

## **2 GLI SCENARI STRATEGICI AL 2015: COMPORTAMENTI METROPOLITANI DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE<sup>1</sup>**

### **2.1 Premessa**

Lo studio sulla domanda abitativa, il mercato immobiliare e i processi insediativi residenziali, evidenzia alcune dinamiche e alcuni fenomeni che, più di altri, sembrano caratterizzare il territorio provinciale romano. Si tratta di fattori chiave, di emergenze, di specificità che forniscono al Piano Territoriale di Coordinamento, un utile contributo alla definizione di un modello interpretativo sulle modalità di funzionamento della Provincia e, allo stesso tempo, per l'individuazione di linee di intervento (cfr. Tav. RTstp2.1 e RTstp2.2).

La provincia di Roma rappresenta la seconda concentrazione insediativa residenziale nazionale, dopo la provincia di Milano: in termini di popolazione, famiglie, abitazioni rappresenta il 6,9% della popolazione italiana.

Roma è il principale comune italiano in termini di superficie amministrata, popolazione, famiglie, stock abitativo.

#### **2.1.1 Il PTPG della Provincia di Roma interessa il 7% della popolazione italiana**

La provincia di Roma rappresenta la seconda concentrazione insediativa residenziale nazionale, dopo la provincia di Milano: in termini di popolazione, famiglie, abitazioni rappresenta il 6,9% della popolazione italiana.

Roma è il principale comune italiano in termini di superficie amministrata, popolazione, famiglie, stock abitativo.

### **2.2 Le Principali dinamiche territoriali della domanda abitativa e le linee strategiche al 2015**

#### **2.2.1 La specializzazione residenziale degli altri comuni della provincia: un sistema abitativo provinciale integrato**

La provincia di Roma si mostra ormai come “*un sistema abitativo integrato*”, gli altri comuni della provincia hanno sviluppato negli anni una vera e propria *specializzazione residenziale*, funzionale alle dinamiche insediative che hanno interessato la capitale.

Il concetto di “sistema abitativo provinciale integrato” si confronta con una dinamica localizzativa che vede la concentrazione delle funzioni economiche terziarie nell'area centrale del sistema insediativo, e la delocalizzazione strutturale di una parte significativa della funzione residenziale verso la corona dei “comuni residenziali dinamici”. Il sistema insediativo romano può essere così

---

<sup>1</sup> A cura di L.Bellicini

interpretato come un sistema a cinque anelli: il ‘core’ denso e sempre più economico della città compatta, con la prevalenza degli addetti sui residenti; un primo ampio anello residenziale con mix funzionali di componenti economiche più o meno ricco nelle sue diverse parti; un’ampia e articolata cintura verde, rappresentata dall’agro romano; una corona, un arco insediativo, con forti funzioni residenziali e identità territoriali differenziate, rappresentato dai “comuni residenziali dinamici”; una corona più esterna caratterizzata da esodo della popolazione e dalla presenza degli Appennini.

Nel 2005, 1.270.000 persone, ca. il 50% degli abitanti della capitale, vivono negli “altri comuni” della provincia. Ancora nel 1991 la popolazione degli altri comuni della provincia era pari al 37% di quella della Capitale. La specializzazione residenziale costituisce un fattore descrittivo di grande interesse, in grado di differenziare anche i diversi comuni della provincia, facendo emergere due macro-aree oltre a quella centrale della capitale (Tab 2.2/ n.1).

Tabella 2.2/ n. 1 Popolazione residente ai Censimenti a Roma e in provincia

|         | Comune di Roma | Variazione in valore assoluto | Altri Comuni | Variazione in valore assoluto | Provincia | Variazione in valore assoluto |
|---------|----------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 1951*   | 1.651.754      |                               | 498.916      |                               | 2.150.670 |                               |
| 1961*   | 2.188.160      | 536.406                       | 587.220      | 88.304                        | 2.775.380 | 624.710                       |
| 1971*   | 2.781.993      | 593.833                       | 708.384      | 121.164                       | 3.490.377 | 714.997                       |
| 1981*   | 2.840.259      | 58.266                        | 855.702      | 147.318                       | 3.695.961 | 205.584                       |
| 1991 *  | 2.775.250      | -65.009                       | 985.817      | 130.115                       | 3.761.067 | 65.106                        |
| 1991 ** | 2.733.908      |                               | 1.027.159    |                               | 3.761.067 |                               |
| 2001**  | 2.546.804      | -187.104                      | 1.153.620    | 126.461                       | 3.700.424 | -60.643                       |
| 2005**  | 2.554.528      | 7.724                         | 1.271.249    | 117.629                       | 3.825.777 | 125.353                       |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT, stime CRESME per il 2005

\* Secondo la delimitazione amministrativa dell’epoca (Compreso il comune di Fiumicino)

\*\* Secondo la delimitazione attuale (Escluso il comune di Fiumicino)

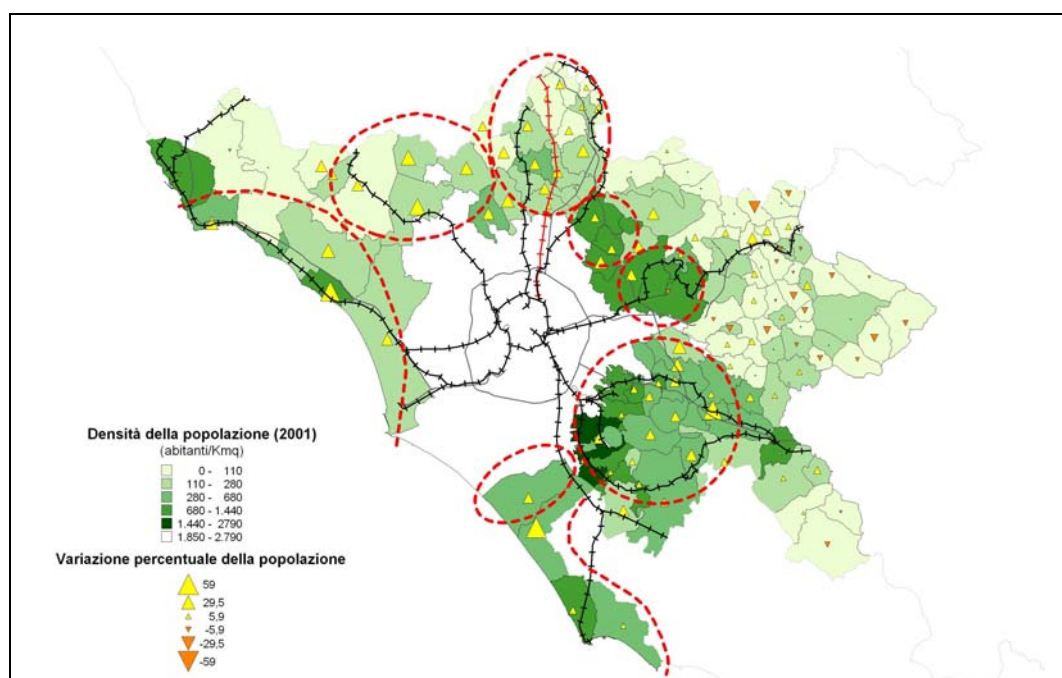
### 2.2.2 Le tre macro aree: Roma, i comuni residenziali dinamici, i comuni marginali

Il sistema insediativo romano, analizzato dal punto di vista della domanda abitativa, si presenta come un sistema complesso con tre macro-fenomeni che delineano tre evidenti macro aree (Fig. 2.2/ n.1):

- le aree interne caratterizzate da marginalità, perdita di popolazione e riduzione del numero delle famiglie;
- il comune di Roma caratterizzato da perdita di popolazione, incremento delle famiglie e crescita del ruolo di attrattore economico;
- i “comuni residenziali dinamici”, caratterizzati da forti incrementi demografici e delle famiglie, e da una più debole crescita delle attività economiche legate alle funzioni residenziali.

Le dinamiche espresse dai comuni dinamici, e quelle della capitale fanno emergere un sistema urbano metropolitano strettamente correlato; mentre le aree più interne evidenziano tipici fenomeni di marginalità delle zone interne e montane. I comuni residenziali dinamici rappresentano sicuramente il sistema insediativo più interessante per la nostra lettura.

Figura 2.2/n.1. Densità e dinamica della popolazione negli altri comuni della Provincia di Roma



Fonte: CRESME

### 2.2.3 L'eccezionale varietà di offerta residenziale dei comuni residenziali dinamici

I 'comuni dinamici' sono in grado di porre sul mercato una offerta residenziale particolarmente ricca in termini di tipologia localizzative (mare, collina, piccoli centri, 'periferia romana', ecc.) e di tipologia edilizia (villini, case schiera, palazzine, edilizia intensiva, ecc.).

Il rapporto qualità/prezzo costituisce un elemento centrale delle dinamiche insediative in atto: in particolare i flussi di fuoriuscita dal capoluogo sono 'mossi' dalle difficoltà di accesso al mercato abitativo in termini di costo/qualità, e da altre variabili quali la domanda di 'verde', di 'pace', di mare, di campagna, ecc..

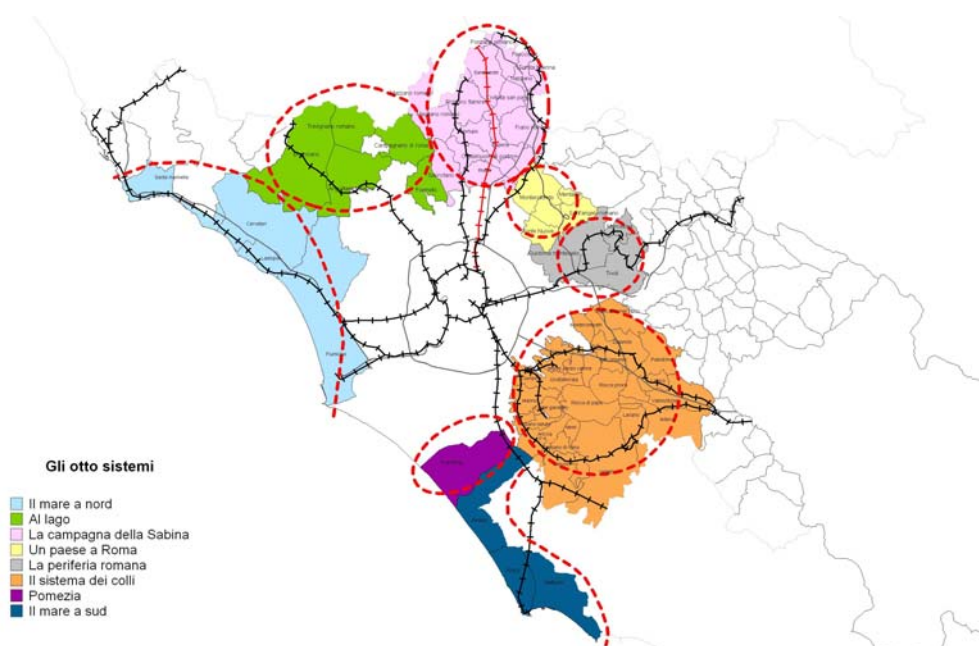
L'analisi dei caratteri delle dinamiche demografiche e del mercato immobiliare dei comuni residenziali dinamici della provincia, porta ad evidenziare almeno 8 diverse aree dinamiche caratterizzate da diverse tipologie di mercato (Fig. 2.1/n.2):

