORTO 2017  
SUL MERCATO IMMOBILIARE  
DEL LAZIO**

marzo 2017

# RAPPORTO 2017 SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL LAZIO

REALIZZATO DA SCENARI IMMOBILIARI  
IN COLLABORAZIONE CON CASA.IT

MARZO 2017

## INDICE

1.	IL LAZIO: IL TERRITORIO TRA SCENARI ATTUALI E FUTURI	2
1.1.	Dinamiche demografiche e urbanistiche	4
1.2.	Quadro economico e famiglie	5
1.3.	Infrastrutture e mobilità	7
2.	IL LAZIO NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO	9
2.1.	La domanda: orientamento attuale e trend futuri (nuovo e usato/tipologie più richieste)	9
2.2.	Il mercato residenziale del Lazio: andamento e previsioni al 2020	10
2.3.	Analisi della province: andamento dei prezzi e variazioni	14
2.3.1.	Frosinone	14
2.3.2.	Latina	16
2.3.3.	Rieti	18
2.3.4.	Roma	20
2.3.5.	Viterbo	22
3.	UNO SGUARDO AL DOMANI	24
3.1.	I progetti	24
3.2.	Ecosostenibilità e sicurezza	25
3.3.	Il mercato a dieci anni: che cosa resta da fare	27
4.	ROMA: UN CUORE PULSANTE	29
4.1.	Composizione della domanda immobiliare residenziale di Roma	29
4.2.	La riqualificazione urbanistica	31
4.3.	I progetti di sviluppo (mancato?)	32
4.3.1.	Infrastrutture e mobilità	33
4.3.2.	Le occasioni mancate	34
4.3.3.	Le opere da completare	36
5.	I PREZZI D'OFFERTA DI CASA.IT	38

## 1. IL LAZIO: IL TERRITORIO TRA SCENARI ATTUALI E FUTURI

La presenza della capitale italiana ha da sempre influenzato la conformazione territoriale ed urbanistica della regione Lazio, che si articola in quattro capoluoghi che gravitano intorno al centro nevralgico di Roma. Il ruolo protagonista del capoluogo capitolino condiziona non solo le dimensioni degli altri centri, ma anche le modalità di approccio alle questioni socio-economiche delle restanti province. Partono da Roma le infrastrutture che raggiungono il resto della regione, collegando i comuni capoluogo in una struttura a raggiera. Allo stesso modo, la densità abitativa è maggiormente elevata nella Capitale rispetto a Viterbo, Rieti, Latina e Frosinone.

Roma nel 2016 ha censito oltre quattro milioni di abitanti, continuando a rappresentare, con il suo territorio allargato, una calamita territoriale: è una città demograficamente attiva, che nel medio periodo potrebbe crescere di altri cinquantamila residenti.

L'immagine che Roma offre di sé è quella di una città ricca di potenzialità e di progetti, ma che fatica a realizzare le trasformazioni previste. Venuta meno la candidatura alle Olimpiadi 2024, resta la speranza che non si perda lo slancio progettuale teso a ridisegnare la città.

Nel prossimo decennio la città dovrà concentrare la propria attenzione sui cambiamenti sociali in atto e accrescere la propria offerta di housing sociale, soprattutto in locazione, al momento inadeguata e lontana dagli standard delle altre capitali europee. Si va diffondendo una cultura dell'edilizia a costi sostenibili, senza che ciò implichi bassa qualità dei prodotti o scarsa identità di progetto. Tra i fattori demografici più considerevoli vi sarà l'aumento degli anziani, che porterà a realizzare nuove tipologie di immobili e di servizi per le fasce di età più elevata, sia a livello di residenzialità che di strutture sanitarie. Anche l'accoglienza temporanea della città dovrà crescere in alloggi per gli studenti universitari, poiché il supporto alla residenzialità rappresenta uno dei fattori chiave della competizione tra le università a livello nazionale e internazionale. Roma, pur avendo oltre ottantamila studenti fuori sede, nel 2016 è riuscita a soddisfare meno del dieci per cento della domanda con un'offerta qualificata.

Per competere con le altre città europee, Roma dovrà procedere ad una riqualificazione energetica diffusa del proprio patrimonio edilizio, in gran parte obsoleto. Nei prossimi anni, infatti, il mercato immobiliare tenderà a declassare di valore gli edifici privi dei requisiti di sostenibilità e a premiare gli immobili di nuova generazione, o comunque a basso impatto energetico.

Dal punto di vista dei nuovi sviluppi, le trasformazioni riguarderanno principalmente il quartiere Eur e l'area compresa tra questo e il litorale, anche grazie al progetto di ottimizzazione della linea ferroviaria Roma-Ostia. Saranno, inoltre, sviluppate le aree a ridosso della Magliana e di Fiumicino. Sono auspicabili interventi di recupero e riqualificazione delle aree periferiche o semi-periferiche degradate della città. L'area centrale non dovrebbe avere grandi trasformazioni, ma solo importanti progetti di recupero, che entreranno nel mercato a livello di trophy asset e interventi di riqualificazione. Le zone limitrofe al centro storico ancora poco riqualificate

avranno il compito di contenere l'espansione del consumo turistico di massa e andranno pertanto valorizzate adeguatamente con elevati standard immobiliari. Fra queste, le potenzialità maggiori si concentrano nel quartiere Ostiense, fortemente caratterizzato dalla presenza dell'università e del Macro, e nel quartiere Flaminio, che vanta due importanti complessi culturali, l'Auditorium Parco della Musica e il MaXXI, ma che manca di un'offerta commerciale specializzata.

Tra le esigenze più urgenti spicca la necessità di alleggerire la pressione del traffico cittadino, che incide negativamente sulla qualità della vita dei cittadini. Sono previste, infatti, importanti azioni di potenziamento delle infrastrutture per la mobilità e alcune sono già in corso di realizzazione. Nel 2020 dovrebbe raddoppiarsi la rete metropolitana, con duecento chilometri di nuovi "corridoi" di trasporto pubblico di superficie.

A livello immobiliare, a causa di prezzi bassi e offerta più ampia, va aumentando la quota di abitanti dei comuni collocati in prossimità della capitale, indipendentemente dalla provincia di appartenenza, purché si trovino in un raggio di cento chilometri di distanza da essa. Roma resta la meta preferita, ma meno accessibile.

Uno scenario che potrebbe verificarsi nel lungo periodo è una graduale riduzione della pressione abitativa a favore delle altre province, soprattutto grazie ai progetti di miglioramento delle infrastrutture di collegamento con la capitale. In tal modo si creerebbe una rete accessibile a una più alta quantità di pendolari, come già succede nell'hinterland milanese.

Ad orientare la scelta di collocare la propria residenza nei comuni fuori dal Gra o nelle altre province è soprattutto la differenziazione dell'offerta. Fuori dalle mura di Roma è possibile reperire metrature più ampie, immobili di nuova costruzione, case indipendenti, villette o casali a prezzi inferiori di un appartamento romano. Ciò rende il mercato particolarmente appetibile per le famiglie, ma anche meno dinamico, viste le tendenze demografiche di riduzione dei nuclei familiari. Al contrario, a Roma è possibile investire i propri risparmi in immobili da valorizzare con opere di ristrutturazione.

Le potenzialità di sviluppo per entrambe le tipologie di mercato sono elevate, se si traghetta la nave nella giusta direzione. Si andranno, quindi, ad approfondire i punti di forza e le possibili mosse strategicamente vincenti per l'intera regione, ma soprattutto per Roma, il suo cuore pulsante.

## 1.1. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E URBANISTICHE

L'analisi della popolazione, negli aspetti che riguardano la dimensione, la composizione e la distribuzione territoriale, costituisce il punto di partenza per la definizione della domanda abitativa della regione Lazio nei primi mesi dell'anno 2017.

Emerge dagli ultimi dati Istat che il numero di famiglie nel Lazio si attesta a circa 2,6 milioni su una popolazione totale di quasi sei milioni di abitanti per il 2016. Rispetto agli anni precedenti si nota un lieve calo del numero totale di famiglie residenti nella regione, unito ad una nuova distribuzione territoriale, evidenziata da un aumento del numero dei nuclei familiari nelle province di Viterbo e Latina, seguite da Frosinone e Roma. Infatti, è proprio il numero delle famiglie ad incidere sulla domanda abitativa, più del dato riguardante la popolazione complessiva.

Le trasformazioni demografiche, sociali ed economiche degli ultimi anni hanno portato profondi cambiamenti nell'articolazione con la quale le persone organizzano le proprie modalità di residenza sul territorio. Il fenomeno più evidente è la progressiva frammentazione delle famiglie, causata dalla riduzione della dimensione media dei nuclei. In tal modo si manifesta una pressione della domanda residenziale più intensa ed una diversa richiesta degli spazi abitativi.

La popolazione straniera gioca un ruolo importante nei cambiamenti socio-culturali della regione legati all'abitare. Il numero degli stranieri è aumentato nelle province di Roma e Latina, per un totale di 645mila persone di nazionalità diversa da quella italiana e provenienti per il 54 per cento dall'Europa, il 24 per cento dall'Asia e il dieci per cento dall'Africa. L'82 per cento risulta residente a Roma e rappresenta l'undici per cento del totale della popolazione del Lazio.

Negli anni più recenti le dinamiche migratorie si sono intensificate rispetto al periodo pre-crisi, soprattutto per i più giovani e i più istruiti. Sulla base dei dati sulle iscrizioni e cancellazioni presso le anagrafi comunali, circa il venticinque per mille dei residenti italiani in regione ha trasferito la propria residenza fuori dal comune di origine. Di questi, il diciotto per mille si è spostato in comuni appartenenti alla stessa regione (il 75 per cento circa dei trasferimenti) e il sette per mille si è trasferito al di fuori della regione (di cui il due per mille all'estero). Nel Lazio, nel periodo 2011-16, il saldo tra le iscrizioni e le cancellazioni alle anagrafi comunali, considerando sia i flussi all'interno del paese sia quelli da e per l'estero, è stato positivo e ha registrato il valore più elevato fra le regioni italiane. Il dato è principalmente dovuto al saldo di immigrazione. La regione continua ad attrarre in particolare i giovani di età compresa tra i 25 e i 34 anni, sia italiani sia stranieri, grazie ai quali il saldo migratorio è risultato positivo.

Numero di abitanti in relazione al territorio regionale al 1° gennaio 2016

<b>Provincia</b>	<b>Abitanti (ab)</b>	<b>Superficie (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Densità (ab/km<sup>2</sup>)</b>
Città metropolitana di Roma	4.340.474,0	5.363,3	809,3
Provincia di Latina	574.226,0	2.256,2	254,5
Provincia di Frosinone	495.026,0	3.247,1	152,5
Provincia di Viterbo	320.279,0	3.615,2	88,6
Provincia di Rieti	158.467,0	2.750,5	57,6

Fonte: Istat

## 1.2. QUADRO ECONOMICO E FAMIGLIE

La crisi economica e finanziaria ha generato un sensibile peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie laziali, soprattutto di quelle meno abbienti.

In base ai dati dell'Istat, la flessione del reddito disponibile è stata più intensa per le famiglie più povere, producendo un aumento della disuguaglianza. L'incidenza della povertà relativa per il Lazio nel 2015 è stata del 6,9 per cento, in linea con l'andamento delle altre regioni del centro Italia.

All'interno della regione si è approfondita la disuguaglianza dei redditi e sono peggiorati gli indicatori di povertà, in entrambi i casi più della media nazionale.

Nel 2016, secondo l'Istat, c'è stato un aumento degli occupati e del tasso di occupazione, con una contestuale diminuzione del numero dei disoccupati e del tasso di disoccupazione. Gli occupati sono stati 2,3 milioni, 27mila in più rispetto al 2015 e 110mila in più rispetto al 2013. Nello specifico, il tasso di occupazione tra i 15 e i 64 anni è salito nel Lazio al 59,9 per cento, più del dato nazionale, pari al 57,2 per cento, e sono diminuite anche le persone in cerca di occupazione: nel 2016 sono state 293mila ovvero 17mila in meno rispetto al 2015. Nel 2016 è sceso anche il tasso di disoccupazione: all'11,1 per cento, mentre il dato nazionale si attesta all'11,7 per cento. Il tasso di disoccupazione giovanile 15-24 anni, infine, è in contrazione per il secondo anno consecutivo ma resta comunque su livelli molto alti, attestandosi al 41,6 per cento, mentre era al 49 per cento nel 2014 e al 42,6 per cento nel 2015.

Il reddito delle famiglie, disponibile o lordo, costituisce uno degli elementi essenziali per la definizione dei fabbisogni, non solamente abitativi, e per la valutazione della sostenibilità del costo dell'abitare intesa come soglia massima tollerabile dell'incidenza dell'abitazione rispetto al reddito complessivo del nucleo familiare che vi abita.

Secondo gli ultimi dati disponibili della Banca d'Italia (2014), la ricchezza netta delle famiglie, reale e finanziaria ammontava a circa 1.136 miliardi di euro, pari a circa 194 mila euro pro capite, un valore del 24 per cento superiore alla media nazionale (circa 156 mila euro; 177 mila nelle regioni del centro. Tra il 2005 e il 2014 la ricchezza netta totale a prezzi correnti è aumentata del 26,9 per cento (contro il 14,2 a livello nazionale e il 17,9 al centro); in termini pro capite è cresciuta del 12,8 (8,8 e 8,5 per cento in Italia e al centro, rispettivamente).

### 1.3. INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

“Tutte le strade portano a Roma”. Si delinea di seguito una sintetica panoramica delle infrastrutture che connettono i poli laziali tra loro e con il resto d’Italia e del mondo, permettendo l’afflusso turistico (svago/lavoro) alla capitale.

Il Lazio è raggiungibile sia per **via aerea**, grazie alla presenza di un aeroporto intercontinentale (Leonardo da Vinci – Fiumicino) e di altri due aeroporti per il trasporto civile, Ciampino (per i voli low cost e merci) e Roma-urbe (come aeroclub, per voli turistici e industriali e come eli-porto), sia per via marittima, grazie al porto di Civitavecchia, uno dei più importanti del Mediterraneo, sia per via di terra, grazie alla estesa rete stradale e ferroviaria.

L’aeroporto di Fiumicino è collegato con la stazione di Roma Termini tramite il treno Leonardo Express, e con il treno metropolitano Fiumicino-Fara Sabina si collega con la stazione Tiburtina, attraversando la città di Roma e proseguendo fino ad Orte con fermate intermedie.

Aeroporto internazionale di Ciampino-Pastine offre un collegamento su gomma tramite diverse linee di autobus che collegano l’aeroporto alla Stazione di Roma Termini e al capolinea della Metro A di Anagnina.

Si può arrivare nel Lazio percorrendo **le strade** consolari romane (Appia, Aurelia, Cassia, etc.) e due autostrade (A1 Milano-Napoli e A24 Roma-L’Aquila).

È possibile arrivare a Frosinone tramite l’uscita dell’omonimo casello autostradale dell’autostrada A1 Milano-Napoli. Latina è collegata a Roma dalla SS 148 Pontina. Rieti è raggiungibile da Roma solo tramite la via Salaria, mentre il collegamento ferroviario riguarda solo la linea Terni-L’Aquila.

Per arrivare a Viterbo è possibile optare per la Cassia o per l’autostrada A1 con l’uscita a Orte. Il collegamento ferroviario con Roma è assicurato dalla linea FR3 Viterbo-Capranica-Roma.

I tre principali **porti** del Lazio (Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta) sono gestiti dall’Autorità portuale di Civitavecchia. Sono serviti da una rete autostradale, stradale e ferroviaria e sono collegati con gli aeroporti internazionali di Fiumicino e Ciampino, con la regione e con tutta la penisola italiana. Per raggiungere le isole pontine da porti laziali, invece, ci si imbarca dai porti di Anzio, Formia, Terracina e San Felice Circeo.

Il porto di Civitavecchia ha una posizione privilegiata per i collegamenti con il sistema ferroviario, stradale e aeroportuale che collega la capitale ed il centro Italia con il resto del mondo. Il complesso ha un ruolo strategico per l’accesso alle più importanti zone turistiche italiane ed alle grandi rotte crocieristiche mediterranee. Civitavecchia si è imposto, inoltre, come scalo leader nel traffico crocieristico.

Il porto di Fiumicino è un porto pescherecci, sportivo 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, grazie ai mezzi veloci della Compagnia di navigazione tirrena.

Tra i più importanti porti del centro-sud, il Porto di Gaeta è uno degli snodi fondamentali per la movimentazione di merci tra il Lazio e il resto del mondo. Dotato di moderne attrezzature,

questo porto è in continua crescita e si attesta sulle 600 tonnellate di merci movimentate e su oltre 1.100 tonnellate di prodotti petroliferi e siderurgici all'anno.

La giunta regionale del Lazio, al fine di favorire lo sviluppo e la valorizzazione della regione come propulsore del centro Italia, nodo cruciale del sistema infrastrutturale nazionale ed europeo, ha deciso di avviare il Piano regionale della mobilità, dei trasporti e della logistica per ottimizzare le condizioni di sostenibilità economica, sociale ed ambientale.

I macro obiettivi del piano sono quelli di adeguare le infrastrutture e i servizi di trasporto alle esigenze territoriali e, in secondo luogo, di ristabilire un equilibrio sostenibile fra domanda e offerta di trasporto individuale e collettiva:

- Lazio propulsore del centro Italia: stimolare il senso di appartenenza alla regione e il desiderio di essere protagonisti del processo di condivisione e di crescita della comunità regionale.
- Meno auto in circolazione, più rispetto per l'ambiente: abbattere i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico derivanti dall'utilizzo dell'automobile privata riducendo i fenomeni di congestione del traffico.
- Il trasporto pubblico locale: aumentare la percentuale dei cittadini trasportati dai sistemi di trasporto collettivi, i lavoratori e gli studenti potranno raggiungere la loro destinazione in maniera veloce e sicura.
- La sicurezza sulla strada patrimonio di tutti: rispettare se stessi e gli altri per rispettare la vita.
- Il Piano a misura di persona: in una comunicazione con il cittadino efficace e costante da sviluppare in tutto il processo di elaborazione del Piano.

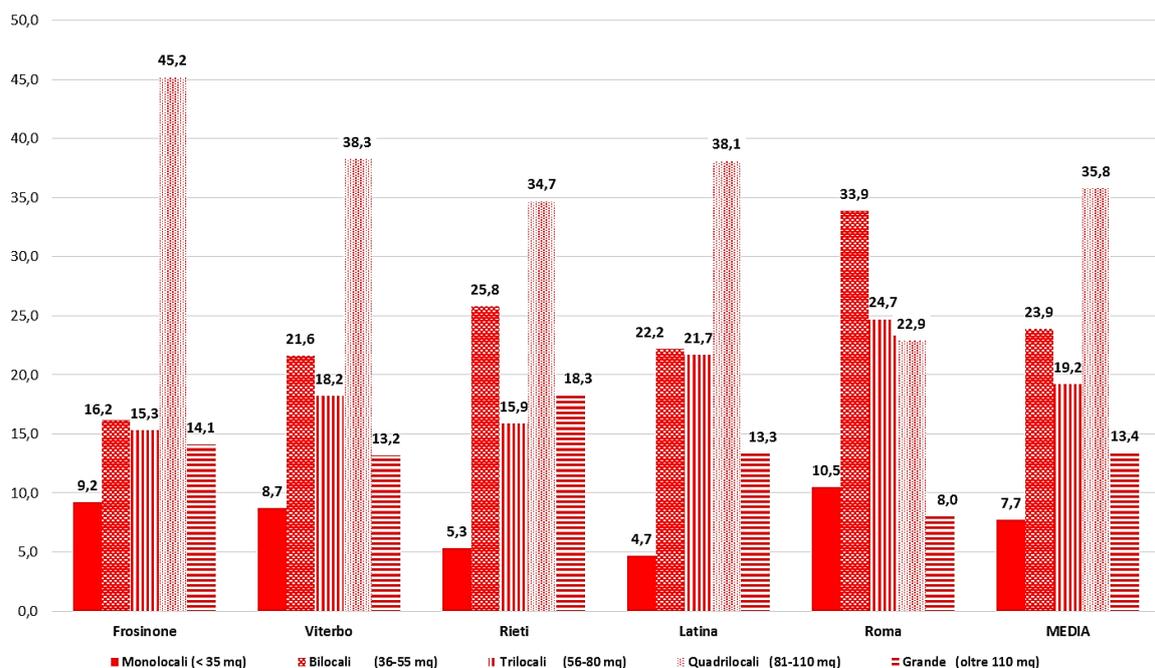
## 2. IL LAZIO NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO

### 2.1. LA DOMANDA: ORIENTAMENTO ATTUALE E TREND FUTURI (NUOVO E USATO/TIPOLOGIE PIÙ RICHIESTE)

Su uno stock di circa tre milioni di immobili residenziali presenti nel Lazio, la destinazione principale è la prima abitazione, seguita dagli investimenti da mettere a reddito, specie a Roma. Per quanto riguarda le dimensioni degli immobili, in media la domanda nei comuni capoluogo sembra preferire i quadrilocali compresi tra gli 81e i 110 metri quadri nel 35,8 per cento dei casi. A seguire, la scelta ricade sui bilocali, compresi tra i 36 e i 55 metri quadri per il 28 per cento, mentre il 22 per cento degli acquirenti si rivolge ai trilocali fino a un massimo di 80 metri quadri. Vengono scelte nel tredici per cento dei casi le grandi dimensioni, oltre i 110 metri quadrati. Fanalino di coda per i monolocali, che sono ricercati in misura maggiore nella capitale, mentre su una media regionale occupano l'ultima posizione, con il 7,7 per cento delle preferenze.

A distinguersi dal gruppo è Roma. Le tendenze si allineano in tutti i capoluoghi di regione, tranne che nella capitale. Qui il futuro proprietario di casa si orienta verso dimensioni ridotte, come conseguenza di prezzi medi nettamente più alti rispetto al resto della regione. A Roma si preferisce il mono o il bilocale, anche da mettere a reddito, mentre gli immobili che superano gli ottanta metri quadri rimangono proibiti alla maggioranza della popolazione. Chi opta per un immobile più ampio, infatti, è costretto a rivolgere lo sguardo altrove, dove è possibile trovare strutture di qualità più elevata ad un prezzo più modesto.

Analisi della domanda per dimensione richiesta a febbraio 2017 nei capoluoghi del Lazio (%)



Fonte: indagine Scenari Immobiliari

Frosinone è il capoluogo con la più alta richiesta di quadrilocali, seguito da Viterbo, Latina e Rieti, rispecchiando anche la distribuzione dei nuclei familiari in regione. Le grandi dimensioni riportano il risultato più alto a Rieti, che offre maggiori possibilità in termini di spazio a disposizione. Di conseguenza, i monolocali riscuotono poco successo a Viterbo, Rieti e Latina.

## 2.2. IL MERCATO RESIDENZIALE DEL LAZIO: ANDAMENTO E PREVISIONI AL 2020

Il Lazio rappresenta la seconda regione italiana per numero di compravendite sul totale nazionale, dietro soltanto la Lombardia. Con 56mila compravendite, la regione Lazio rappresenta circa l'undici per cento delle compravendite complessive, mentre la Lombardia raddoppia la quota, facendo registrare nel suo territorio il 21 per cento delle compravendite nazionali del 2016, con 109mila unità transate per il residenziale.

Il Lazio ha segnato un incremento del 16,7 per cento nel 2016, in linea con l'andamento italiano del 16,9 per cento nello stesso anno. Prima tra le regioni del centro, si è passati in un anno da 48mila a 56mila compravendite, superando la Toscana, che ha fatto registrare 34mila compravendite nel 2016, il 6,6 per cento in più rispetto al 2015, quando si sono attestate 29mila compravendite.

Per il 2017 è attesa una prosecuzione del trend di crescita, che dovrebbe far registrare in regione 61mila compravendite residenziali, cioè il nove per cento in più rispetto al 2016 e l'undici per cento delle 560mila transazioni nazionali previste per il 2017.

Il peso del capoluogo capitolino rimane sempre maggiore rispetto al resto delle province, registrando da solo la metà delle transazioni realizzate in tutta la regione. L'andamento regionale dal 2007 mostra una ripresa dei volumi lievemente più accentuata rispetto al totale italiano a partire dal 2014, quando si è passati da 47mila compravendite del 2013 a 50mila del 2014, con un incremento del 6,4 per cento. Il trend positivo è continuato per il biennio successivo, facendo registrare un incremento dell'otto per cento per il 2015, con 54mila unità, e uno dell'undici per cento nel 2016, ovvero l'undici per cento in più in un anno.

Classifica delle regioni italiane per quota di compravendite sul totale nazionale nel 2016, numero di compravendite e variazione percentuale (%) 2016/2015

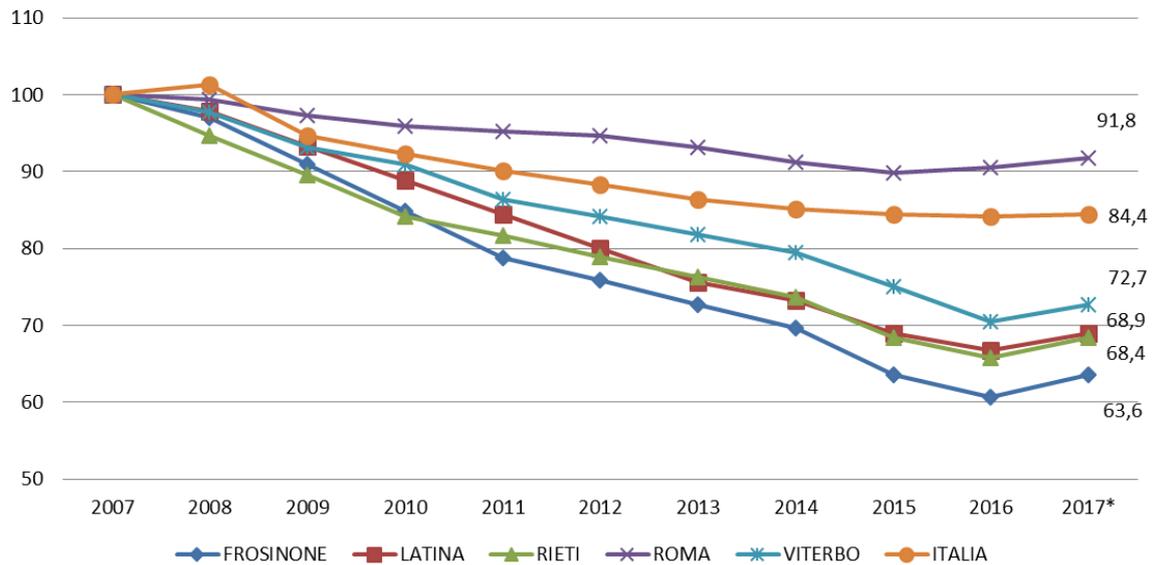
Classifica	Regioni	% sul totale 2016	2016	2015	Var% 2016/2015
1	Lombardia	21,0	109.000	90.500	20,4
2	<b>Lazio</b>	10,8	56.000	48.000	16,7
3	Piemonte	9,0	47.000	38.400	22,4
4	Veneto	9,0	47.000	39.500	19,0
5	Emilia Romagna	8,7	45.000	36.500	23,3
6	Toscana	6,6	34.500	29.700	16,2
7	Sicilia	6,3	32.500	30.500	6,6
8	Campania	5,9	31.000	27.000	14,8
9	Puglia	5,9	30.500	27.000	13,0
10	Liguria	3,7	19.000	15.600	21,8
11	Sardegna	2,2	11.500	10.500	9,5
12	Marche	2,0	10.500	9.500	10,5
13	Calabria	2,0	10.000	9.500	5,3
14	Abruzzo	1,8	9.500	8.700	9,2
15	Friuli Venezia Giulia	1,3	7.200	6.000	20,0
16	Trentino Alto Adige	1,2	6.500	5.900	10,2
17	Umbria	1,2	6.000	5.500	9,1
18	Basilicata	0,7	3.600	3.300	9,1
19	Molise	0,4	2.100	2.000	5,0
20	Valle d'Aosta	0,3	1.600	1.400	14,3
	ITALIA	100,0	520.000	445.000	16,9