- **l'area del mare a nord-ovest**, è l'area di Santa Marinella, Cerveteri, Ladispoli, Fiumicino (che registra tra 1991 e 2001 un incremento della popolazione del +32%) con tipologie insediative molto dense e "marine";
- **l'area del mare a sud**, è l'area di Ardea, Anzio e Nettuno (+18,5%) anch'essa caratterizzata da un mix di tipologie fra le più dense e le "marine";
- **l'area dei laghi**, è l'area di Bracciano, Trevignano, Campagnano, Formello (+30%). Qui prevale una tipologia più contenuta, meno densa, un rapporto con il territorio più morbido;

- **la campagna della Sabina** (la Toscana a un'ora da Roma) (+18%). E' un modello insediativo che ha rivalutato il sistema delle case sparse, delle ville integrate, delle case a schiera e più rare appaiono le forme insediative più dense;
- **l'area dei "paesi"** più prossimi a Roma, è l'area di Monterotondo, Fonte Nuova, Sant'Angelo Romano e Mentana con densità edilizie medie, che si collocano tra il concetto di paese e quello di periferia (+18%);
- **l'area esterna a Roma** che ne sviluppa il modello periferico (Guidonia, Montecello, Tivoli), che cresce solo dell'8% ed esprime tipologicamente l'espansione della palazzina della periferia romana ;
- **l'area dei Castelli**, con il ruolo crescente di Velletri, area della tradizione, area matura, in crescita contenuta (+8,6%);
- **il territorio di Pomezia**, polo economico che potenzia la sua funzione residenziale(+17,2%) e terziaria e riduce quella industriale e le cui tipologie rappresentano le densità romane.

Il sistema di Civitavecchia vede significative riduzioni della popolazione residente ed esce quindi dalla classe dei comuni residenziali dinamici, accomunandosi alle dinamiche romane. Civitavecchia come Roma perde popolazione a vantaggio dei "comuni residenziali dinamici". Fanno da contraltare a questi ultimi i comuni dell'Appennino, caratterizzati dall'accrescersi dei fenomeni di marginalità, di perdita di funzioni e di riduzione del numero dei residenti.

Figura 2.2/n.2. Gli 8 sistemi residenziali dinamici della provincia di Roma



Fonte: CRESME

Lo studio evidenzia inoltre come le aree più dinamiche della domanda residenziale siano tutte servite da assi ferroviari esistenti (o in progetto).

### 2.2.4 Il boom delle nuove famiglie: tra piccoli nuclei, immigrati e figli del baby boom

I fenomeni demografici che caratterizzano la provincia, assumono ulteriori significati analizzando i dati relativi al boom delle famiglie negli anni 2000. In effetti sia per Roma, ma soprattutto per i comuni dinamici della provincia ci si trova di fronte ad un complesso fenomeno dalle dimensioni sorprendenti.

Nonostante il calo della popolazione, Roma registra una significativa ripresa nella crescita nel numero delle nuove famiglie. La media annua passa infatti da 2.046 nuove famiglie del periodo 1991-2001, a 3.900 nel periodo 2002-2005. Quasi un raddoppio del tasso di crescita medio annuo. Allo stesso tempo però le famiglie residenti negli altri comuni della provincia registrano, nel quadriennio 2002-2005 incrementi medi annui di poco inferiori alle 15.000 unità. Con un tasso di incremento anch'esso elevato. E' dagli anni '90 che le famiglie degli altri comuni della provincia crescono ad un ritmo di quattro volte superiore a quello del capoluogo. Nel 2005 le famiglie residenti negli altri comuni della provincia superano le 481.000 unità, il 45% di quelle residenti nel capoluogo (Tab. 2.2/ n.2).

Tabella 2.2/ n..2. Incremento medio annuo delle famiglie nella provincia di Roma 1951-2001.

|           | Roma    | Altri comuni | Totale |
|-----------|---------|--------------|--------|
| 1951-1961 | 16.605* | 3.061        | 19.666 |
| 1961-1971 | 23.514* | 4.641        | 28.155 |
| 1971-1981 | 11.206* | 6.764        | 17.970 |
| 1981-1991 | 9.345*  | 6.315        | 15.660 |
| 1991-2001 | 2.046   | 8.292*       | 10.338 |
| 2002-2005 | 5.367   | 12.845*      | 18.213 |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT, 2002-2005 stime CRESME \* Compreso Fiumicino

La sorprendente crescita della famiglie, e quindi della pressione abitativa, è dovuta a tre fenomeni concomitanti:

- la forte riduzione della dimensione media del nucleo familiare;
- la crescita significativa del flusso degli immigrati, che investe sempre più anche gli altri comuni della provincia;
- la crescita delle nuove famiglie italiane, frutto dell'onda demografica dei figli del baby boom degli anni '60-70, che sono usciti dal nucleo di origine nella fascia di età che va dai 30 ai 39 anni.

### 2.2.5 Il boom immobiliare nel capoluogo e negli altri comuni della provincia

L'importanza 'residenziale' degli altri comuni della provincia è testimoniata dalle dinamiche delle compravendite immobiliari. Nonostante la forte produzione edilizia che caratterizza il comune capoluogo a partire dal 2003, sostenuta dal boom immobiliare e dagli alti prezzi degli immobili, gli altri comuni della provincia vedono crescere con forza la loro funzione residenziale nel sistema urbano romano: dal 1997 al 2005 negli altri comuni della provincia sono state compravendute abitazioni per un numero pari al 53% di quanto, nello stesso

periodo, si è compravenduto nella capitale. Nel triennio 2003-2005 la percentuale è stata del 57,5% (Tab. 2.2/ n.3).

Tabella 2.2/n.3. Stima del numero di compravendite di abitazioni in provincia di Roma (1997 -2004)

|             | Roma           | Variazione % annua | Resto provincia | Variazione % annua | Provincia di Roma | Variazione % annua | % resto provincia su Roma |
|-------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1997        | 21.600         | -                  | 10.994          | -                  | 32.594            | -                  | 50,9                      |
| 1998        | 28.372         | 31,3               | 11.681          | 6,3                | 40.053            | 22,9               | 41,2                      |
| 1999        | 32.144         | 13,3               | 15.117          | 29,4               | 47.261            | 18,0               | 47,0                      |
| 2000        | 33.344         | 3,7                | 17.694          | 17,0               | 51.038            | 8,0                | 53,1                      |
| 2001        | 37.177         | 11,5               | 18.773          | 6,1                | 55.950            | 9,6                | 50,5                      |
| 2002        | 37.915         | 2,0                | 20.955          | 11,6               | 58.870            | 5,2                | 55,3                      |
| 2003        | 34.864         | -8,0               | 21.724          | 3,7                | 56.588            | -3,9               | 62,3                      |
| 2004        | 39.373         | 12,9               | 22.025          | 1,4                | 61.398            | 8,5                | 55,9                      |
| 2005 (1)    | 42.792         | 8,7                | 23.552          | 6,9                | 66.344            | 8,1                | 55,0                      |
| 2003 - 2005 | 117.029        | 22,7               | 67.301          | 8,4                | 184.330           | 17,2               | 57,5                      |
| 1997 - 2005 | <b>307.580</b> | <b>10,9</b>        | <b>162.515</b>  | <b>12,7</b>        | <b>470.095</b>    | <b>11,5</b>        | <b>52,8</b>               |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Ag. del Territorio per 1997-2004-Previsioni Cresme su dati 1° sem. 2005 (OMI-Ag. del Terr.)

## 2.2.6 La domanda abitativa 2005-2015: da 140.000 a 161.000 abitazioni

L'analisi della domanda abitativa evidenzia come, nell'ambito delle due previsioni di scenario, la domanda abitativa nella Provincia di Roma nel periodo 2005-2015 sia, nell'ipotesi bassa caratterizzata da una domanda di 139.965 abitazioni e, nell'ipotesi alta, da 161.424 abitazioni. Poco più di 75.000 abitazioni rappresentano il fabbisogno pregresso al 2005, frutto della domanda di sovraffollamento, di coabitazione, di famiglie senza casa o con sistemazioni precarie, di immobili degradati non recuperabili e di non residenti che incidono, in ogni caso, sul mercato abitativo romano.

La domanda aggiuntiva, espressa in termini di famiglie/abitazioni è stimata in 71.000 abitazioni nell'ipotesi bassa e in 92.000 in quella alta. La differenza tra lo scenario alto e quello basso sta, prevalentemente, nella stima dei flussi migratori con l'estero: nell'ipotesi alta, partendo dalla media dei flussi registrata nel periodo post Schengen 1997-2004, vengono incrementati nel periodo 2006-2015 con i tassi medi del 2003-2004 (effetto regolarizzazione sui ricongiungimenti familiari conseguenti); nell'ipotesi bassa vengono incrementati con i tassi medi 1992-2004 (normalizzazione dei flussi e politiche di contenimento). Incidono nello scenario previsionale anche le due diverse dinamiche che influenzano il saldo migratorio con l'interno e soprattutto le previsioni del flusso di fuoriuscita della popolazione dal comune capoluogo verso altri comuni. (Si rimanda alle pagine successive per l'approfondimento delle componenti delle due previsioni) (Tab. 2.2/ n.4).

Tabella 2.2/ n.4. - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa nel periodo 2005-2015 nella provincia di Roma

|                           | Scenari previsionali |         |
|---------------------------|----------------------|---------|
|                           | Basso                | Alto    |
| DOMANDA 2005-2015         | 139.965              | 161.424 |
| Domanda pregressa al 2005 | 75.234               | 75.234  |
| Domanda 2006-2015         | 70.772               | 92.231  |
| Offerta 2006-2015*        | 10.205               | 10.205  |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie \* Frazionamento unità abitative sottoutilizzate e recupero di non occupato

La quota di domanda che ricade negli altri comuni della provincia è variabile tra le 84.000 e le 91.000 abitazioni, mentre nella capitale, in conformità con il piano regolatore, la domanda si attesterebbe tra le 55.000 e le 71.000 abitazioni (Tab 2.2/n.5).