Fonte: Scenari Immobiliari

Il Lazio mostra un andamento migliore rispetto alla media italiana, che ha perso sedici punti percentuali a partire dal 2007, mentre il Lazio ne ha persi otto. Prendendo in considerazione solo le zone del semicentro, Roma è il capoluogo che mostra una migliore tenuta a dieci anni, con l'otto per cento in meno, ma in crescita rispetto agli altri anni. Frosinone ha registrato il risultato peggiore, con circa il 34 per cento in meno in dieci anni rispetto al 2007. Sulla stessa tendenza si collocano Rieti e Latina, mentre Viterbo si difende meglio, con il 27 per cento in meno tra il 2016 e il 2007.

Dopo diversi anni di calo delle quotazioni si intravede un andamento al rialzo per il 2017, leggermente più accentuato per il Lazio rispetto alla media italiana, per la presenza della capitale, ma anche gli altri capoluoghi dovrebbero seguire lo stesso trend positivo.

Andamento dei prezzi medi dei semicentri dei capoluoghi del Lazio in confronto alla media Italia (2007=100)



\*Stima

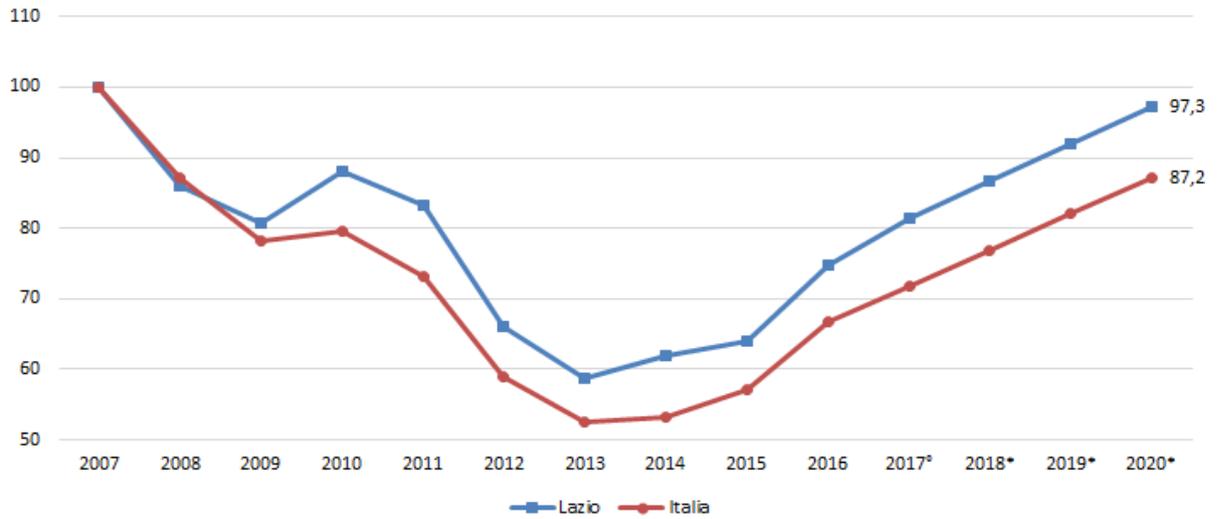
Fonte: Scenari Immobiliari

Le proiezioni al 2020 indicano un notevole incremento dei fatturati immobiliari in Italia nel prossimo triennio, mentre un ridimensionamento è atteso negli anni successivi, a causa di importanti investimenti che si prevedono per la riqualificazione degli stock. Nella stessa misura si prevede un costante incremento delle compravendite, che dovrebbero tornare ai livelli pre-crisi nel 2020 con 680mila compravendite, crescendo mediamente del 6,5 per cento all'anno.

La regione Lazio dovrebbe mantenere un andamento parallelo, con un aumento delle compravendite più accentuato dal 2017 in avanti, che tenderà a rafforzarsi a partire dal 2018, quando le compravendite della regione dovrebbero crescere mediamente del sei per cento all'anno, arrivando a 73mila transazioni nel 2020. Dovrebbero raggiungersi nuovamente i valori pre-crisi di dieci anni fa.

Anche i prezzi medi nominali sembrano seguire il trend positivo già avviato nel 2015 dalle compravendite. A partire dal 2017 il rialzo delle quotazioni, specie a Roma, sarà costante fino al 2020, tornando ai valori del 2007. Si nota che i valori della regione non sono mai scesi oltre i dieci punti percentuali, al contrario dell'Italia, che arriva a perderne anche sedici nel 2016.

Andamento e previsioni del numero di compravendite del settore residenziale nel Lazio e in Italia (2007=100)

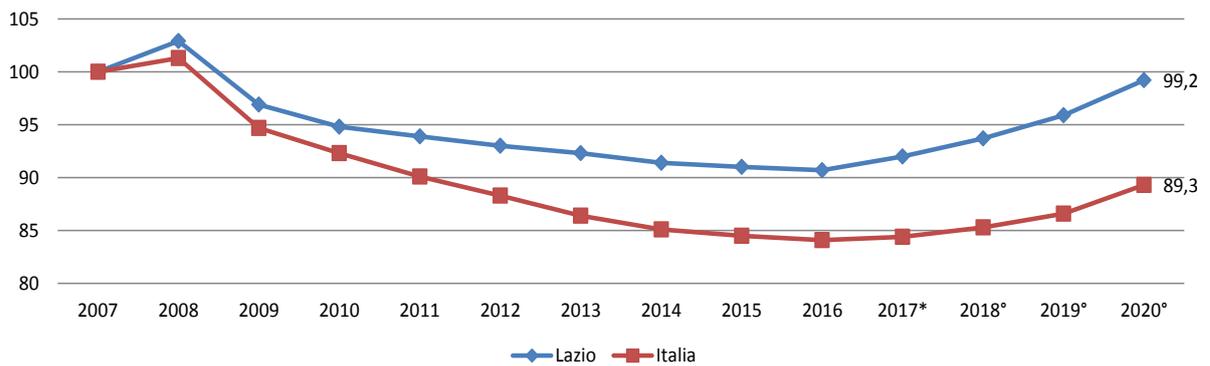


°Previsione

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale (2007=100)



°Previsione

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

## 2.3. ANALISI DELLA PROVINCE: ANDAMENTO DEI PREZZI E VARIAZIONI

### 2.3.1. Frosinone

Nel 2016 Frosinone ha registrato un aumento in tutti i principali indicatori di mercato. Le compravendite sono favorite dal calo dei prezzi medi nominali, che però tengono meglio in centro città.

Le transazioni hanno segnato una ripresa nel 2015 e nel 2016 hanno continuato l'andamento positivo, che dovrebbe continuare nel 2017. L'offerta nel 2017 si attesta attorno a 560 unità, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo o ristrutturato di pregio.

Il fatturato si attesta in 37 milioni di euro, e dovrebbe tornare ai valori del 2012 nel 2017, superando i quaranta milioni di euro. La percentuale di assorbimento ha raggiunto il sessanta per cento circa nel 2016 e crescerà nel 2017.

Trend ancora negativo per i prezzi medi nominali di Frosinone, anche nei quartieri che hanno registrato i risultati migliori, si rimane in campo negativo. In queste sette zone la media dei prezzi si attesta al meno 4,5 per cento, con una tenuta migliore del centro in un confronto tra marzo 2017 e lo stesso periodo dell'anno precedente. Una contrazione intorno al quattro per cento in meno è registrata anche per i quartieri di Viale Napoli, Monte Lepini-Europa e Aldo Moro.

Si scende a meno cinque per cento per la periferia nella parte nord e sud del capoluogo. Gli stessi quartieri in dieci anni hanno perso in media il 33,2 per cento, con un picco del 41 per cento in meno nella periferia nord di Frosinone. Si difende meglio il centro, con in media il 22 per cento in meno.

Tali quartieri, di fatto, rispecchiano la situazione generale del capoluogo in relazione alle macro aree di centro, semicentro e periferia, che anche nel 2016 hanno subito un calo del 4,4 per cento rispetto al 2015. Centro e Semicentro dovrebbero riprendersi nel 2017, mentre la periferia continuerà la contrazione dei prezzi, tornando a salire a partire dal 2018.

#### Andamento del mercato immobiliare di Frosinone

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
<b>Offerta (unità)</b>	560	570	540	550	530	460	460	400	510	540	560
<b>Compravendite (unità)</b>	470	400	350	370	340	310	300	240	280	320	360
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	58,0	48,0	44,0	48,0	44,0	42,0	38,9	30,1	34,5	37,5	41,0
<b>Assorbimento totale (%)</b>	83,9	70,2	64,8	67,3	64,2	67,4	65,2	60,0	54,9	59,3	64,3

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

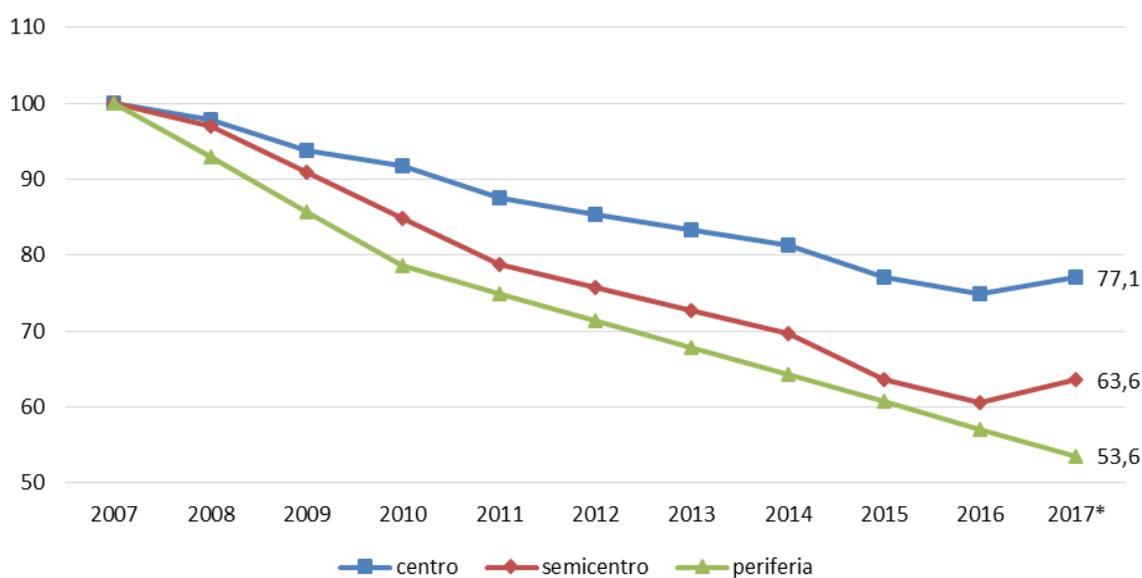
Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Frosinone (var %)

Quartiere	Zona	var % marzo 2017*/marzo 2016
CENTRO STORICO	CENTRO	-2,6
VIALE NAPOLI	SEMICENTRO	-4,8
MONTE LEPINI-EUROPA	SEMICENTRO	-4,2
ALDO MORO	SEMICENTRO	-4,5
TIBURTINA-PERIFERIA NORD	PERIFERIA	-5,6
PERIFERIA SUD	PERIFERIA	-5,3
	<b>Media</b>	<b>-4,5</b>

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali per zona a Frosinone



\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

### 2.3.2. Latina

Latina nel 2016 si è mantenuta stabile nelle compravendite e fatturato, mentre è diminuita l'offerta. Le transazioni hanno segnato una ripresa nel 2014, proseguendo su questa scia negli anni a seguire, oltrepassando le mille unità nel 2016. Il trend si mostra stabile per il 2017, con circa 1.130 transazioni residenziali stimate. L'offerta si è attestata attorno a 1.600 unità nel 2016, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo o di classe energetica elevata. Rilevante nella provincia il mercato della seconda casa da mettere a reddito nei mesi estivi.

Il fatturato è tornato a superare i 120 milioni di euro e nel 2017 dovrebbe registrare poco meno di 130 milioni. La percentuale di assorbimento ha superato il 65 per cento nel 2016, facendo stimare un valore del 68 per cento nel 2017, complice una diminuzione dell'offerta.

Ancora in perdita i prezzi medi nominali di Latina, che in dieci anni ha perso in media circa il 39 per cento del valore dei prezzi dal 2007. Anche nei quartieri che hanno reagito meglio alla crisi, si rimane in campo negativo, con una flessione che va dal trenta per cento in meno del centro al 45 per cento in meno dei valori della periferia. Il 2017 dovrebbe segnare un ritorno in campo positivo dei prezzi medi di centro e periferia, mentre rimarrà in calo la periferia, in linea con gli altri capoluoghi della regione.

Nelle sette zone individuate che registrano una tenuta migliore, la variazione dei prezzi in un anno si attesta al meno 4,6 per cento in meno, con una tenuta migliore del semicentro nella zona di Milano-Agorà che mostra una contrazione del 2,9 per cento in un confronto tra marzo 2017 e lo stesso periodo dell'anno precedente. Una contrazione annuale intorno al tre per cento in meno è registrata sempre nei quartieri del semicentro (La Felce e Kennedy) e nel centro storico a marzo 2017. Si scende attorno al meno sei per cento per la periferia nuova e a Latina scalo.

#### Andamento del mercato immobiliare di Latina

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
<b>Offerta (unità)</b>	2.080	2.290	2.170	2.240	2.090	1.540	1.490	1.460	1.670	1.600	1.650
<b>Compravendite (unità)</b>	1.700	1.600	1.350	1.460	1.300	850	900	960	1.000	1.050	1.130
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	210,0	200,0	165,0	180,0	153,0	105,0	108,9	115,8	118,6	122,0	128,0
<b>Assorbimento totale (%)</b>	81,7	69,9	62,2	65,2	62,2	55,2	60,4	65,8	59,9	65,6	68,5

*\*Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

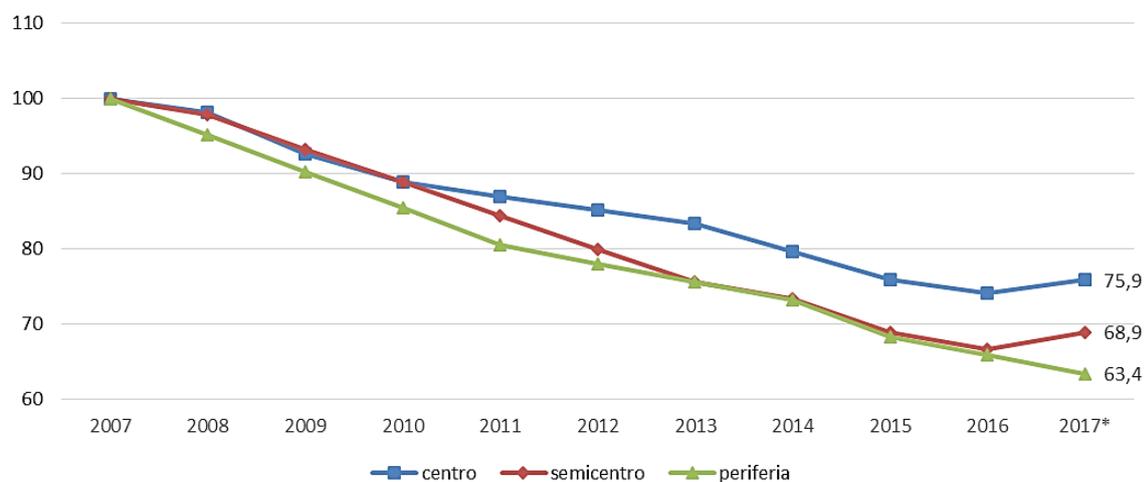
Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Latina (var %)

Quartiere	Zona	var % marzo 2017*/marzo 2016
CENTRO STORICO	CENTRO	-4,8
PICARELLO	SEMICENTRO	-6,1
KENNEDY-CIMITERO	SEMICENTRO	-3,2
MILANO-AGORA	SEMICENTRO	-2,9
LA FELCE-GIONCHETTO-PANTANACCIO	SEMICENTRO	-3,4
NUOVA PERIFERIA	PERIFERIA	-5,7
LATINA SCALO-BORGHİ	PERIFERIA	-6,5
	<b>Media</b>	<b>-4,6</b>

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali per zona a Latina (2007=100)



\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

### 2.3.3. Rieti

Stabili nel 2016 tutti i principali indicatori del mercato residenziale di Rieti. Le compravendite si attestano in 430 unità e saliranno lievemente per il 2017, arrivando a 450 unità, su un'offerta di 710 abitazioni. Il fatturato è tornato a superare i cinquanta milioni di euro nel 2015, mantenendosi stabile negli anni successivi. La percentuale di assorbimento supera il 62 per cento ed è attesa in lieve aumento per il 2017.

Anche Rieti mostra un andamento negativo tra marzo 2017 e 2016. Qui i prezzi medi nominali per i sette quartieri più rappresentativi del capoluogo sono calati in media del cinque per cento in un anno e del 33,5 per cento in dieci anni. Il centro storico ha perso in un anno il 2,4 per cento e il venti per cento in dieci anni dal 2007.

Si nota che la periferia in alcuni quartieri ha registrato una contrazione minore rispetto al resto del capoluogo, ad esclusione del centro storico, con valori diminuiti del quattro per cento circa in un anno. Si scende a meno sette per i quartieri periferici di Vazia e Cavour-Salaria per i prezzi riportati a marzo 2017.

In un prospetto a dieci anni sono il semicentro e la periferia a registrare i valori peggiori, con picchi negativi del 39 per cento nella periferia sud del capoluogo.

#### Andamento del mercato immobiliare di Rieti

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
<b>Offerta (unità)</b>	960	880	860	870	880	650	630	580	680	690	710
<b>Compravendite (unità)</b>	800	680	610	640	580	420	350	360	418	430	450
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	100,0	82,0	76,0	81,0	74,0	56,0	45,8	46,4	52,3	52,6	54,0
<b>Assorbimento totale (%)</b>	83,3	77,3	70,9	73,6	65,9	64,6	55,6	62,1	61,5	62,3	63,4

*\*Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

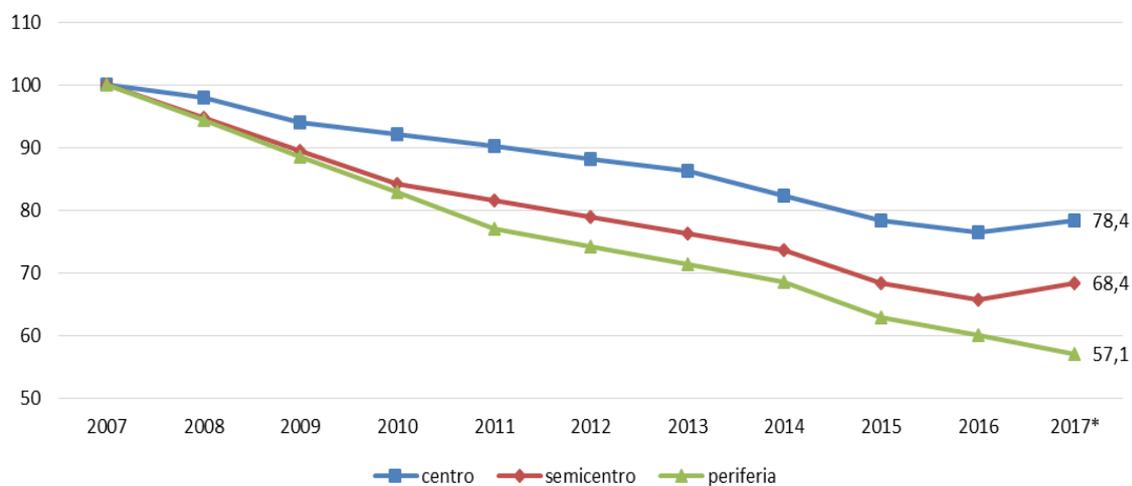
Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Rieti (var %)

Quartiere	Zona	var % marzo 2017*/marzo 2016
CENTRO STORICO	CENTRO	-2,4
MADONNA DEL CUORE-MARAINI	SEMICENTRO	-3,7
PIAZZA TEVERE	PERIFERIA	-4,2
QUATTRO STRADE	PERIFERIA	-4,5
PERIFERIA SUD	PERIFERIA	-4,8
VAZIA-CAMPOLONIANO	PERIFERIA	-7,1
CAVOUR-SALARIA	SEMICENTRO	-7,4
	<b>Media</b>	<b>-4,9</b>

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali per zona a Rieti (2007=100)



\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

#### 2.3.4. Roma

Il mercato immobiliare capitolino riprende a crescere. Si stimano trentamila compravendite nella capitale per il 2016, con un aumento del cinque per cento circa rispetto allo scorso anno. L'andamento complessivo dei volumi nel mercato residenziale della città ha acquisito stabilità e si appresta ad una progressiva crescita. L'offerta si aggira attorno a quarantamila unità, tra prodotto riqualificato di qualità e usato da ristrutturare. Nel mercato immobiliare residenziale romano prevale la sostituzione, con il settore delle costruzioni che stenta a ripartire. Pertanto i volumi saranno mossi da un'offerta dominata dall'usato e dalle scorte di invenduto.

Il fatturato si è stabilizzato ormai dal 2014 a poco più di dieci miliardi di euro, è prevista una crescita a partire dal biennio successivo, con un valore di oltre undici miliardi di euro riportati nel 2016 e un ulteriore aumento a dodici miliardi per il 2017. Contestualmente, già dal 2016 si assiste all'innalzamento della soglia della percentuale di assorbimento, che arriverà al 79 per cento del totale di offerta nel 2017.

Interessati dal trend positivo sono, invece, i valori delle quotazioni di Roma, che tendono ad aumentare in diverse zone. La media della città è stata ancora negativa nel 2016, a causa della continua contrazione dei valori in periferia, che si è attestata a meno 2,5 per cento nel 2016 rispetto al 2015. Tuttavia, è possibile notare che tutte le altre zone della capitale hanno mostrato un accenno di ripresa dei prezzi medi già nel 2015. Nel 2016 il centro ha registrato un più 1,5 per cento rispetto al 2015 e il semicentro ha riportato un più 0,7 per cento in più nello stesso periodo. Un andamento, dunque, a due velocità con una periferia che procede a rilento e non sembra riprendersi neanche nel 2017.

Tra le dieci zone migliori della città per andamento dei prezzi si classificano centro e semicentro. Prima in classifica Garbatella, dove i prezzi segnano un 4,6 per cento in più tra marzo 2017 e lo stesso mese dello scorso anno. Sulla stessa linea anche S. Eustachio e Magna Grecia. Incrementi attorno al tre per cento a Castel Sant'Angelo, Trevi, Re di Roma, Piramide, Torrino, Flaminio e Coronari.

In un decennio i quartieri che hanno registrato un andamento migliore sono diversi. Su 149 microaree censite da Scenari Immobiliari, sono 34 quelle che dal 2007 hanno fatto registrare un incremento dei prezzi medi nominali, partendo da Merulana e Aventino, dove le quotazioni sono cresciute del 22,4 per cento tra marzo 2007 e marzo 2017. Prima per prezzo medio in termini assoluti è piazza Navona, con un incremento dell'undici per cento in dieci anni.

### Andamento del mercato immobiliare di Roma

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
<b>Offerta (unità)</b>	45.000	44.400	42.450	41.000	40.600	38.450	40.000	41.800	41.000	40.500	43.000
<b>Compravendite (unità)</b>	36.900	34.200	31.000	29.500	28.000	25.000	24.400	26.800	27.150	30.000	34.000
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	14.900	12.400	12.000	12.950	12.850	10.933	9.700	10.350	10.240	11.000	12.000
<b>Assorbimento totale (%)</b>	82,0	77,0	73,0	72,0	69,0	65,0	61,0	64,1	66,2	74,1	79,1

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

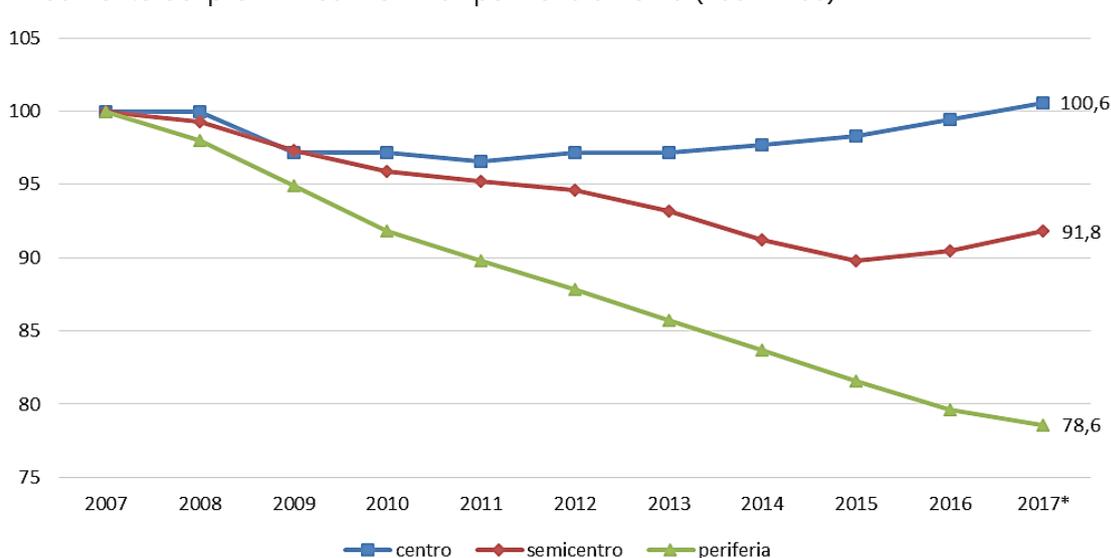
### Classifica dei primi 10 quartieri di Roma per variazione annuale dei prezzi medi nominali (var %)

Classifica	Quartiere	var % marzo 2017*/marzo 2016
1	GARBATELLA	4,6
2	S. EUSTACHIO	4,4
3	MAGNA GRECIA	4,2
4	CASTEL SANT'ANGELO	3,8
5	TREVI	3,6
6	RE DI ROMA	3,4
7	PIRAMIDE	3,2
8	TORRINO	3,1
9	FLAMINIO	3,1
10	CORONARI	3,0
	<b>MEDIA</b>	<b>3,6</b>

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

### Andamento dei prezzi medi nominali per zona a Roma (2007=100)



\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

### 2.3.5. Viterbo

Nel 2016 ha registrato un aumento in tutti i principali indicatori di mercato. Le compravendite sono favorite dal calo dei prezzi medi nominali, che però tengono meglio in centro città. Si prevede un'inversione del trend dei prezzi per l'anno in corso.