Tabella 2.2/ n.5. - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa nel periodo 2005-2015 nel Comune di Roma e negli altri comuni della provincia

|                           | Roma   |        | Altri comuni |        |
|---------------------------|--------|--------|--------------|--------|
|                           | Basso  | Alto   | Basso        | Alto   |
| DOMANDA 2005-2015         | 55.522 | 70.707 | 84.443       | 90.717 |
| Domanda pregressa al 2005 | 40.748 | 40.746 | 34.486       | 34.486 |
| Domanda 2006-2015         | 22.338 | 37.523 | 52.597       | 58.871 |
| Offerta 2006-2015*        | 7.564  | 7.564  | 2.641        | 2.641  |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie \* Frazionamento unità abitative sottoutilizzate e recupero di non occupato

### 2.2.7 I nodi critici

L'analisi delle dinamiche demografiche, del mercato immobiliare e della domanda abitativa evidenzia in sintesi i seguenti fenomeni:

1. il 40% della domanda residenziale della provincia trova risposta negli 'altri comuni' della provincia e in particolare in otto sistemi insediativi residenziali dinamici;
2. dal punto di vista insediativo la provincia di Roma può essere articolata in tre grandi sottosistemi:
  - Roma, che perde popolazione a favore dei comuni dinamici della provincia
  - i sistemi dinamici, rappresentati dagli otto sistemi insediativi, in crescita di popolazione, famiglie, nuove abitazioni, compravendite e locazioni, e attrattori residenziali rispetto a Roma e agli altri comuni marginali
  - l'area dei comuni interni, in gran parte verso gli Appennini, caratterizzati da perdita di popolazione e marginalizzazione, con fenomeni di flessione demografica e di invecchiamento della popolazione;
3. gli altri comuni dinamici della provincia intercettano sia la domanda italiana in uscita da Roma e dai comuni non dinamici, sia, con dinamiche particolarmente vivaci negli ultimi anni, il flusso dell'immigrazione straniera;
4. la funzione residenziale dei comuni della provincia, è accompagnata dallo sviluppo più moderato delle attività economiche di consumo e di vicinato legate alla residenza stessa. Roma vede incrementare il proprio ruolo di attrattore economico. In sostanza emerge uno scambio di funzioni, una specializzazione, tra comuni dinamici della provincia in crescita insediativa residenziale e comune di Roma, attrattore economico per l'intera provincia;
5. Permane, nell'offerta abitativa degli altri comuni della provincia un elemento concorrenziale nel rapporto qualità/prezzo con il capoluogo, ed è particolarmente ricca la mappa delle tipologia di offerta (villini, case a schiera, palazzine, centri storici, ecc.) e di insediamento (campagna, paesi, periferie, mare, lago), tali da accontentare le diverse componenti della domanda;
6. un ruolo importante nello scenario previsionale di mercato è giocato dalle modalità di utilizzo del patrimonio non occupato e dal suo riutilizzo;

7. sino ad oggi, la nuova produzione residenziale e quindi la disponibilità degli enti locali verso una fase espansiva dell'insediamento ha favorito l'incontro tra domanda e offerta. In sostanza si è registrata una fase espansiva dal punto di vista della nuova offerta residenziale che ha, allo stesso tempo, raccolto e accentuato il fenomeno di fuoriuscita dalla capitale;
8. il boom delle nuove famiglie interessa Roma, ma soprattutto i sistemi dinamici della provincia. Emergono tre tipologie di fenomeni che alimentano la domanda residenziale primaria: famiglie sempre più piccole, flusso di immigrati sempre più importante, incremento del numero delle famiglie italiane (effetto onda demografica del baby boom). Alla domanda primaria si devono aggiungere altre componenti del mercato immobiliare come la domanda di investimento e la domanda di qualità.
9. nei prossimi anni è prevedibile un mantenimento su tassi elevati della domanda abitativa a causa dei flussi di immigrazione e degli effetti dell'onda demografica. L'entità della domanda autoctona italiana si comincerà a ridurre verso il 2008-2010 e la flessione sarà importante a partire dal 2015.

### 2.2.8 Le linee strategiche

Rispetto a questo scenario sintetico, il nodo critico prioritario appare essere il seguente:

- quale valutazione dare del processo di specializzazione residenziale dei "comuni residenziali dinamici" della provincia? E' un processo positivo o negativo? E' da favorire o da combattere?
- il secondo nodo critico è come affrontare l'impatto sulla mobilità di questo evidente processo di concentrazione delle funzioni economiche nel capoluogo e di esternalizzazione di una ampia parte della funzione residenziale nella corona dei comuni dinamici.

Sulla base delle argomentazioni precedenti, e in relazione ai due nodi critici si propongono le seguenti *linee strategiche*:

1. La funzione residenziale dei comuni dinamici della provincia è una funzione centrale del sistema metropolitano romano che va valorizzata e governata;
2. La funzione residenziale va valorizzata puntando sulla diversità delle offerte tipologiche che i sistemi insediativi dinamici sono in grado di offrire al mercato (cfr. 2.1.4), attraverso due modelli di offerta:
  - la qualificazione del nuovo prodotto edilizio e del nuovo insediamento;
  - la riqualificazione dei centri storici e il recupero di parte del patrimonio non occupato;
3. E' necessario avviare :
  - una politica di agevolazione della nuova produzione edilizia per i sistemi insediativi serviti dal ferro;
  - una politica di maggiore salvaguardia per il territorio non servito dal ferro.



4. Va perseguita una politica di potenziamento del servizio ferroviario, che può trovare un valido elemento di contrattazione nella valorizzazione immobiliare delle stazioni e nel potenziamento dell'offerta di sosta.
5. Il potenziamento del servizio ferroviario costituisce fattore centrale prospettico per la 'soluzione' del principale problema insediativo del sistema romano: la mobilità.
6. Va potenziata la politica di riqualificazione dei centri storici della provincia al fine di incentivare il riutilizzo del patrimonio non occupato e di aumentare l'offerta attraverso processi di riproduzione residenziale dello stock esistente.
7. Per i comuni caratterizzati da marginalità e perdita di popolazione, il processo di valorizzazione non può che puntare sulla qualità ambientale e sull'offerta turistica come motore di sviluppo.

## 2.3 La vocazione economica residenziale della provincia di Roma: i comuni della provincia "intercettori" della domanda abitativa

### 2.3.1 I quattro cicli di crescita residenziale

Nel corso degli ultimi quaranta anni i comuni della provincia di Roma, escluso il capoluogo, sono cresciuti mediamente di 13.000 persone all'anno. I tassi di crescita della popolazione hanno registrato i livelli più alti negli anni '70 (14.700 persone), mentre la crescita degli anni '90 è stata di 12.600 persone all'anno. La crescita demografica dei comuni della provincia di Roma è però caratterizzata, nei rapporti con Roma, da dinamiche che si sono profondamente modificate nel corso dei decenni, tanto da poter individuare quattro dinamiche cicliche:

- gli anni '50 e sessanta sono gli anni della espansione edilizia della capitale, e la crescita della provincia è trainata da questo forte processo di concentrazione urbano (i tassi di crescita degli altri comuni contribuiscono solo per un 15% alla crescita della popolazione);
- gli anni '70, segnano un brusco rallentamento nella dinamica di crescita della capitale (con saldi ancora positivi), mentre la crescita si sposta verso gli altri comuni della provincia (147.000 nuovi residenti negli altri comuni contro i 58.000 della capitale);
- con gli anni '80 si assiste al fenomeno della riduzione della popolazione del capoluogo, prodotto da un esodo demografico che viene assorbito dagli altri comuni della provincia;
- gli anni '90 segnano un ulteriore fenomeno demografico, all'interno del quale gli altri comuni della provincia continuano a svolgere il ruolo di 'intercettori' della domanda residenziale, ma l'esodo dalla capitale è così ampio che tende ad investire altre aree del territorio fuori dalla provincia. La provincia perde popolazione (Tab. 2.3/ n.6).

Tabella 2.3/ n.6 - Popolazione residente ai Censimenti a Roma e in provincia

|      | Comune di Roma | Var. %  | Altri comuni | Var. %  | Provincia | Var. %  |
|------|----------------|---------|--------------|---------|-----------|---------|
| 1951 | 1.651.754      |         | 498.916      |         | 2.150.670 |         |
| 1961 | 2.188.160      | 536.406 | 587.220      | 88.304  | 2.775.380 | 624.710 |
| 1971 | 2.781.993      | 593.833 | 708.384      | 121.164 | 3.490.377 | 714.997 |
| 1981 | 2.840.259      | 58.266  | 855.702      | 147.318 | 3.695.961 | 205.584 |

|         |           |          |           |         |           |         |
|---------|-----------|----------|-----------|---------|-----------|---------|
| 1991 *  | 2.775.250 | -65.009  | 985.817   | 130.115 | 3.761.067 | 65.106  |
| 1991 ** | 2.733.908 |          | 1.027.159 |         | 3.761.067 |         |
| 2001    | 2.546.804 | -187.104 | 1.153.620 | 126.461 | 3.700.424 | -60.643 |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

\* Secondo la delimitazione amministrativa dell'epoca (Compreso il comune di Fiumicino)

\*\* Secondo la delimitazione attuale (Escluso il comune di Fiumicino)

In sostanza i dati dimostrano con grande evidenza il ruolo che i comuni della provincia hanno giocato, e possono giocare, come 'intercettori' della domanda residenziale nell'area romana.

Roma perde popolazione residente, mentre la popolazione residente cresce nei comuni della provincia. Emerge così una vocazione economica residenziale da parte dei comuni della provincia rispetto alla domanda insoddisfatta che emigra dalla capitale.

### 2.3.2 Le famiglie e le abitazioni: una domanda superiore all'offerta nel ciclo attuale

La funzione residenziale dei comuni della provincia nei confronti del capoluogo emerge con ancora maggiore evidenza nell'analisi dei dati sulle famiglie e sullo stock abitativo.

Nella tab. 2.3/ n.7 si mette in evidenza la crescita media annua delle nuove famiglie residenti negli altri comuni della provincia a fronte di una crescita estremamente contenuta nel capoluogo. Emerge con forza anche la significativa differenza in termini di offerta abitativa, misurata in termini di incremento dello stock tra comune capoluogo e altri comuni della provincia soprattutto nell'ultimo decennio: 8.300 nuove famiglie residenti all'anno negli altri comuni della provincia, contro le 2.000 del capoluogo; un incremento medio annuo del parco abitativo di 7.500 abitazioni all'anno contro le 1.900 del capoluogo.

Peraltro va evidenziato come negli anni '90 per la prima volta l'incremento medio annuo dello stock non è superiore all'incremento medio annuo delle famiglie (sui motivi di questa nuova condizione ci soffermeremo più avanti). In sostanza la domanda abitativa è cresciuta più dell'offerta.

Tabella 2.3/ n.7. - Numero di famiglie e stock residenziale nella provincia di Roma 1951-2001. Stima del fabbisogno pregresso semplice

|                                     | Incremento medio annuo |                   | Abitazioni totali - Famiglie<br>(Differenza incremento) |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|---|
|                                     | Famiglie residenti     | Abitazioni totali |   |
| <b>Comune di Roma</b>               |                        |                   |   |
| 1951-1961                           | 16.605                 | 25.302            | 8.696   |
| 1961-1971                           | 23.514                 | 30.156            | 6.642   |
| 1971-1981                           | 11.206                 | 14.197            | 2.991   |
| 1981-1991                           | 9.345                  | 13.924            | 4.579   |
| 1991-2001                           | 2.046                  | 1.880             | -166  |
| <b>Altri comuni della provincia</b> |                        |                   |   |
| 1951-1961                           | 3.061                  | 4.958             | 1.897   |
| 1961-1971                           | 4.641                  | 8.816             | 4.175   |
| 1971-1981                           | 6.764                  | 13.285            | 6.520   |
| 1981-1991                           | 6.315                  | 7.868             | 1.553   |
| 1991-2001                           | 8.292                  | 7.503             | -789  |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

### 2.3.3 La funzione residenziale si rafforza negli anni 2000 e trova risposta nelle nuove costruzioni

La funzione residenziale degli altri comuni della provincia nella dinamica complessiva del territorio romano è continuata e, in parte, si è rafforzata, negli anni del boom immobiliare 1997-2005 e soprattutto negli anni 2000. Lo testimoniano, soprattutto, le dinamiche edilizie e le dinamiche del mercato immobiliare. Sulla base dei dati più recenti le compravendite realizzate nel comune di Roma dal 1997 al 2005 sono state 307.580, quelle realizzate nei comuni della provincia di Roma sono state 162.515. Il mercato immobiliare degli altri comuni della provincia di Roma rappresenta, quindi, il 53% del mercato romano in termini di compravendite (con il 41% delle famiglie) (tab. 2.3/ n.8).

Tabella 2.3/ n.8. - Compravendite e nuove abitazioni nella provincia di Roma

|       | Comune di Roma |                  |                          | Altri comuni della provincia |                  |                         | % altri comuni della su comune di Roma |                  |
|-------|----------------|------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------|--|------------------|
|       | Compravendite  | Nuove abitazioni | Nuovo / Compravendite. % | Compravendite                | Nuove abitazioni | Nuovo / Compravendite % | Compravendite                          | Nuove abitazioni |
| 1997  | 21.600         | 2.882            | 13,3                     | 10.994                       | 4.832            | 44,0                    | 50,9                                   | 167,7            |
| 1998  | 28.372         | 3.530            | 12,4                     | 11.681                       | 2.118            | 18,1                    | 41,2                                   | 60,0             |
| 1999  | 32.144         | 2.171            | 6,8                      | 15.117                       | 2.676            | 17,7                    | 47,0                                   | 123,3            |
| 2000  | 33.344         | 3.281            | 9,8                      | 17.694                       | 1.279            | 7,2                     | 53,1                                   | 39,0             |
| 2001  | 37.177         | 5.171            | 13,9                     | 18.773                       | 8.531            | 45,4                    | 50,5                                   | 165,0            |
| 2002  | 37.915         | 8.223            | 21,7                     | 20.955                       | 8.679            | 41,4                    | 55,3                                   | 105,5            |
| 2003  | 34.864         | 10.508           | 30,1                     | 21.724                       | 6.675            | 30,7                    | 62,3                                   | 63,5             |
| 2004* | 39.373         | 12.584           | 32,0                     | 22.025                       | 6.473            | 29,4                    | 55,9                                   | 51,4             |
| 2005* | 42.792         | 16.417           | 38,4                     | 23.552                       | 8.531            | 36,2                    | 55,0                                   | 52,0             |
| 97-05 | 307.580        | 64.767           | 21,1                     | 162.515                      | 49.794           | 30,6                    | 52,8                                   | 76,9             |

Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati OMI-Agenzia del Territorio per le compravendite, stime CRESME su dati ISTAT per la produzione edilizia (compresa la stima dell'abusivismo); previsioni CRESME per il 2004-2005

Inoltre se mettiamo in relazione le compravendite con la nuova produzione edilizia emerge con chiarezza la caratteristica del mercato immobiliare degli altri comuni della provincia: le nuove costruzioni rappresentano il 30% del mercato immobiliare, con punte in alcuni anni del 40%.

La nuova offerta edilizia degli altri comuni della provincia è pari al 77% di quella espressa dal comune di Roma. In alcuni anni la nuova offerta edilizia degli altri comuni della provincia supera di gran lunga quella della capitale.

In sostanza l'insieme degli altri comuni della provincia rappresenta un offerta di compravendite pari alla metà di quella di Roma e una offerta di nuova produzione legale pari al 77% di quella del capoluogo.

Questi valori messi in relazione con il peso demografico testimoniano degli indici di nuove costruzioni e compravendite per famiglie che evidenziano la specificità residenziale, la vocazione economica residenziale degli altri comuni della provincia.

### 2.3.4 L'analisi territoriale per sub-sistemi: la ricca offerta di tipologie residenziali/territoriali

L'analisi territoriale delle dinamiche abitative e della popolazione ha messo in luce la possibilità di evidenziare due grandi dinamiche demografiche, che

definiscono due sistemi residenziali principali, ed una articolazione in 8 diversi sistemi insediativi del territorio, che registra crescite residenziali, funzione delle caratteristiche territoriali e del rapporto tra le esigenze della domanda e l'offerta. Appare assodata la ricchezza tipologico territoriale del territorio provinciale romano che, caratterizzato da grande varietà, grande diversità, emergenze e qualità ambientali, è punto nodale di una politica di rilancio del territorio.

I due grandi sistemi residenziali che dividono la provincia sulla base delle dinamiche demografiche sono:

- il sistema, dei comuni più esterni, verso gli Appennini, in flessione demografica;
- i comuni in crescita, diversificati per intensità e tipologie di domanda e offerta, verso i quali si concentra la crescita demografica e residenziale e che sono in più stretta relazione con la capitale, con il sistema economico della capitale.

Quindi un'area urbana funzionale e integrata con le dinamiche della capitale, e un'area marginale, che in gran parte, pur con alcune differenziazioni da approfondire, resta un corpo esterno per le dinamiche romane.

Per quanto riguarda l'area funzionale alle dinamiche della capitale, sono da richiamare le otto diverse tipologie di mercato richiamate nel paragrafo 2.2.3 di cui alla tab. 2.3/ n.9:

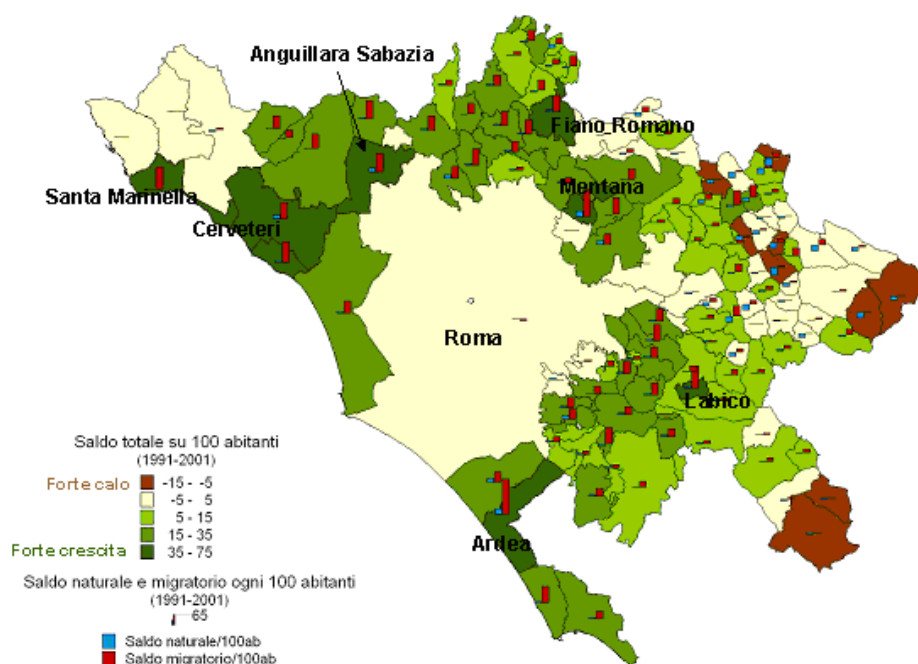
Tabella 2.3/ n.9. - Popolazione residente ai Censimenti negli altri comuni della provincia per sistemi abitativi

| <i>I sistemi in crescita</i> | <b>2001</b>      | <b>1991</b>      | <b>Variazione %</b> |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| 1 Il mare Nord               | 107.275          | 81.286           | 32,0                |
| 2 Al lago                    | 40.963           | 31.560           | 29,8                |
| 3 La campagna della Sabina   | 56.737           | 48.132           | 17,9                |
| 4 "Il paese a Roma"          | 76.418           | 64.938           | 17,7                |
| 5 La periferia romana        | 122.366          | 113.091          | 8,2                 |
| 6 Il sistema dei colli       | 367.645          | 338.567          | 8,6                 |
| 7 Pomezia                    | 43.960           | 37.512           | 17,2                |
| 8 Il mare a Sud              | 99.743           | 84.178           | 18,5                |
| Totale                       | 915.107          | 799.264          | 14,5                |
| <i>I sistemi in crisi</i>    |                  |                  |                     |
| 9 Altri comuni               | 2.785.317        | 2.961.803        | -6,0                |
| <b>Totale provincia</b>      | <b>3.700.424</b> | <b>3.761.067</b> | <b>-1,6</b>         |

Fonte. Elaborazione CRESME su dati ISTAT

Le figure 2.2/ n.1 e 2 evidenziano le dinamiche in atto, e in particolare la corrispondenza tra dinamiche insediative della popolazione e sistema della rete ferroviaria.

Figura 2.3/ n.3 Variazioni della popolazione 1991-2001 a livello comunale nei comuni della provincia di Roma



Fonte: CRESME

La figura 2.3/ n.3. mette in evidenza le dinamiche comunali in termini di crescita e/o decrescita della popolazione, e il saldo naturale e migratorio per 100 abitanti.

### 2.3.5 La domanda abitativa: segmentazione del mercato e ripresa della domanda primaria autoctona

Una corretta analisi della domanda abitativa deve oggi fare i conti con il tema della segmentazione del mercato, considerato che ormai da molto tempo un insieme di domande abitative, anche molto diverse, alimentano il mercato immobiliare. E' quindi necessario un esercizio di 'separazione', di segmentazione delle domande che alimentano il mercato della casa. L'esercizio di segmentazione ci porta a dover incontrare varie tipologie di attori (tab. 2.3/ n.10 e tab. 2.3/11):

- *la domanda primaria autoctona*: l'analisi di questo segmento di domanda composto dalle nuove famiglie, consente di individuare una componente importante dell'attuale boom immobiliare, contestuale alla crescita delle compravendite e dei prezzi, sulla quale è necessario un approfondimento, che viene trattato nei paragrafi seguenti;
- *la domanda pura di qualità (compratore/venditore)*: il fenomeno nasce dall'esigenza di vendere un immobile di proprietà per comprarne uno di qualità migliore (il compratore-venditore, parzialmente condizionato dal prezzo e dalla difficoltà di trovare immobili di qualità, può contare sul

50/60/70% del valore del nuovo acquisto vendendo la vecchia casa, e accedendo alle favorevoli condizioni di credito). Si può prospettare di trovare in provincia una casa più grande, più 'verde'...;

- *la domanda di case per vacanza*: una casa per vacanza a un'ora di macchina: mare, lago, campagna, centri storici di origine...;
- *la domanda di investimento delle famiglie (piccolo investitore)* : è in gran parte un denaro 'risparmiato', accumulato nel passato. Il mattone dimostra una continua dinamica di rivalutazione. Le famiglie investitrici ferite e spaventate dalla borsa, sempre più insofferenti al sistema bancario che erode con i servizi una parte dei risparmi e che non garantisce redditività adeguate ("meglio i soldi nel materasso"), ormai distanti dai bassi rendimenti dei titoli pubblici (qualche ripresa) o di altre forme di investimento mobiliare, si rifugiano nel tradizionale 'mattone'. In questo sono agevolate dai tassi di interesse dei mutui (minimi storici dagli anni '60) che potranno, in parte, far pagare agli affittuari. Questa domanda cerca case piccole, o medio-piccole, più facili da collocare sul mercato, con minore investimento. Meglio due piccole che una grande;
- *la domanda di investimento degli investitori professionali (grande investitore)*: nel corso di questi ultimi anni, con la crescita dei prezzi e la situazione di frenata economica, molti operatori economici sono ritornati sull'immobiliare, alimentando il mercato con nuovi investitori che si sono affacciati sul mercato italiano (basti pensare ai Fondi Immobiliari), che vede Roma come ambito privilegiato;
- *la domanda di affitto, da parte di "quelle famiglie che non hanno una casa in proprietà"*: i prezzi degli affitti sono saliti, e il mercato degli affittuari si articola in sub-segmenti: quello di chi resiste, sempre più incerto, temendo il futuro, entro la durata dei contratti in essere; quello degli affittuari che, grazie alle condizioni di indebitamento favorevoli, cercano di comprare ("è come se pagassi un affitto un po' più caro, ma la casa è la mia"); quello di una fascia sempre più ampia di persone (monoreddito, settore pubblico, ecc.), che si trova in serie difficoltà: gli affitti sono cresciuti troppo, assorbono quote sempre più alte del reddito, calano i consumi e le forme di coabitazione tornano a crescere. Nell'ambito della provincia si riscontra un'alta percentuale delle case di proprietà : sul totale occupato solo il 15,4% del patrimonio è in affitto.