Le transazioni hanno segnato una ripresa nel 2014, ma nel 2015 le compravendite sono tornate a scendere per poi tornare positive nel 2016. Il trend positivo continuerà nel 2017. L'offerta si attesta attorno a 450 unità, con una domanda rivolta soprattutto al prodotto nuovo.

Il fatturato è ancora lontano dai valori del decennio scorso, ma torna a salire, con circa 127 milioni di euro nel 2016, invece dei 116 milioni del 2015. Nel 2017 il volume del fatturato dovrebbe confermare un andamento positivo, con 134,5 milioni di euro. La percentuale di assorbimento ha superato il sessanta per cento nel 2016 e crescerà nel 2017.

In contrazione anche i prezzi medi nominali di Viterbo, dove nelle sette zone migliori la media si attesta in 4,9 punti percentuali in meno tra marzo 2017 e marzo 2016. A tenere meglio rispetto allo scorso anno è il centro storico, che registra una contrazione del 2,5 per cento, seguita a breve distanza dal Pilastro, dove la variazione è di meno 3,6 per cento e Paradiso, meno 4,2 per cento. Piano Scarano registra il 5,8 per cento da marzo 2016. In caduta libera i prezzi di Ellera e La Pila, rispettivamente con il 6,5 per cento e il 7,4 per cento in meno in un anno.

Gli stessi quartieri in dieci anni hanno perso in media il 31,5 per cento, con una tenuta migliore del centro, con il 29 per cento in meno rispetto al 2007 e un picco negativo del quartiere Paradiso, con il 38 per cento in meno dei valori dei prezzi medi nominali.

#### Andamento del mercato immobiliare di Viterbo

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
<b>Offerta (unità)</b>	1.600	1.620	1.570	1.470	1.580	1.180	1.140	1.160	1.530	1.490	1.520
<b>Compravendite (unità)</b>	1.280	1.310	1.230	1.120	1.110	750	630	670	840	950	1.020
<b>Fatturato (milioni di euro)</b>	176,7	180,0	171,0	165,0	151,0	109,0	90,9	95,0	116,0	127,3	134,5
<b>Assorbimento totale (%)</b>	80,0	80,9	78,3	76,2	70,3	63,6	55,3	57,8	54,9	63,8	67,1

*\*Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

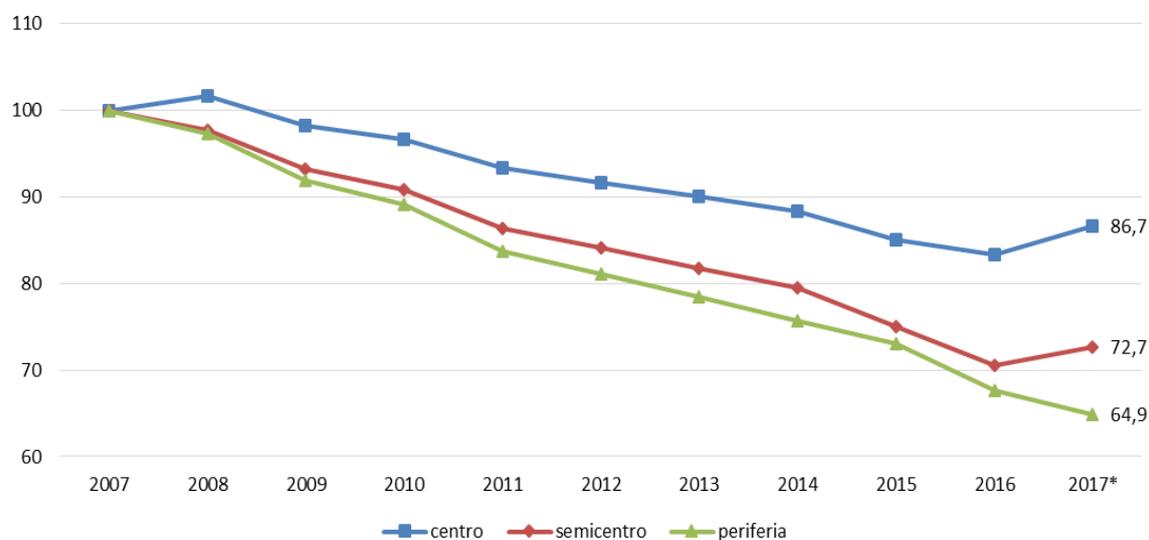
Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Viterbo (var %)

Quartiere	Zona	var % marzo 2017*/marzo 2016
CENTRO STORICO	CENTRO	-2,5
PILASTRO	SEMICENTRO	-3,6
PARADISO	PERIFERIA	-4,2
PIANO SCARANO	PERIFERIA	-5,8
ELLERA	SEMICENTRO	-6,3
LA PILA	PERIFERIA	-6,7
	<b>Media</b>	<b>-4,9</b>

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali per zona a Viterbo (2007=100)



\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

### 3. UNO SGUARDO AL DOMANI

#### 3.1. I PROGETTI

Tra i progetti di maggiore rilevanza all'ordine del giorno per il Lazio si collocano operazioni volte alla diffusione della Banda ultra larga nella regione, con un'iniziativa chiamata *Lazio a 30 mega*, e il miglioramento delle infrastrutture di collegamento con la capitale, soprattutto su ferro.

**Lazio a 30 mega** permetterebbe l'applicazione del diritto ormai universale di accesso a internet: nell'ambito dell'Agenda digitale del Lazio è stato lanciato un programma per portare entro il 2020 la fibra larghissima (30 mega) in tutti i 336 comuni del Lazio che ancora non sono provvisti del servizio.

La regione Lazio intende puntare sulla banda ultra larga con un importante investimento per diffonderla entro il 2020 su tutto il territorio regionale. Maggiore velocità e affidabilità di connessione e trasmissione permetteranno l'erogazione di servizi on-line per cittadini e imprese, la diffusione dell'informazione, l'accessibilità e la condivisione del patrimonio pubblico regionale a supporto dell'innovazione e del cambiamento nel campo sociale, sanitario ed economico. Le reti a banda ultra larga rappresentano un fattore chiave per lo sviluppo della società dell'informazione e sono una condizione necessaria per la crescita economica, come confermato dalle iniziative della Commissione europea per servizi e applicazioni basati su infrastrutture di rete a banda larga e ultra larga.

Il potenziamento infrastrutturale è quindi condizione necessaria per lo sviluppo e l'innovazione del Lazio. In questo modo, le imprese avranno potenzialità di accesso a mercati globali attraverso connessioni a internet veloci e potranno usufruire/offrire servizi innovativi (ad esempio nel settore turistico-culturale, nell'istruzione e formazione e altri). L'amministrazione regionale, invece, potrà erogare servizi complessi legati, in particolare, all'assistenza territoriale, alla salute dei cittadini e alla valorizzazione del proprio patrimonio.

A proposito del miglioramento dei servizi di **mobilità su ferro**, è stato annunciato l'interesse ad investire nella logistica nell'ambito delle ferrovie, ma anche un rimodulazione degli investimenti dedicati ad alta velocità e servizio di trasporto locale. Altri interventi in programma riguardano l'efficientamento della parte infrastrutturale del porto di Civitavecchia, che può essere completata anche nella parte relativa all'aeroporto di Fiumicino.

Nel Lazio saranno usati meno fondi per l'alta velocità, più investimenti sul trasporto delle merci per il trasporto locale e la rete ferroviaria ordinaria. Riflessi positivi arriveranno ai servizi al pubblico dalla maggiore integrazione tra il programma di infrastrutture e il piano industriale delle ferrovie del servizio di trasporto persone.

Per gli investimenti che riguardano il Lazio si segnalano in particolare i 172 milioni per interventi nell'area metropolitana di Roma capitale e una parte dei 487 milioni per aggiornamento e velocizzazione delle linee "normali" tra cui rientra la direttissima Firenze-Roma e lo strategico collegamento dell'aeroporto di Fiumicino con la capitale.

L'obiettivo finale è la realizzazione di una moderna cura del ferro che vorrà dire chiudere la cintura dell'anello ferroviario e investire sulla **Metro C** a Roma, per andare oltre la fermata di Colosseo, approvata dal comune. Come finalità si ricorda anche quella di rendere le ferrovie regionali dello stesso rango dell'alta velocità in pochi anni. In questo senso, il Lazio sta chiudendo il collegamento stradale verso Orte. Infine, sull'aeroporto di Fiumicino sono previsti degli investimenti e infrastrutture inserite all'interno di un sistema di un trasporto ecocompatibile e moderno.

L'intervento di potenziamento delle linee ferroviarie indirizzato alla ferrovia regionale **Roma - Civita Castellana - Viterbo**, con il raddoppio della linea fino a Morlupo e l'eliminazione di undici passaggi a livello, viene riportato nei bilanci regionali dal 2010, ma ancora nel 2016 non si notano miglioramenti. Si tende piuttosto ad agevolare i trasporti su gomma, ignorando che ferrovia vuol dire innovazione. Vista la forte espansione demografica dei comuni dell'immediato hinterland a nord di Roma, è necessario migliorare il collegamento di questi stessi comuni con il centro di Roma attraverso il potenziamento della ferrovia, per poter garantire ai cittadini un numero maggiore di treni in linea, nonché un aumento della velocità, della regolarità dei treni e della sicurezza.

### 3.2. ECOSOSTENIBILITÀ E SICUREZZA

La regione Lazio, nell'ottica della sostenibilità, sta procedendo da diversi anni a sviluppare il settore dell'edilizia sostenibile. L'edilizia del futuro dovrà attenersi ad un metodo di progettazione che tenga conto della biocompatibilità, della sostenibilità delle costruzioni al fine di limitare gli impatti sull'ambiente in forma coerente con le politiche europee e nazionali del settore.

Attraverso una serie di norme e con l'adozione del protocollo Itaca, la regione Lazio ha disciplinato, al fine di ridurre le emissioni di anidride carbonica nell'atmosfera, principi, azioni e misure volti a promuovere la riqualificazione e costruzione di edifici, tale da garantire l'uso efficiente delle risorse, di prodotti e di energia volti ad un risparmio su costi e consumi. Si alzano così gli standard di qualità ambientale sia nelle trasformazioni territoriali e urbane, sia nella realizzazione delle opere edilizie, e soprattutto di quelle abitative.

A fronte delle criticità riscontrate sul territorio del Lazio, è tra gli obiettivi della regione il rafforzamento degli investimenti sulla prevenzione del **rischio geologico e idrogeologico**

attraverso un potenziamento delle strutture preposte, una pianificazione integrata degli interventi di prevenzione del rischio e la destinazione di ingenti risorse finanziarie.

L'obiettivo degli interventi è mitigare il rischio e la pericolosità geomorfologica delle aree considerate critiche, principalmente attraverso il consolidamento di versanti in frana e la mitigazione del rischio idraulico. La priorità è data alle aree a rischio dissesto, con possibile coinvolgimento grave per nuclei abitati, infrastrutture pubbliche, persone e patrimonio culturale. Secondariamente, è programmato un intervento sulle aree la cui pericolosità per edifici, infrastrutture e beni culturali non è tale da comprometterne la fruibilità e la funzionalità.

In linea con l'obiettivo di intraprendere una nuova politica ambientale e garantire il rispetto della salute dei cittadini, è necessario affrontare l'emergenza ambientale della **Valle del Sacco**, area gravemente inquinata da sostanze tossiche e nocive, per cui sono stati stanziati trenta milioni di euro nel 2016 ad opera della regione e del governo. La bonifica dei terreni che affiancano l'intero corso del fiume è la preconditione per una nuova stagione di sviluppo sostenibile dell'area, per cui sti stanno adoperando i sindaci dei comuni toccati dalla problematica. Ridurre l'inquinamento consentirà anche di valorizzare le risorse culturali e ambientali delle zone limitrofe ai territori bonificati.

Il **bacino del fiume Tevere** è un biosistema tra i più pregiati nel Lazio. Nel corso degli anni è stato sottoposto ad alcuni interventi di tutela da parte dell'amministrazione regionale e delle autorità competenti, che hanno limitato i danni dovuti ad un impatto deciso dell'antropizzazione a ridosso del fiume nei comuni che si affacciano sulle sue sponde. Lungo il percorso del Tevere, a causa delle condizioni ambientali e delle attività antropiche, sono presenti diverse criticità riconducibili al rischio idraulico, alla qualità delle acque e ad altri fattori di rischio ambientale, oltre che alla scarsa valorizzazione della risorsa fluviale.