Tabella 2.3/ n.10 - Abitazioni occupate per titolo di godimento

| Comune di Roma                      | Proprietà | Affitto | Altro titolo | Totale    |
|-------------------------------------|-----------|---------|--------------|-----------|
| 1971                                | 271.861   | 488.255 | 34.435       | 794.551   |
| 1981                                | 421.489   | 438.158 | 42.654       | 902.301   |
| 1991 *                              | 606.171   | 358.732 | 56.070       | 1.020.973 |
| 1991 **                             | 596.849   | 355.317 | 54.908       | 1.007.074 |
| 2001                                | 656.599   | 287.824 | 71.572       | 1.015.995 |
| <b>Altri comuni della provincia</b> |           |         |              |           |
| 1971                                | 107.365   | 72.650  | 9.630        | 189.645   |
| 1981                                | 162.476   | 75.110  | 16.924       | 254.510   |
| 1991 *                              | 242.535   | 63.505  | 22.872       | 328.912   |
| 1991 **                             | 251.857   | 66.920  | 24.034       | 342.811   |
| 2001                                | 320.591   | 65.318  | 38.439       | 424.348   |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

\* Secondo la delimitazione amministrativa dell'epoca (Compreso il comune di Fiumicino)

\*\* Secondo la delimitazione attuale (Escluso il comune di Fiumicino)

Tabella 2.3/ n.11 - Distribuzione percentuale delle abitazioni occupate per titolo di godimento

| Comune di Roma                      | Proprietà | Affitto | Altro titolo | Totale |
|-------------------------------------|-----------|---------|--------------|--------|
| 1971                                | 34,2      | 61,5    | 4,3          | 100,0  |
| 1981                                | 46,7      | 48,6    | 4,7          | 100,0  |
| 1991 *                              | 59,4      | 35,1    | 5,5          | 100,0  |
| 1991 **                             | 59,3      | 35,3    | 5,5          | 100,0  |
| 2001                                | 64,6      | 28,3    | 7,0          | 100,0  |
| <b>Altri comuni della provincia</b> |           |         |              |        |
| 1971                                | 56,6      | 38,3    | 5,1          | 100,0  |
| 1981                                | 63,8      | 29,5    | 6,6          | 100,0  |
| 1991 *                              | 73,7      | 19,3    | 7,0          | 100,0  |
| 1991 **                             | 73,5      | 19,5    | 7,0          | 100,0  |
| 2001                                | 75,5      | 15,4    | 9,1          | 100,0  |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

\* Secondo la delimitazione amministrativa dell'epoca (Compreso il comune di Fiumicino)

\*\* Secondo la delimitazione attuale (Escluso il comune di Fiumicino)

Inoltre la provincia si deve interrogare su altre tematiche tipiche della domanda del capoluogo:

- *la domanda temporanea professionale*, espressa dai city users, dai pendolari del terziario e dei servizi alla produzione, ecc., persone che vivono in due o più luoghi: la città e la provincia, la città e il comune di origine, e 'abitano' il territorio che la nuova organizzazione territoriale del lavoro ha prodotto. La città del lavoro è diversa dalla città della residenza, ma anche nella città del lavoro servono 'abitazioni', anche se per tempi parziali. Questa domanda aggredisce il mercato dell'affitto, ma costituisce un motivo in più per un acquisto immobiliare (genitori che comprano l'abitazione ai figli studenti, professionisti che acquistano abitazioni medio-piccole nelle città di lavoro, ecc.);
- *la domanda temporanea degli studenti*. Roma è il principale centro universitario italiano. 90.000 studenti fuorisede, in 3 per abitazione di media portano a 30.000 abitazioni destinate a questa fascia di domanda sullo stock;
- *la domanda degli immigrati, degli extra-comunitari, una domanda in evoluzione*: 'compressi' in forme intensive e certo non civili all'interno di immobili marginali, ma anche avviati, attraverso la stabilizzazione del lavoro, verso forme più consone e dignitose di abitare, sino a quote che cominciano ad essere significative quali acquirenti di abitazioni;
- *la domanda sociale e l'emergenza dei senza casa* costituiscono, ulteriori, complesse segmentazioni della domanda abitativa: problemi in crescita, che vedono nelle pagine seguenti una più attenta riflessione.

Appare evidente come oggi la domanda abitativa sia sempre più individualizzata, frutto di diverse tipologie di bisogni, che devono e possono essere affrontati con politiche mirate. In questo complesso quadro analitico gli elementi, forse più sorprendenti, che caratterizzano la fase espansiva del mercato immobiliare che stiamo vivendo, sono costituiti da tre aspetti che meritano un maggiore approfondimento:

- la dimensione della voce più tradizionale della domanda abitativa, la domanda primaria delle nuove famiglie italiane, frutto della dinamica demografica

italiana, che trasforma l'onda della natalità degli anni '60 e '70 nell'onda della creazione di nuove famiglie nei nostri anni;

- la dimensione del flusso dell'immigrazione straniera che diventa domanda stabile, residenza;
- il ritorno del tema dell'emergenza casa: la crescita del numero delle famiglie che non ce la fanno.

### 2.3.6 Il mercato immobiliare e lo scenario previsionale. Il ciclo immobiliare: boom e "sboom"?

Tra il 1997 e il 2005 si è assistito ad un vero e proprio boom immobiliare. I rischi di una frenata di questo ciclo espansivo e poi di una crisi immobiliare non sono pochi. Per tutti gli analisti la questione è se la frenata sarà più o meno morbida. La frenata comincerà ad essere più sostenuta tra 2006 e 2007.

Gli anni 2000 sono peraltro anni di un significativo potenziamento dell'offerta di nuova costruzione proveniente dagli altri comuni della provincia, ma soprattutto da Roma, a causa della realizzazione delle volumetrie previste con il nuovo PRG.

Il mercato immobiliare romano rappresenta una quota consistente del mercato italiano. Le 66.344 abitazioni oggetto di compravendita nella provincia di Roma nel corso del 2004, hanno generato un volume di mercato stimabile in oltre 16 miliardi di euro, pari al 12% del totale nazionale; le compravendite di altri immobili non residenziali hanno generato altri 3,2 miliardi di euro (tab 2.3/ n.12).

Tabella 2.3/ n.12 - Stock e Mercato nel 2005 (variazioni % sul 2004 - valori correnti)

|                                      |  |           |         |                        |                        |
|--------------------------------------|--|-----------|---------|------------------------|------------------------|
| NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI          |  | 3.278.000 | Mercato | Abitazioni             | <b>16.520 (+12,0%)</b> |
| <i>Abitazioni</i>                    |  | 1.773.200 |         | <i>Milioni di Euro</i> |                        |
| <i>Box e posti auto</i>              |  | 827.600   |         | Altri immobili         | <b>3.230 (+14,3%)</b>  |
| <i>Uffici</i>                        |  | 39.600    |         | <i>Milioni di Euro</i> |                        |
| <i>Commerciali</i>                   |  | 170.300   |         | TOTALE                 | <b>19.750 (+12,3%)</b> |
| <i>Produttivi</i>                    |  | 11.900    |         | <i>Milioni di Euro</i> |                        |
| <i>Magazzini, cantine e soffitte</i> |  | 455.400   |         |                        |                        |

Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

L'analisi della serie storica delle compravendite residenziali mostra come 2004 e 2005 rappresentino un anno di rimbalzo del mercato. La dinamica delle compravendite, infatti, ha registrato un andamento in crescita fino al 2002 evidenziando una inversione di tendenza nel 2003, per poi ripartire negli ultimi due anni. Il 1998, con una crescita del 23%, rappresenta l'anno della brusca accelerazione, ma anche il 1999, con una crescita del 18%, evidenzia la forte crescita del mercato nella fase espansiva iniziale.

Dal 2000 al 2002, invece, il numero di transazioni segna una frenata dei livelli di crescita che rimangono tuttavia sostenuti: 8% nel 2000, 9,6% nel 2001 e 5,2% nel 2002. Nel 2003, la dinamica delle transazioni evidenzia una provvisoria inversione di tendenza, segnando una flessione del -3,9% (tab 2.3/ n.13).



Tabella 2.3/ n.13. - Stima del numero di compravendite di abitazioni in provincia di Roma (1997 - 2004)

|             | Roma    | Variazione %<br>annua | Resto<br>provincia | Variazione %<br>annua | Provincia di<br>Roma | Variazione %<br>annua |
|-------------|---------|-----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 1997        | 21.600  | -                     | 10.994             | -                     | 32.594               | -                     |
| 1998        | 28.372  | 31,3                  | 11.681             | 6,3                   | 40.053               | 22,9                  |
| 1999        | 32.144  | 13,3                  | 15.117             | 29,4                  | 47.261               | 18,0                  |
| 2000        | 33.344  | 3,7                   | 17.694             | 17,0                  | 51.038               | 8,0                   |
| 2001        | 37.177  | 11,5                  | 18.773             | 6,1                   | 55.950               | 9,6                   |
| 2002        | 37.915  | 2,0                   | 20.955             | 11,6                  | 58.870               | 5,2                   |
| 2003        | 34.864  | -8,0                  | 21.724             | 3,7                   | 56.588               | -3,9                  |
| 2004        | 39.373  | 12,9                  | 22.025             | 1,4                   | 61.398               | 8,5                   |
| 2005 (1)    | 42.792  | 8,7                   | 23.552             | 6,9                   | 66.344               | 8,1                   |
| 1997 - 2005 | 307.580 | +10,9                 | 162.515            | 12,7                  | 470.095              | 11,5                  |

Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie per BIR

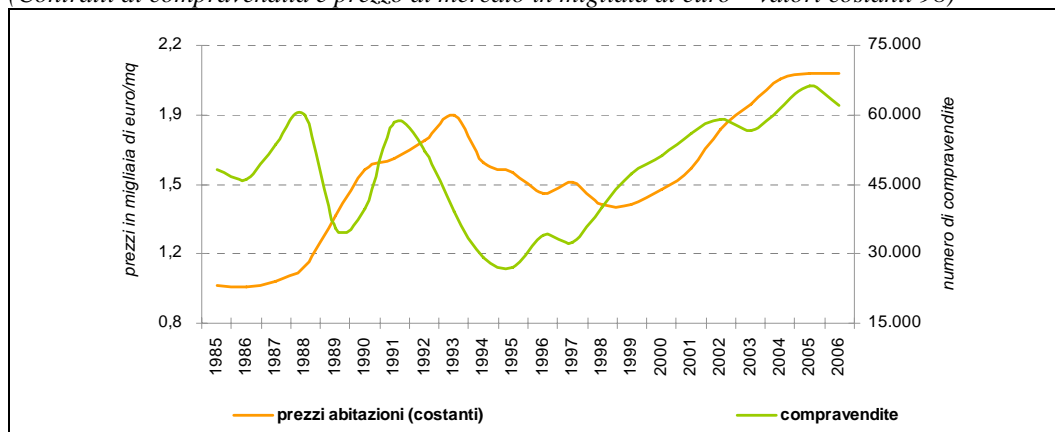
(1) Previsioni Cresme su dati 1° semestre 2005 (OMI - Agenzia del Territorio)

Valutando le dinamiche interne al territorio provinciale emerge una evidente relazione tra il mercato del capoluogo e quello degli altri comuni della provincia. Il forte incremento del numero di compravendite, infatti, si verifica prima nel capoluogo (1998) e l'anno successivo si estende al resto della provincia (1999). Nella fase di rallentamento, invece, il capoluogo si caratterizza per una progressiva frenata che conduce ad una inversione di tendenza nel 2003 e in un rimbalzo nel 2004, mentre il resto della provincia evidenzia un andamento di continua crescita pur con valori più contenuti nel 2003 e nel 2004.

Il 2005, secondo le proiezioni dei dati del primo semestre 2005 rappresenta un altro anno di crescita, ma a partire dal 2006 lo scenario del mercato immobiliare dovrebbe cambiare, avviando una fase di rallentamento che andrebbe ad interessare sia le compravendite che i prezzi. In sostanza il forte ciclo espansivo che ha caratterizzato il mercato immobiliare dal 1997 ad oggi dovrebbe entrare in una fase riflessiva caratterizzata da una riduzione del numero delle compravendite e dei prezzi.

Date le condizioni attuali che condizionano le forme di accesso al credito e le dinamiche complesse che hanno alimentato il boom immobiliare, composto dalla crescita delle nuove famiglie, dalla crescita della domanda di investimento e da quella di qualità, la frenata del mercato immobiliare può essere ipotizzata come una frenata morbida e non drammatica come quella che ha caratterizzato la fase recessiva del ciclo precedente (gr. 2.3/ n.1).

Grafico 2.3/ n.1. - Il ciclo immobiliare delle abitazioni nella provincia di Roma (Contratti di compravendita e prezzo di mercato in migliaia di euro - valori costanti 98)



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie per BIR

Ma valutando il ciclo dell'attività edilizia in relazione alle dinamiche di mercato, si riscontra un fenomeno particolarmente interessante proprio nel comune capoluogo: il forte incremento della produzione legale in termini di nuove abitazioni, in relazione al processo attuativo del piano regolatore di Roma, evidenzia come, con l'eccezione del 2004, hanno di forte rimbalzo verso l'alto del mercato le compravendite di abitazione usate siano in frenata, nel comune, già dal 2002. In sostanza il mercato immobiliare deve fare i conti con l'arrivo sul mercato di nuovo prodotto edilizio che in termini di compravendite registra uno sfasamento temporale tra l'impegno dell'acquirente (in fase di progettazione e o di avvio del cantiere) e in fase di registrazione degli atti nelle Conservatorie dei registri Immobiliari (tab 2.3/ n.14). (cfr. fig. 2.3/n.4, 2.3/n.5 e cfr. gr. 2.3/n.2)

Tabella 2.3/ n.14 – La nuova produzione edilizia nel comune di Roma

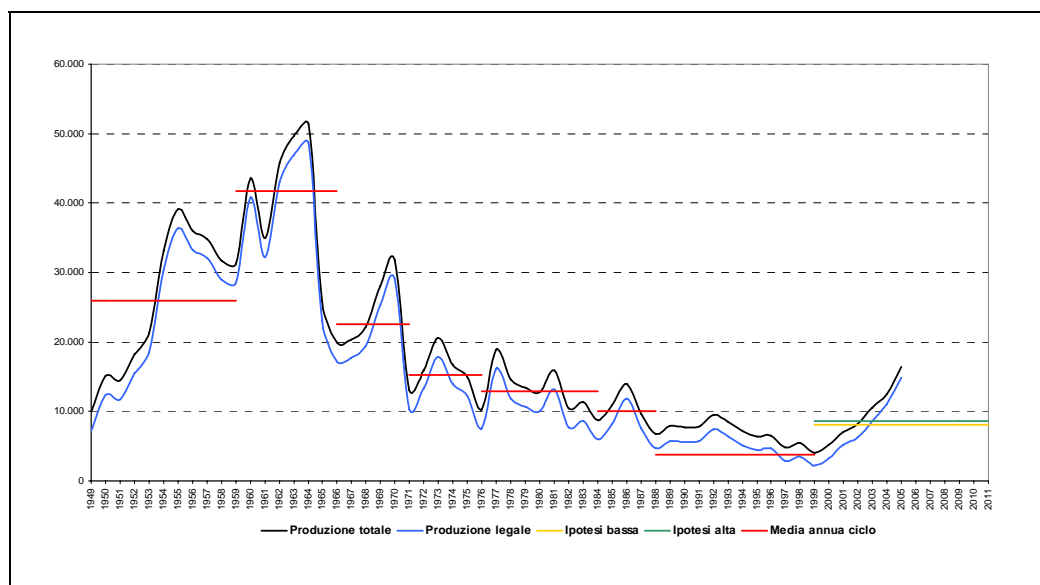
|       | Produzione legale | Compravendite OMI | Produzione legale / compravendite | Mercato abitazioni usate | Var % |
|-------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------|
| 2000  | 3.281             | 33.344            | 9,84%                             | 30.063                   |       |
| 2001  | 5.171             | 37.177            | 13,91%                            | 32.006                   | 6,5   |
| 2002  | 6.313             | 37.915            | 16,65%                            | 29.692                   | -7,2  |
| 2003  | 8.598*            | 34.864            | 24,66%                            | 24.356                   | -18,0 |
| 2004* | 11.056*           | 39.373            | 28,08%                            | 26.789                   | 10,0  |
| 2005* | 14.889**          | 42.792**          | 34,79%                            | 26.375                   | -1,5  |

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Comune di Roma – Nuovo PRG e OMI – Agenzia del Territorio

\*Stima su capacità edificatoria PRG

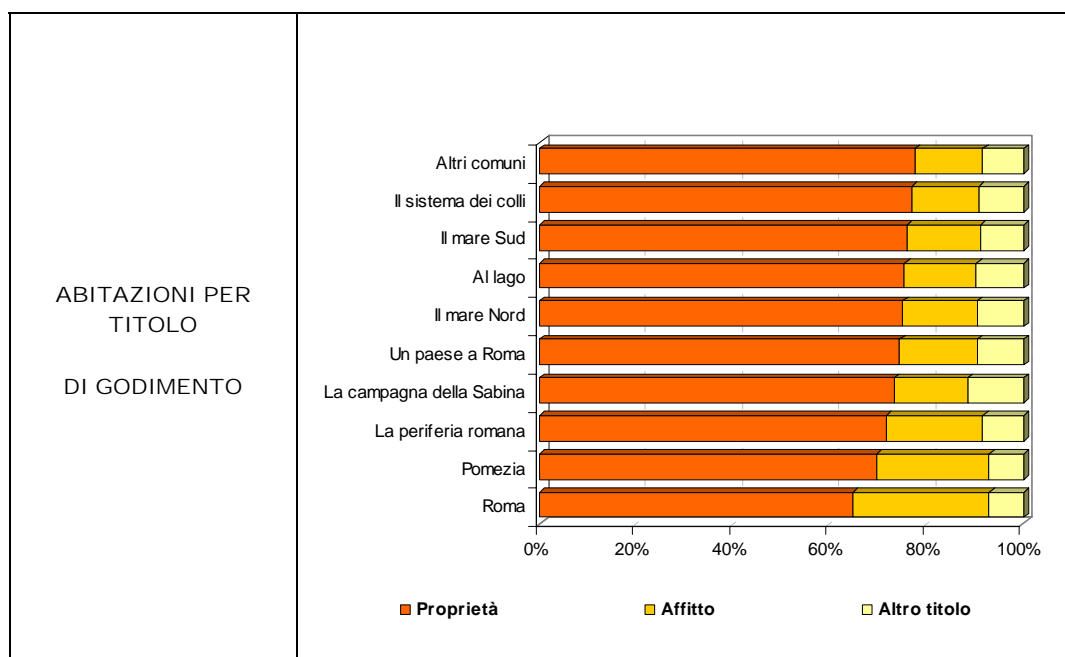
\*\*Stima su dati 1° semestre 2005

Grafico 2.3/ n.2 - Serie storica dell'attività edilizia e scenario previsionale della domanda abitativa nel Comune di Roma