Gli interventi in agenda riguardano il recupero e la riqualificazione ambientale del Tevere e delle sue sponde, in particolare nel tratto fra Magliano Sabina e Poggio Mirteto, nel tratto romano del fiume tra Ponte Milvio e l'isola Tiberina e in quello extraurbano da Ripa Grande alla foce nel Comune di Fiumicino. Le azioni miglioreranno la fruibilità del sistema del Tevere da parte di turisti e cittadini del Lazio sia aumentando la navigabilità sia realizzando percorsi pedonali e ciclabili in un'ottica di turismo sostenibile. In particolare, è stato proposto un sistema di fruizione incentrato sulla navigazione fluviale in sinergia con altre forme di percorsi ecosostenibili (*green pathway*), quali i percorsi pedonali e ciclabili, con relativi servizi turistici e culturali. Il progetto generale trova una diversa declinazione a seconda del territorio di intervento, pur mantenendo la comune caratteristica di incentrarsi sulla valorizzazione delle potenzialità offerte dalla fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sponde, con ricadute favorevoli sulla riduzione delle emissioni di anidride carbonica, sulla tutela ambientale, ma anche sulla crescita sostenibile delle economie locali.

### 3.3. IL MERCATO A DIECI ANNI: CHE COSA RESTA DA FARE

Fondamentali per il futuro della regione sono due grandi comparti intrinsecamente legati al territorio e in grado di accrescere valore aggiunto e occupazione: le infrastrutture per la mobilità e l'industria immobiliare. In questa fase il primo comparto è frenato dalla carenza di risorse, mentre il secondo appare abbastanza sulla difensiva nel proporre idee progettuali in un ambiente in cui mancano i presupposti di stabilità economica e politica.

È emersa durante la compilazione del Rapporto la mancanza di comunicazione e di informazioni a proposito di progetti annunciati e non ancora realizzati. La crisi ha sicuramente giocato un ruolo attivo nella stagnazione di fondi e pubblicazione di bandi pubblici, ma nell'interesse dei cittadini si auspica un ritorno alla comunicazione ad ampio raggio su tutto il territorio regionale. Anche se Roma concentra la maggioranza dei progetti legati al mondo dell'urbanistica, si è visto come il resto della regione non sia privo di urgenze a cui rispondere prontamente, motivo per cui appare necessario rimettere mano alle operazioni avviate in passato e che non vedono ancora la parola fine.

Da anni la capitale vive una situazione di **emergenza abitativa** che coinvolge almeno cinquantamila famiglie, con effetti diametralmente opposti sul resto della regione. Le quotazioni degli immobili sono rimaste elevate a Roma nonostante la crisi e l'offerta in affitto a prezzi calmierati risulta limitata rispetto alla domanda potenziale, mentre altrove la svalutazione dei prezzi ha prodotto effetti di abbandono del patrimonio immobiliare. Il Lazio detiene il record di sfratti: uno sfratto ogni 301 famiglie, in Italia se ne conta uno ogni 399, e il novanta per cento di essi sembra essere dovuta a morosità incolpevole. Non è stato erogato, però, nel 2015 il contributo morosità incolpevole. Solo a fine novembre sono state esposte le linee guida per accedere al fondo di circa undici milioni di euro per i 79 comuni ad alta densità abitativa. La crisi economica e lavorativa ha fatto sì che alle difficoltà delle fasce sociali più deboli si siano andate sommando, in modo crescente, quelle delle famiglie a reddito medio-basso, che non riescono più ad avvicinarsi ai costi del libero mercato. Attualmente, indirizzare l'intervento pubblico al sostegno all'acquisto di prima abitazione non è più sufficiente. Né, d'altra parte, il sistema tradizionale di aiuti alla locazione è in grado di far fronte a fenomeni sociali in crescita quali la necessità abitativa temporanea di studenti, lavoratori precari e stranieri immigrati, oltre che a quella creata dall'aumento percentuale degli anziani e dei nuovi poveri e delle separazioni. La necessità è, dunque, l'incremento del patrimonio in affitto, in particolare lo stock a prezzi calmierati distribuito su tutto il territorio regionale, così da diminuire la pressione abitativa della capitale.

D'altra parte, però, la risposta in affitto sociale stenta a soddisfare tutte le richieste della popolazione, non solo di Roma, ma di tutto il Lazio. Roma è tra gli ultimi Paesi europei per quota di **social housing** e il disagio potrebbe aumentare per la cancellazione da parte della regione del piano casa, che lascerà il posto alla rigenerazione di stabili esistenti, anche se non si conoscono ancora nel dettaglio i criteri di attuazione. La decisione da parte della giunta regionale di abolire il Piano Casa a partire dal 31 maggio 2017 punta investire maggiormente sulla riqualificazione

della città pubblica, sulla realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature delle aree degradate e sull'implemento dei servizi nelle aree urbane. Un intervento che dona più autonomia ai comuni, che dovranno stabilire quali siano gli interventi prioritari da eseguire, in un'ottica di riuso dell'esistente. Nonostante le legittime preoccupazioni, tale norma, unita alle agevolazioni fiscali e allo snellimento della burocrazia in ambito edilizio potrebbe produrre effetti positivi sul territorio. Va ricordato anche il fenomeno delle case occupate, con una proporzione di circa cento palazzi per oltre ottomila persone.

Fondamentale è l'intervento relativo agli alloggi per chi dopo **il terremoto del 24 agosto 2016** ha perso la propria casa. Sono state consegnate il 15 marzo 2017 le prime 25 soluzioni abitative d'emergenza (Sae) ad altrettanti nuclei familiari. Saranno istituiti ad Amatrice, Accumoli, e nell'area di Posta-Borbona, i primi tre uffici delocalizzati per la ricostruzione post-sisma nel Lazio. La struttura di Amatrice è già in fase di realizzazione e avrà il compito – insieme alle altre due sedi – di fornire ai cittadini dei comuni maggiormente colpiti dal terremoto del 24 agosto la possibilità di poter accedere in maniera immediata e direttamente sul territorio a tutte le informazioni relative alle procedure della ricostruzione, dalle istanze per i rimborsi alle procedure burocratiche da espletare per avviare le operazioni di ripristino delle condizioni precedenti al sisma.

Altro tema rilevante è quello legato all'**invecchiamento della popolazione**, uno dei fenomeni che maggiormente interessa il Paese e, più in generale, è comune a tutte le società avanzate. Le stime relative al 2020 confermano la tendenza al progressivo invecchiamento dei residenti, con una crescita notevole soprattutto a livello dei cosiddetti "grandi anziani" (over ottanta). La provincia di Rieti è stata individuata come quella con la più alta concentrazione di anziani per il Lazio. Secondo i dati Istat la popolazione over 65 rappresenta il 24,5 per cento nella provincia di Rieti e il 23 per cento nella provincia di Viterbo. Seguono Frosinone con il 21,9 e Roma con il 20,7 per cento. Risultato migliore per Latina, con il 20,1 per cento.

Fra le politiche abitative, si pone dunque l'esigenza di realizzare nuove tipologie di immobili e di servizi per le fasce di età più elevata. Si tratta di un'area complessa, anche perché gli anziani non rappresentano un gruppo omogeneo ma differiscono notevolmente per condizione economica, stili di vita, livello di autosufficienza ed esigenze di servizi specifici. Il problema è rappresentato dalla carenza di un'offerta adeguata non solo di residenze senza barriere, ma anche tipologie innovative, quali per esempio immobili dotati di funzioni private e collettive insieme, tipologie centrate su una logica di "casa-servizio" in cui modulare, di più ed in parte differentemente dal passato, le esigenze abitative e quelle sanitarie. Nello scenario del prossimo decennio il tema della residenzialità extra-ospedaliera potrebbe accrescere di molto la propria visibilità ed importanza.

In tal senso, per esempio, l'amministrazione comunale di Rieti ha pubblicato un avviso pubblico per la costituzione del registro degli operatori qualificati ubicati sul territorio del comune di Rieti, fornitori del servizio di accoglienza presso case famiglia, comunità alloggio, case di riposo e case albergo per anziani. Ma la strada è ancora lunga, soprattutto per le residenze sanitarie e ospedali, di cui su un territorio ampio e frastagliato come quello laziale si sente la mancanza.

## 4. ROMA: UN CUORE PULSANTE

### 4.1. COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI ROMA

La città di Roma ha una popolazione di oltre quattro milioni di abitanti. Questo rende la città estremamente dinamica per il mercato immobiliare, soprattutto residenziale. Da una recente indagine condotta da Scenari Immobiliari sul territorio romano è emerso che circa la metà della domanda del mercato si rivolge per la prima volta all'acquisto di una casa, mentre il trenta per cento ha intenzione di sostituire l'immobile dove risiede.

In base ai dati di Scenari Immobiliari, il settanta per cento degli appartamenti romani è abitato dai rispettivi proprietari. Roma è tra le prime città europee per quota di proprietari, insieme a Madrid, Barcellona e Milano.

Leggermente in diminuzione gli acquirenti italiani o stranieri in cerca di una seconda casa, ma è sempre la capitale a concentrare i due terzi della domanda proveniente dalle famiglie straniere nel Lazio.

Tiene bene l'investimento a reddito in città, grazie alle possibilità di ritorno sicuro del capitale. Il mercato delle locazioni, infatti, è alimentato dagli studenti e dai lavoratori, anche con posizioni di prestigio, originari da altre province o altre regioni d'Italia.

Rispetto al 2010, Roma rimane appetibile, nonostante le evidenti difficoltà causate dalla crisi economica e la mancanza di una *governance* strategica che abbia saputo investire nel futuro del territorio.

Attualmente i progetti previsti sono molti, non ultimo quello riguardante la riqualificazione delle periferie, che permetterebbe una qualità della vita decisamente superiore a quella attuale. In tal modo sarebbe possibile diminuire la pressione abitativa del centro e del semicentro, aprendo nuove possibilità anche in zone secondarie.

## La domanda immobiliare a Roma

(valori percentuali)

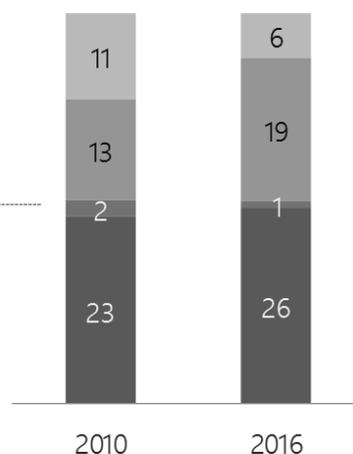
	2010	2017*
<b>Prima Casa</b>	48	52
Nuovi nuclei familiari	11	6
Nuovi nuclei unipersonali (neosingole/separazione)	13	19
Da locazione (scelta o sfratto)	2	1
Mobilità (immigrati da altre regioni o spostamenti interni alla regione)	23	26
<b>Sostituzione</b>	32	30
<b>Seconda casa (uso diretto) Italia/estero</b>	8	7
<b>Investimento (a reddito o per figli/parenti)</b>	12	11

2010



(valori percentuali)

Prima Casa  
48%



- Nuovi nuclei familiari
- Nuovi nuclei unipersonali (neosingole/separazione)
- Da locazione (scelta o sfratto)
- Mobilità (immigrati da altre regioni o spostamenti interni alla regione)

2017\*



Prima Casa  
52%

\*Febbraio 2017

Fonte: indagine Scenari Immobiliari

## 4.2. LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Con le sue caratteristiche peculiari, Roma è l'unica città metropolitana che incorpora gran parte delle periferie e in generale le aree più critiche nei confini del capoluogo. L'ammontare delle spese di rigenerazione è ingente e disseminato lungo tutto il territorio, visti i numerosi epicentri di disagio socio-economico che emergono sia nelle periferie che in alcune aree semicentrali. La cosiddetta "città pubblica" ovvero gli immobili di vario uso di proprietà del comune di Roma ammonta a circa quattordicimila ettari di superficie, cioè oltre cinquantamila immobili, destinati per lo più all'edilizia residenziale.

Un approccio occasionale si è rivelato nel tempo inefficace per la rigenerazione delle periferie di tutta Italia, motivo per cui si è resa necessaria l'emanazione di un bando che stanziasse fondi a favore delle città più problematiche dal punto di vista urbanistico e sociale. Roma si è classificata ventiduesima su ventiquattro grandi città vincitrici, con 75 punti, ottenendo un finanziamento di diciotto milioni di euro per i progetti presentati, sebbene la cifra richiesta dal comune fosse di cinquanta milioni di euro.

Con le risorse conquistate è necessario porre a sistema un complesso piano di intervento su larga scala, che sappia completare le numerose iniziative avviate in passato e rimaste incompiute, sperimentando e promuovendo la diffusione di modelli innovativi di azione pubblica. Il completamento dell'intero progetto ha una durata complessiva stimata in tre anni.