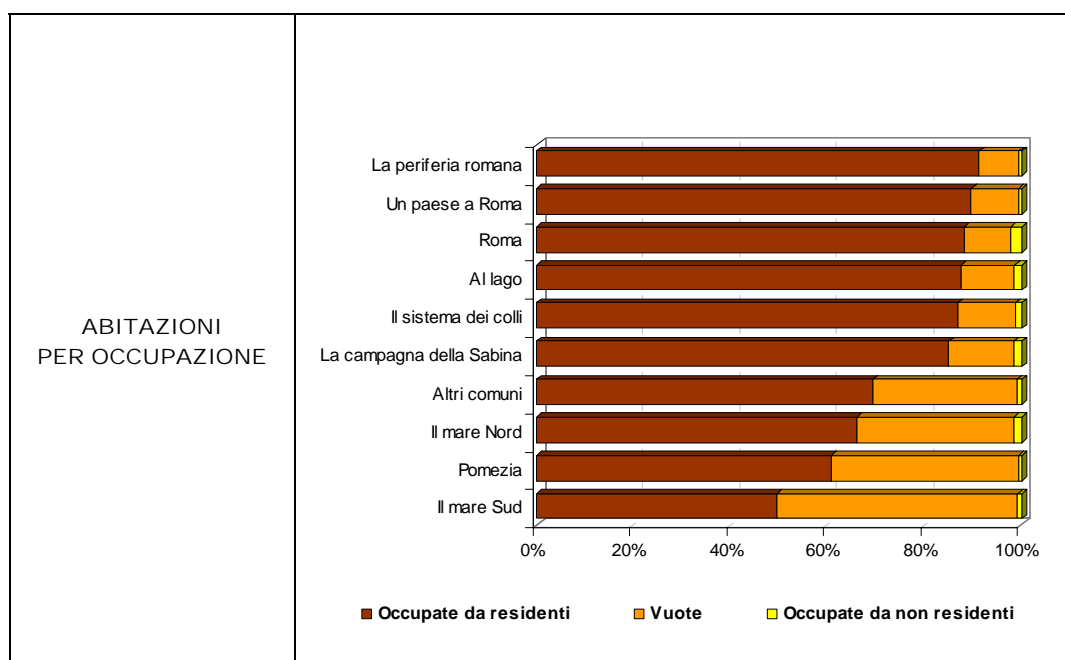
Fonte: elaborazioni e stime CRESME

Grafico 2.3/ n.3 Abitazioni per titolo di godimento



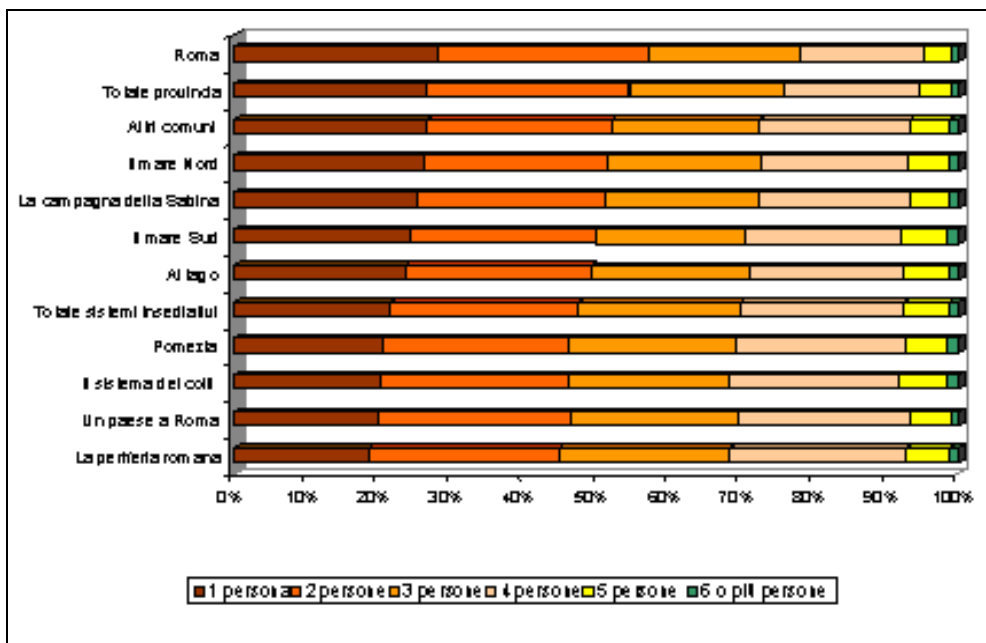
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Grafico 2.3/ n.4 Abitazioni per occupazione



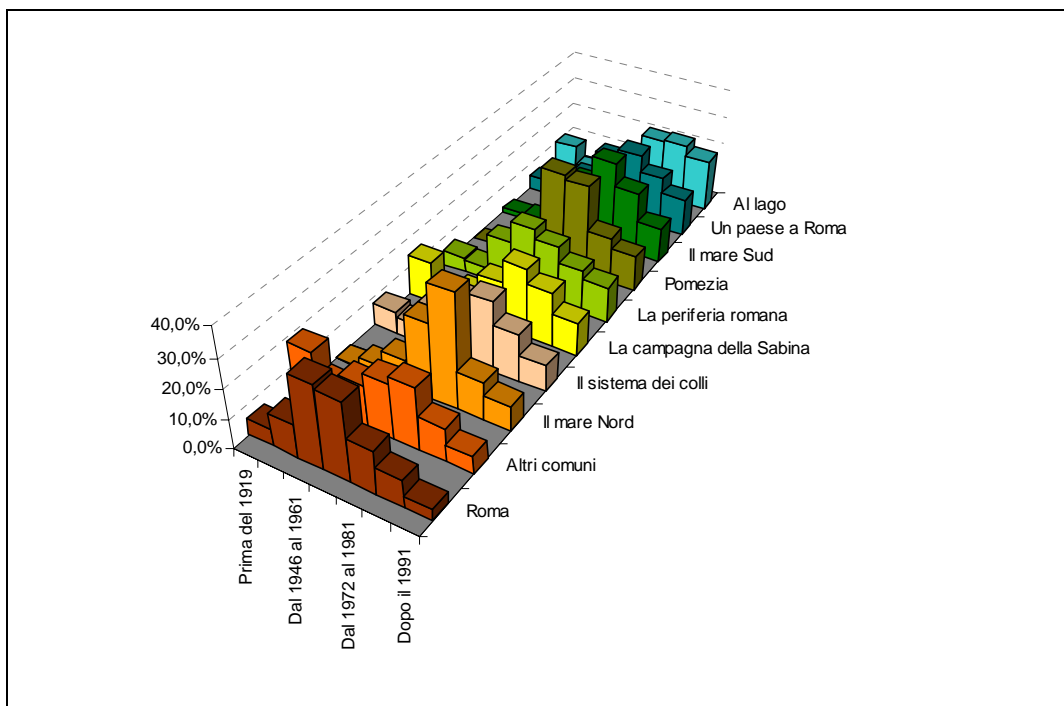
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Grafico 2.3/ n.5 Famiglie per numero di componenti



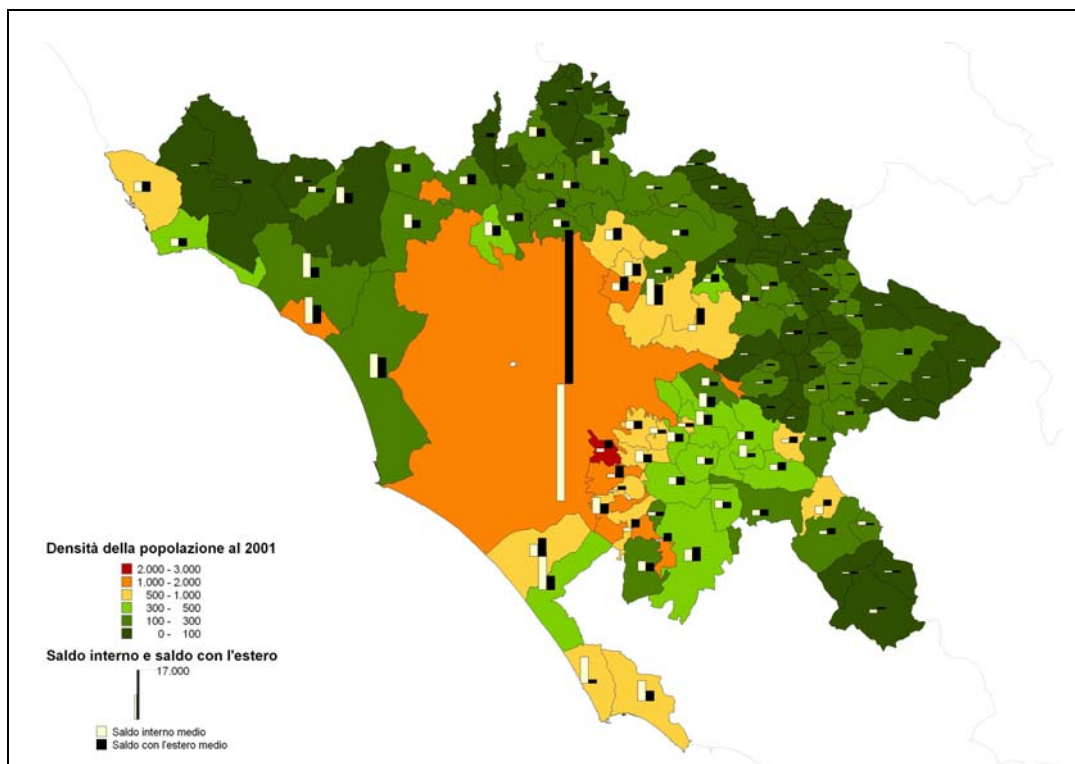
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Grafico 2.3/ n.6 Abitazioni in edificio ad uso abitativo



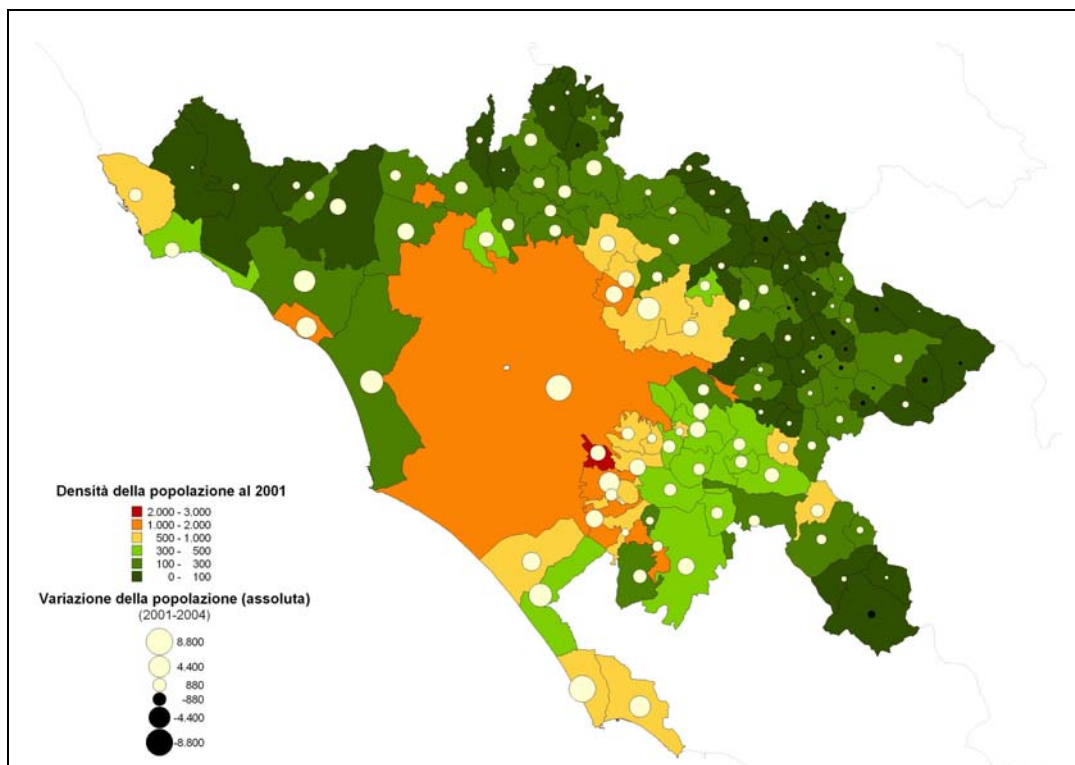
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Figura 2.3/n.4 Densità della popolazione e saldo migratorio con l'interno e con l'estero



Fonte: CRESME su dati censuari ISTAT

Figura 2.3/n.5 Densità della popolazione e variazione 2001-2004



Fonte : CRESME su dati censuari ISTAT

## 2.4 La domanda abitativa a Roma e provincia

La domanda abitativa si compone di una quota di domanda pregressa, necessaria a soddisfare l'esigenza di migliorare l'attuale condizione abitativa, e di una quota di domanda aggiuntiva, generata dalle nuove famiglie che si formeranno nel periodo in esame.