Il Bando per le periferie 2016 è l'opportunità per promuovere modelli trasversali e unificanti di innovazione sociale altamente tecnologica che siano pionieristici per la successiva estensione di tali modelli a tutta la città, nel rispetto dalle identità dei territori e dal tessuto sociale e imprenditoriale dei luoghi. Il progetto presentato da Roma si propone i seguenti obiettivi:

- Sostegno a iniziative imprenditoriali per la qualificazione del sistema dei Servizi
- Valorizzazione e gestione sperimentale di aree verdi, piazze e giardini
- Iniziative di promozione della mobilità dolce nelle scuole primarie
- Progettazioni innovative per il superamento dell'emergenza abitativa
- Recupero del complesso ex-Gil a Ostia (per diventare la nuova sede del gruppo X della Polizia locale di Roma Capitale)
- Promozione di una rete di servizi avanzati per la cultura nelle periferie
- Ecomuseo Casilino *Ad duas lauros*

L'azione di riqualificazione si concentrerà principalmente in due aree altamente critiche dal punto di vista socio-economico e abitativo: Corviale (2,5 milioni di euro) e San Basilio (un milione di euro). Altre sperimentazioni d'area sono state programmate per gli ambiti Fidene e Boccea, per l'ammontare di 1,5 milioni di euro, e Ostia, con l'investimento più consistente di tredici milioni di euro. Per Corviale si prevede l'attuazione di interventi di riqualificazione dell'arredo urbano e del verde pubblico, nonché il recupero e messa a norma di un edificio scolastico con la

realizzazione di un teatro e spazi per la cultura. Tali interventi, operanti in sinergia con le azioni di sistema, costituiscono il necessario completamento di programmi integrati di riqualificazione con la partecipazione di privato, promossi in passato e rimasti incompiuti, come il Pru Corviale (per investimenti complessivi pari a 35 milioni di euro) e l'omonimo Contratto di Quartiere. Nell'ambito San Basilio è prevista la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'arredo urbano e del verde pubblico, in sinergia con l'azione di sistema legata al verde pubblico e ad iniziative d'impresa, nonché il potenziamento delle infrastrutture per la viabilità e la sosta necessarie alla riconnessione del quartiere al tessuto urbano. Anche in questo caso gli interventi costituiscono il necessario completamento del Pru San Basilio avviato nel 2005 per investimenti complessivi pari a 48 milioni di euro.

I potenziali risultati stimati a seguito dell'applicazione dei progetti presentati nell'ambito del bando per le periferie 2016 possono produrre un miglioramento collaterale e più generale dell'economia dell'intera città. Una simile opportunità avrebbe il potere di produrre circa ottanta nuove iniziative imprenditoriali, diciassettemila mq di edifici pubblici rifunzionalizzati ad uso servizi, 21mila mq di spazi pubblici urbani riqualificati, 170mila mq di aree verdi, settemila mq di parcheggi e una quantità rilevante di alloggi ERP (in relazione alla modularità del finanziamento), oltre che una migliore accessibilità alle scuole a piedi.

Al fine di completare la riqualificazione dei quartieri più complessi della città, inoltre, è fondamentale la collaborazione tra comune e governo.

#### 4.3. I PROGETTI DI SVILUPPO (MANCATO?)

A Roma, venuto meno negli ultimi decenni il ruolo trainante dell'economia pubblica, manca una base economica strutturata. La capitale dovrà superare i molti fattori di stagnazione che la caratterizzano e rinforzare i numerosi fattori competitivi che possiede per tornare al passo con le altre grandi città europee.

Nella capitale è più che mai necessaria una maggiore capacità di integrazione tra organizzazioni pubbliche, private e associative per elaborare politiche e strategie comuni, anche in un'ottica di lungo periodo. La città risente della debolezza di una governance pubblica, che stenta a mettere in relazione i vari livelli dell'amministrazione locale e centrale. A livello immobiliare questo si traduce spesso in frammentazione degli interventi, lentezza nell'attuazione dei progetti (con conseguenti ripercussioni sui costi), incertezza sugli esiti, varianti in corso d'opera. Problematiche che, fra le varie conseguenze, spiegano l'assenza degli investitori esteri su progetti di urbanistica a sviluppo.

Per esempio, solo da poco è stata pubblicata sul sito del comune di Roma la graduatoria per l'accesso al contributo per l'affitto del 2014 (inerente all'anno 2013). Anche il bando per la morosità incolpevole non viene sfruttato a pieno, con 23 domande accolte su 254 pervenute nel 2014, quando a Roma furono assegnati 1,3 milioni di euro dalla regione.

#### 4.3.1. Infrastrutture e mobilità

I problemi non finiscono qui. Roma è l'unica capitale europea in cui il servizio di trasporto pubblico non rappresenta la spina dorsale della mobilità cittadina. Il principale fattore che le manca per essere una città moderna è proprio un efficiente sistema di trasporto pubblico, questione anteposta persino alla vivacità economica e occupazionale o alla carenza di grandi attrezzature culturali, secondo l'opinione di molti. Con un'estensione di 53 km, a Roma le linee della metropolitana servono 278 milioni di passeggeri l'anno. La capitale deve recuperare un notevole ritardo storico sul **fronte infrastrutturale**, basti ricordare che a Roma la metropolitana (la prima in Italia) è stata aperta solo sessant'anni fa con il percorso Termini-Eur (1955), mentre a Londra la prima metropolitana risale al 1863, a Parigi al 1900, a Berlino al 1902, a Madrid al 1919. Sono città in cui scavare nel sottosuolo è certamente più semplice, ma che hanno considerato il trasporto collettivo una priorità e dove oggi l'estensione della rete ha ben altre dimensioni. Roma non regge il confronto neanche con città più piccole. Ad esempio, Monaco di Baviera, che ha un quarto della superficie di Roma e la metà dei suoi abitanti, ma che ha inaugurato la sua metropolitana in occasione dei Giochi Olimpici del 1972 e oggi può contare su sei linee e 103 km di rete. E la stessa Milano, che ha aperto la sua prima linea nel 1964, con la recente estensione della M5 ha raggiunto 95 km di rete e 328 milioni di passeggeri all'anno.

Se metropolitane e ferrovie urbane hanno avuto uno sviluppo insufficiente, la rete del trasporto pubblico di superficie su gomma è invece tra le più estese d'Europa: più di 3.500 km di linee, settemila fermate, oltre duemila bus impiegati. Ma si tratta di un'offerta (attualmente in corso di razionalizzazione, con tagli delle linee e cambiamenti dei tragitti) ancora poco gerarchizzata, con l'effetto paradossale di avere mezzi sovraffollati su alcune linee e in alcuni orari, e quasi un terzo caratterizzato da insufficienti livelli di utilizzo da parte dell'utenza. Negli ultimi vent'anni lo spostamento di quote rilevanti di popolazione verso l'estrema periferia e verso l'hinterland, in cerca di costi abitativi più sostenibili, ha aggravato le patologie di una città a struttura fortemente centripeta. Nel 1998 il diciotto per cento dei romani abitava fuori dal raccordo anulare, oggi tale quota supera il 26 per cento, ma nelle aree fuori e a cavallo del Gra il trasporto pubblico ha un ruolo inferiore al venti per cento della domanda.

La realizzazione della **terza linea della metropolitana** di Roma potrebbe portare una decongestione del traffico in tutta la città, agevolando gli spostamenti di pendolari, residenti e turisti: il tracciato permette di collegare i quartieri delle periferie est della capitale con il centro della città, fino a Piazza Venezia. È recente, tuttavia, un tentativo di rimodulazione del percorso previsto, che è stato ipotizzato fermarsi a Colosseo, per poi tornare a Piazza Venezia. La metro C, con i suoi tre miliardi di euro finora devoluti al suo completamento, è la linea metro incompiuta più costosa d'Europa, con 741 milioni di euro spesi in più di quanto fosse stato preventivato e 45 varianti in corso d'opera. Inoltre, sembra al palo la procedura di riqualificazione della stazione Pigneto, che dovrebbe ricucire la metro C, la Fr1 (Fiumicino aeroporto-Fara Sabina) e la Fr3 (Viterbo Porta Fiorentina-Roma Tiburtina). Allo stesso modo,

risulta abbandonata la stazione di Val d'Ala in zona Conca d'Oro, che dovrebbe appartenere alla linea Fr1.

Inoltre, sempre a proposito di metropolitane, il prolungamento della linea B da Rebibbia a Casal Monastero è stato accantonato e la chiusura dell'anello ferroviario non ha mai avuto inizio, pur essendo stati stanziati più di 800 milioni di euro.

Pur volendo trasferire l'attenzione sulla **tranvia**, bisogna riconoscere che la mancanza di fondi e di stabilità politica al vertice rende la situazione dell'assessorato all'urbanistica e dei progetti da questo proposti precaria e di difficile attuazione. Eppure, si avverte il bisogno di nuove linee tranviarie che colleghino Termini e San Pietro, attraversino viale Marconi, la Tiburtina, via Togliatti, Lungotevere e via Nazionale.

Di grande rilevanza è il progetto che prevede l'ampliamento dell'**aeroporto di Fiumicino**, con sette miliardi di euro di spesa approvata su un progetto per complessivi 12,5 miliardi. Il piano prevede la realizzazione di una quarta pista e a una seconda aerostazione sui terreni di Maccarese. Tuttavia, il progetto ignora che i terreni in questione sono in parte protetti come riserva naturale. Si procede, dunque, con lentezza e senza una tempistica ben precisa.

È stata di recente proposta la realizzazione di una **funivia** che colleghi il quartiere Battistini a Casalotti, ma la pubblica amministrazione nega la diffusione di maggiori dettagli al riguardo, come invece è solita fare a partire dall'insediamento della nuova giunta. Si legge, infatti, che sono in corso delle analisi sulla domanda potenziale, le quali non erano state condotte al momento dell'annuncio dell'innovativo progetto. Sebbene l'impatto sul territorio sia minore, sono sorte delle difficoltà tecniche per la realizzazione dell'infrastruttura, ha annunciato il comune di Roma. È bene ricordare che l'iniziativa di una funivia non è così innovativa, essendo già stata presentata nel 2009 per la realizzazione di un collegamento tra Eur Magliana e l'omonimo quartiere attraverso il corso del fiume Tevere, ma bocciata dal municipio XI. Alla luce di questa delibera, il disegno attuale potrebbe subire lo stesso destino.

#### 4.3.2. Le occasioni mancate

Roma sembra ormai un grande cantiere a cielo aperto, in cui non si vedono miglioramenti. Mentre gli anni passano, i costi aumentano e si teme che, bocciata la candidatura della capitale alle **Olimpiadi del 2024**, le strutture continuino a restare immerse nell'immobilismo, soprattutto nelle periferie. Una grande occasione persa, quella della rinuncia alle Olimpiadi del 2024, poiché l'unico esempio del passato aveva permesso, invece, di ridisegnare il volto della città, trasformandola in una metropoli. Il grande evento del 1960, infatti, ha permesso la realizzazione della grande arteria infrastrutturale della città che doveva collegare il versante occidentale della città con la zona dell'Eur, passando per la cosiddetta «Valle dell'Inferno», villa Doria Pamphilj – il cui parco allora venne diviso in due – Monteverde e ponte Marconi, realizzato per l'occasione e collegato alla Cristoforo Colombo. Nella sua denominazione di "Olimpica", questo unico anello stradale abbraccia in sé diversi tratti di opere pre-esistenti e altre completamente nuove. La

strada a scorrimento veloce che collegava la via Salaria con l'area del Foro Italico – con l'omonima via – e quella dello Stadio Olimpico attraversando Monte Antenne, Tor di Quinto, Ponte Milvio e le colline della Farnesina, sarebbe stato il primo tratto della Tangenziale Est, una circonvallazione urbana che doveva proseguire fino a San Giovanni – ultimata in occasione di un altro grande evento sportivo nel 1990.

Il “no” alla candidatura per il 2024, che avrebbe portato a Roma una somma rilevante in termini di investimenti istituzionali e non, rischia ora di compromettere le possibilità di risanamento per quegli impianti sportivi rimasi inutilizzati, come il Flaminio o il campo Testaccio, il primo storico campo della Roma, o, ancora, il velodromo dell'Eur, ancora non bonificato dall'amianto.

Un caso emblematico sono poi le vele di Calatrava a Tor Vergata: duecento milioni spesi e 426 ancora necessari per un cantiere aperto nel 2005 e fermatosi dopo lo stop alla candidatura alle Olimpiadi 2024. Doveva essere il simbolo della Città dello sport, la cui apertura era prevista per i Mondiali di nuoto del 2009, ma attualmente è stata realizzata solo una piscina incompleta con uno stadio da tremila posti in disuso e un'area inutilizzata.

Hanno perso l'occasione di essere così rigenerati anche due palazzetti dello sport a Labaro e Cesano, in zona Cassia. Con quindici milioni di euro sarebbe stato possibile risanare un territorio degradato.

Anche il **Giubileo della Misericordia** a Roma non ha apportato le migliorie preventivate. L'anno Santo straordinario, partito l'8 dicembre del 2015, terminato domenica 20 novembre 2016 con la chiusura della Porta Santa nella Basilica di San Pietro, non ha lasciato un'eredità in termini infrastrutturali ed economici alla città, a differenza del Giubileo del 2000.

Il Campidoglio nell'agosto 2015 ha stanziato cinquanta milioni di euro per realizzare 32 progetti tra decoro urbano e manutenzione. I fondi dati dal Governo per il Giubileo ammontano, invece, a circa 150 milioni di euro. Ma a beneficiare degli interventi comunali è stata quasi solo l'area a ridosso del Vaticano, dove sono stati realizzati percorsi pedonali e transennamenti *ad hoc*, che garantiscono una migliore canalizzazione dei pellegrini lungo via della Conciliazione. Gran parte dell'investimento governativo è arrivato nelle disponibilità del comune a giugno 2016, ad anno Santo inoltrato. Circa cinquanta milioni di euro sono stati impegnati per un piano di illuminazione a led dei quartieri periferici della città. I restanti cinquanta milioni sono stati dedicati a ulteriori opere di decoro urbano, ma i ritardi, tra burocrazia e cantieri a singhiozzo, non ne hanno ancora consentito il pieno utilizzo.

Non sono stati sostenuti interventi previsti, invece, al momento dello stanziamento dei fondi, quali il rifacimento di asfalto e marciapiedi del Lungotevere (per un costo di dodici milioni di euro), il restyling di otto bagni pubblici, la risistemazione delle aree verdi adiacenti alle basiliche e di Colle Oppio, a due passi dal Colosseo, e la messa a punto dell'ostello della gioventù – realizzato con 150mila euro della regione Lazio all'interno di due padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà e ancora chiuso per un contenzioso giudiziario.

### 4.3.3. Le opere da completare

È lunga la lista delle **grandi opere rimaste incompiute** sotto il cielo di Roma. Ad ottobre 2016, diciotto anni dall'inizio dei lavori, è stata inaugurata la cosiddetta **nuvola**, il nuovo centro congressi dell'Eur, progettato dall'architetto Massimiliano Fuksas e realizzato da Condotte, che doveva costare 239 milioni di euro ed essere completato il 2 dicembre 2010. Ma la struttura non è ancora completata al massimo delle sue potenzialità per la mancata vendita dell'hotel *La lama* – 439 camere, sale meeting, centro benessere – ad essa adiacente, per cui sono accolte offerte di acquisto fino al 30 aprile 2017.

Per la nuova sede dell'Atac all'Eur sono stati stanziati cento milioni di euro a partire dal 2009, per un palazzo che risulta ancora in costruzione.

**L'ex Fiera di Roma** è una struttura in disuso, dopo nove anni di immobilismo. La struttura è destinata alla vendita, ma il suo valore di mercato diminuirà drasticamente a ottanta milioni di euro (stimati) per la riduzione del trenta per cento sull'edificabilità decretata dalla nuova giunta. La vendita tuttora non avviata si riflette negativamente sulla nuova sede della Fiera sulla Cristoforo Colombo, che rimane schiacciata di debiti, così da dover vendere parte dei padiglioni. I soci maggioritari coinvolti nell'affare nato già diversi anni fa sono la Camera di commercio di Roma (58 per cento), il comune di Roma (21 per cento), la regione e Sviluppo Lazio (9,8 per cento), che però non sembrano trovare un accordo.

Ancora, le **torri dell'Eur**, iniziate nel 2010 e destinate a Telecom, sono costate 120 milioni di euro e, tra l'altro, Telecom si è tirata indietro dall'affare per l'impossibilità di ricevere gli uffici entro la fine del 2017. Anche in questo caso la vicenda è vischiosa, con il comune che annulla gli interventi di riqualifica nell'agosto 2016 e il Tar che li ripristina ad ottobre dello stesso anno, costringendo Alfiere (società immobiliare proprietaria delle torri) a versare nelle casse del Campidoglio 24 milioni di euro come contributo al loro restauro conservativo.

Anche il proposito di ristrutturazione del **cinema Metropolitan**, in via del Corso, è stato bloccato per la precarietà politica di Roma. Di sei sale, cinque sarebbero state destinate per un megastore, mentre una sarebbe rimasta a disposizione per la cultura. In quattro mesi si sarebbe portata avanti un'opera di ristrutturazione che avrebbe previsto anche 6,7 milioni per la riqualificazione di villa Borghese, ma il progetto è rimasto sulla carta.

Manca all'appello la riqualificazione di piazza Augusto Imperatore e dei giardini di Piazza Vittorio Emanuele, così come il consolidamento della scarpata dell'Aventino, di cui si parla da anni. In sospeso è anche la Città della scienza per l'ex caserma in via Guido Reni; la nuova sede del Municipio, che dovrebbe stanziarsi al Forte Trionfale; la Caserma Donati al Trullo da riqualificare; il centro di fotografia all'ex-Mattatoio. Incompiuta anche la piazza coperta ad Arco di Travertino, costata 35 milioni di euro per avere come risultato un parcheggio coperto poco utilizzato e una piazza chiusa e senza una destinazione precisa.

A **Casal Bertone**, in cambio della realizzazione di edifici residenziali si attendono opere pubbliche per un accordo di quindici milioni di euro. Nel dimenticatoio è passato anche l'Auditorium di Pineta Sacchetti, iniziato nel 2003, lasciato incompiuto e bruciato nell'agosto del 2016.

In attesa i parchi, le ville e i giardini da essere rimodernati, come quello ex Snia Viscosa a Centocelle, insieme all'omonimo sito archeologico da valorizzare.

La questione che si avviluppa attorno allo **stadio della Roma a Tor di Valle** già dal 2012 sembra volgere al termine, ma le sorprese sono sempre pronte.

## 5. I PREZZI D'OFFERTA DI CASA.IT

Di seguito si riportano i prezzi registrati da Casa.it per il mese di gennaio 2017 per l'offerta di immobili residenziali nel Lazio, ripartiti per capoluogo di provincia e per zona.

Prezzo medio di offerta per zona nel Lazio e per capoluogo a gennaio 2017 (euro/mq)

Area	Prezzo medio di offerta a gennaio 2017 (€/mq)
Viterbo	1.493
Rieti	1.313
Latina	1.947
Frosinone	1.353
Lazio	1.945

Fonte: Casa.it

### FROSINONE

Prezzo medio di offerta per zona a Frosinone a gennaio 2017 (euro/mq)  
 (ordine crescente di offerta)

Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2017	Gennaio	Frosinone	Periferia	1.047
2017	Gennaio	Frosinone	Semicentro	1.374
2017	Gennaio	Frosinone	Centro	1.490
2017	Gennaio	Frosinone	Media	1.304

Fonte: Casa.it

## LATINA

Prezzo medio di offerta per zona a Latina a gennaio 2017 (euro/mq)  
 (ordine crescente di offerta)

Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2017	Gennaio	Latina	Borgo Faiti	1.421
2017	Gennaio	Latina	Le Ferriere	1.457
2017	Gennaio	Latina	Borgo Montello	1.499
2017	Gennaio	Latina	Borgo Bainsizza	1.523
2017	Gennaio	Latina	Foce verde	1.680
2017	Gennaio	Latina	Borgo Podgora	1.684
2017	Gennaio	Latina	Borgo Santa Maria	1.714
2017	Gennaio	Latina	Borgo Carso	1.719
2017	Gennaio	Latina	Tor Tre Ponti	1.729
2017	Gennaio	Latina	Borgo Sabotino	1.745
2017	Gennaio	Latina	Latina Scalo	1.757
2017	Gennaio	Latina	Borghi Lido di Latina	1.819
2017	Gennaio	Latina	Borgo Isonzo	1.853
2017	Gennaio	Latina	Borgo San Michele	1.856
2017	Gennaio	Latina	Periferico	1.868
2017	Gennaio	Latina	Borgo Piave	1.968
2017	Gennaio	Latina	Borgo Grappa	2.045
2017	Gennaio	Latina	Periferico nuovo	2.056
2017	Gennaio	Latina	n.d.	2.208
2017	Gennaio	Latina	Semicentrale	2.256
2017	Gennaio	Latina	Centro storico	2.649
2017	Gennaio	Latina	Media	1.834

Fonte: Casa.it

**RIETI**

Prezzo medio di offerta per zona a Rieti a gennaio 2017 (euro/mq)  
 (ordine crescente di offerta)

Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2017	Gennaio	Rieti	Poggio Perugino	624
2017	Gennaio	Rieti	Contigliano	750
2017	Gennaio	Rieti	San Giovanni Reatino	908
2017	Gennaio	Rieti	Casette	952
2017	Gennaio	Rieti	Maglianello	1.109
2017	Gennaio	Rieti	Vazia	1.153
2017	Gennaio	Rieti	Quattro strade	1.168
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Regina Pacis	1.170
2017	Gennaio	Rieti	Castelfranco	1.173
2017	Gennaio	Rieti	P. Fidoni	1.174
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Centro storico	1.210
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Città Giardino	1.289
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Campomoro	1.290
2017	Gennaio	Rieti	n.d.	1.330
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Viale Maraini	1.343
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Zona residenziale	1.347
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Piazza Tevere	1.458
2017	Gennaio	Rieti	Rieti Campoloniano	1.506
2017	Gennaio	Rieti	S. Rufina	1.540
2017	Gennaio	Rieti	Terminillo	1.693
2017	Gennaio	Rieti	San Benedetto	2.167
2017	Gennaio	Rieti	Media	1.255

Fonte: Casa.it

## ROMA

Prezzo medio di offerta per zona a Roma a gennaio 2017 (euro/mq)  
 (ordine crescente di offerta)

Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2017	Gennaio	Roma	Borghesiana/ Finocchio/ Tor Bella Monaca/ Torre Angela	1.922
2017	Gennaio	Roma	Lunghezza/ Castelverde/ Ponte di Nona/ Acqua vergine	1.938
2017	Gennaio	Roma	Saxarubra/ Labaro/ Prima porta	2.158
2017	Gennaio	Roma	Settecamini	2.249
2017	Gennaio	Roma	Casilina/ Prenestina/ Centocelle/ Alessandrino	2.270
2017	Gennaio	Roma	Massimina/ Tredicesimo/ Casal Lumbroso	2.351
2017	Gennaio	Roma	Giustiniana/ Olgiata/ Cesano	2.420
2017	Gennaio	Roma	Parco di Torre Gaia/ Villa Verde/ Fontana Candida/ Papillo	2.533
2017	Gennaio	Roma	Acilia/ Vitinia/ Ostia Antica/ Malafede/ Dragona delle Borgate	2.554
2017	Gennaio	Roma	Boccea/ Torvecchia/ Pineta Sacchetti/ Selva Candida/ Ottavia	2.582
2017	Gennaio	Roma	Tor Vergata/ Morena/ Romanina	2.683
2017	Gennaio	Roma	Pisana/ Bravetta/ Casetta Mattei	2.736
2017	Gennaio	Roma	Trigoria/ Spinaceto/ Tor de Cenci/ Vallerano	2.777
2017	Gennaio	Roma	Tiburtino/ Pietralata/ Collatino	2.841
2017	Gennaio	Roma	Infernetto/ Axa/ Casal Palocco/ Madonnetta a Roma	2.852
2017	Gennaio	Roma	San Basilio/ Ponte Mammolo	2.872
2017	Gennaio	Roma	Settebagni/ Salaria	2.905
2017	Gennaio	Roma	Ostia	2.942
2017	Gennaio	Roma	Cassia/ Tomba di Nerone	2.966
2017	Gennaio	Roma	Tuscolano/ Don Bosco/ Cinecittà	3.080
2017	Gennaio	Roma	Portuense/ Magliana	3.094
2017	Gennaio	Roma	n.d.	3.194
2017	Gennaio	Roma	EUR/ Laurentino/ Checchignola/ Montagnola/ Fonte Meravigliosa	3.378
2017	Gennaio	Roma	Nuovo salario/ Prati Fiscali/ Monte Sacro/ Talentì/ Vigne Nuove	3.405

(segue)

Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2017	Gennaio	Roma	Torrino/ Mostacciano	3.820
2017	Gennaio	Roma	Ardeatino/ Colombo/ Garbatella	3.920
2017	Gennaio	Roma	Aurelio/Gregorio VII/Ubaldi/San Pietro	4.061
2017	Gennaio	Roma	Balduina/ Trionfale/ Montemario	4.152
2017	Gennaio	Roma	Marconi/ Ostiense/ San Paolo	4.384
2017	Gennaio	Roma	Appio Latino/ Appia Nuova/ Appio Pignatelli/ Capannelle	4.441
2017	Gennaio	Roma	Monteverde/ Gianicolense	4.465
2017	Gennaio	Roma	Flaminio/ Fleming/ Vigna Clara/ Camilluccia	4.688
2017	Gennaio	Roma	S.Giovanni/ Esquilino/ San Lorenzo	4.930
2017	Gennaio	Roma	Bologna/ Nomentano	5.256
2017	Gennaio	Roma	Trieste / Salaria	5.383
2017	Gennaio	Roma	Parioli/ Pinciano	6.157
2017	Gennaio	Roma	Prati/ Delle Vittorie/ Borgo Pio	6.532
2017	Gennaio	Roma	Trastevere/ Aventino/ Testaccio	7.486
2017	Gennaio	Roma	Media	3.536

Fonte: Casa.it

**VITERBO**

Prezzo medio di offerta per zona a Viterbo a gennaio 2017 (euro/mq)  
 (ordine crescente di offerta)

Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2017	Gennaio	Viterbo	Roccalvecce	807
2017	Gennaio	Viterbo	Grotte Santo Stefano	823
2017	Gennaio	Viterbo	Montecalvello	1.154
2017	Gennaio	Viterbo	Bagnaia	1.207
2017	Gennaio	Viterbo	Tobia	1.223
2017	Gennaio	Viterbo	Monterazzano	1.407
2017	Gennaio	Viterbo	Periferia	1.522
2017	Gennaio	Viterbo	San Martino al Cimino	1.568
2017	Gennaio	Viterbo	La Quercia	1.581
2017	Gennaio	Viterbo	Centro	1.706
2017	Gennaio	Viterbo	n.d.	1.812
2017	Gennaio	Viterbo	Semicentro	1.862
2017	Gennaio	Viterbo	Media	1.389

Fonte: Casa.it