La prima componente della domanda, la domanda pregressa, è stata definita con riferimento alle rilevazioni censuarie del 2001 ed aggiornata al 2005 considerando, da un lato le dinamiche demografiche e dall'altro l'offerta abitativa maturata nello stesso periodo.

La domanda abitativa pregressa è stata definita con una approfondita analisi della condizione abitativa della popolazione residente nella provincia e nel comune di Roma, ed in particolare sono stati esaminati i seguenti segmenti di domanda (tab 2.4/ n.15):

- sovraffollamento del patrimonio edilizio
- coabitazione forzata
- senza abitazione e con sistemazione precaria
- abitazioni degradate non recuperabili
- domanda non residenti

In tal modo l'analisi ha consentito di valutare la domanda pregressa di abitazioni al 2001 pari a 66.598 unità nella provincia, di cui 52.094 nel Capoluogo.

Tabella 2.4/ n. 15 - Sintesi delle componenti e stima della domanda pregressa al 2001

|  | Capoluogo     | Altri comuni  | Provincia     |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Domanda pregressa al 2001</b>             | <b>52.094</b> | <b>14.504</b> | <b>66.598</b> |
| Sovraffollamento                             | 22.052        | 10.246        | 32.298        |
| Coabitazioni                                 | 9.890         | 1.482         | 11.372        |
| Senza abitazione e con sistemazione precaria | 5.918         | 712           | 6.630         |
| Abitazioni degradate non recuperabili        | 1.882         | 538           | 2.420         |
| Domanda non residenti                        | 12.352        | 1.526         | 13.878        |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

La domanda decennale complessiva (2006-2015), quindi, è stata calcolata aggiornando al 2005 la domanda pregressa definita al 2001 e stimando la domanda aggiuntiva in base alle ipotesi evolutive dello scenario demografico. In tal modo la domanda abitativa per il prossimo decennio per la provincia oscilla tra le 139.965 abitazioni in uno scenario basso e le 161.424 abitazioni in uno scenario alto.

Le diverse ipotesi di scenario sono state definite aggiungendo alla domanda pregressa al 2005 la domanda stimata per il decennio 2006-2015, pari ad un valore oscillante tra le 74.935 abitazioni dello scenario basso e le 96.394 abitazioni dello scenario alto, e sottraendo segmenti di offerta ricavabili con politiche abitative specifiche.

Per quanto attiene l'articolazione delle componenti della domanda futura, oltre alla componente relativa alle nuove famiglie, oscillante tra le 70.772 dell'ipotesi

bassa e le 92.231 dell'ipotesi alta, essa comprende anche la domanda espressa dai non residenti, studenti e city users che, pur avendo la residenza in altri luoghi, abitano e vivono nella provincia e nel Capoluogo, per periodi di tempo più o meno lunghi.

Tra le componenti dell'offerta, invece, sono state effettuate delle ipotesi che prevedono il frazionamento del 10% delle unità abitative sottoutilizzate, cioè delle abitazioni occupate da famiglie di uno e due componenti residenti in 6 e più stanze e di un componente in cinque stanze (tab 2.4/ n.16).

Tabella 2.4/ n.16- Provincia di Roma - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa nel periodo 2006-2015

|                                  |   | IPOTESI DI SCENARIO |                |
|----------------------------------|---|---------------------|----------------|
|                                  |   | Basso               | Alto           |
| <b>DOMANDA 2006-2015</b>         |   | <b>139.965</b>      | <b>161.424</b> |
| <b>Domanda pregressa al 2005</b> |   | <b>75.234</b>       | <b>75.234</b>  |
| <b>Domanda 2006-2015</b>         |   | <b>74.935</b>       | <b>96.394</b>  |
|                                  | Nuove famiglie                                | 70.772              | 92.231         |
|                                  | Domanda non residenti                         | 4.163               | 4.163          |
| <b>Offerta 2006-2015</b>         |   | <b>10.205</b>       | <b>10.205</b>  |
| *                                | Frazionamento unità abitative sottoutilizzate | 10.205              | 10.205         |
|                                  | Quota   | 10%                 | 10%            |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

\* Abitazioni occupate da famiglie di uno e due componenti in 6 e + stanze e di un componente in cinque stanze

Per il Capoluogo, invece, si definisce uno scenario di domanda variabile tra le 55.522 abitazioni dell'ipotesi bassa e le 70.707 dell'ipotesi alta. Per soddisfare la domanda pregressa al 2005 sono necessarie 40.748 abitazioni, mentre gli scenari della domanda futura definiscono una forchetta compresa tra le 22.338 abitazioni dell'ipotesi bassa e le 37.523 dell'ipotesi alta (tab. 2.4/ n.17).

Tabella 2.4/ n.17 - Comune di Roma - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa nel periodo 2006-2015

|                                  |   | IPOTESI DI SCENARIO |               |
|----------------------------------|---|---------------------|---------------|
|                                  |   | Basso               | Alto          |
| <b>DOMANDA 2006-2015</b>         |   | <b>55.522</b>       | <b>70.707</b> |
| <b>Domanda pregressa al 2005</b> |   | <b>40.748</b>       | <b>40.748</b> |
| <b>Domanda 2006-2015</b>         |   | <b>22.338</b>       | <b>37.523</b> |
|                                  | Nuove famiglie                                | 19.868              | 35.053        |
|                                  | Domanda non residenti                         | 2.470               | 2.470         |
| <b>Offerta 2006-2015</b>         |   | <b>7.564</b>        | <b>7.564</b>  |
| *                                | Frazionamento unità abitative sottoutilizzate | 7.564               | 7.564         |
|                                  | Quota   | 10%                 | 10%           |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

\* Abitazioni occupate da famiglie di uno e due componenti in 6 e + stanze e di un componente in cinque stanze

Gli altri comuni della provincia, quindi, giocano un ruolo assai rilevante negli scenari di sviluppo dell'area metropolitana. In entrambe le ipotesi di scenario, infatti, il livello della domanda abitativa risulta assai elevato, oscillando tra le quasi 84.443 abitazioni dell'ipotesi bassa e le 90.717 dell'ipotesi alta. In rapporto allo stock abitativo esistente al 2005, quindi, nei comuni non capoluogo si definisce un incremento compreso tra il 14 ed il 15%, mentre nel Capoluogo l'incremento è compreso tra il 5 ed il 6% (tab. 2.4/ n.18).

Tabella 2.4/ n.18 - Comuni non capoluogo della provincia di Roma - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa nel periodo 2006-2015

|                           |   | IPOTESI DI SCENARIO |               |
|---------------------------|---|---------------------|---------------|
|                           |   | Alto                | Basso         |
| <b>DOMANDA 2006-2015</b>  |   | <b>84.443</b>       | <b>90.717</b> |
| Domanda pregressa al 2005 |   | 34.486              | 34.486        |
| <b>Domanda 2006-2015</b>  |   | <b>52.597</b>       | <b>58.871</b> |
|                           | Nuove famiglie                                | 50.904              | 57.178        |
|                           | Domanda non residenti                         | 1.693               | 1.693         |
| <b>Offerta 2006-2015</b>  |   | <b>2.641</b>        | <b>2.641</b>  |
| *                         | Frazionamento unità abitative sottoutilizzate | 2.641               | 2.641         |
|                           | Quota   | 10%                 | 10%           |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

\* Abitazioni occupate da famiglie di uno e due componenti in 6 e + stanze e di un componente in cinque stanze

## 2.4.1 La domanda pregressa al 2001

### 2.4.1.1 Il sovraffollamento

La domanda da sovraffollamento è definita con una attenta analisi della condizione abitativa, e in particolare del livello di affollamento del patrimonio edilizio occupato. In base ai risultati delle rilevazioni censuarie, infatti, è stata costruita una matrice di affollamento che consente di analizzare il rapporto tra l'ampiezza delle famiglie occupanti e il numero di stanze di cui è composta l'abitazione.

Fissando uno standard minimo di una stanza per abitante, quindi, la domanda da sovraffollamento rappresenta la stima delle abitazioni necessarie al superamento delle condizioni di disagio abitativo (tab. 2.47 n.19).

Tabella 2.4/ n.19 - Provincia di Roma - Matrice di affollamento

| OCCUPANTI      |         |                     |           |           |           |         |         |           |
|----------------|---------|---------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|
|                |         | Numero di occupanti |           |           |           |         |         | Totale    |
|                |         | 1                   | 2         | 3         | 4         | 5       | 6 o più |           |
| Num. di stanze | 1       | 14.369              | 11.872    | 7.965     | 4.716     | 1.140   | 416     | 40.478    |
|                | 2       | 58.654              | 80.020    | 68.373    | 59.200    | 14.080  | 3.679   | 284.006   |
|                | 3       | 114.301             | 221.918   | 218.571   | 216.552   | 55.735  | 15.469  | 842.546   |
|                | 4       | 110.936             | 292.660   | 361.728   | 424.908   | 118.780 | 34.177  | 1.343.189 |
|                | 5       | 44.911              | 134.308   | 185.505   | 262.284   | 89.110  | 29.971  | 746.089   |
|                | 6 e più | 22.720              | 68.830    | 88.851    | 130.160   | 59.835  | 26.588  | 396.984   |
| Totale         |         | 365.891             | 809.608   | 930.993   | 1.097.820 | 338.680 | 110.300 | 3.653.292 |
| ABITAZIONI     |         |                     |           |           |           |         |         |           |
|                |         | Numero di occupanti |           |           |           |         |         | Totale    |
|                |         | 1                   | 2         | 3         | 4         | 5       | 6 o più |           |
| Num. di stanze | 1       | 14.369              | 5.936     | 2.655     | 1.179     | 228     | 62      | 24.429    |
|                | 2       | 58.654              | 40.010    | 22.791    | 14.800    | 2.816   | 576     | 139.647   |
|                | 3       | 114.301             | 110.959   | 72.857    | 54.138    | 11.147  | 2.411   | 365.813   |
|                | 4       | 110.936             | 146.330   | 120.576   | 106.227   | 23.756  | 5.332   | 513.157   |
|                | 5       | 44.911              | 67.154    | 61.835    | 65.571    | 17.822  | 4.659   | 261.952   |
|                | 6 e più | 22.720              | 34.415    | 29.617    | 32.540    | 11.967  | 4.086   | 135.345   |
| Totale         |         | 365.891             | 404.804   | 310.331   | 274.455   | 67.736  | 17.126  | 1.440.343 |
| STANZE         |         |                     |           |           |           |         |         |           |
|                |         | Numero di occupanti |           |           |           |         |         | Totale    |
|                |         | 1                   | 2         | 3         | 4         | 5       | 6 o più |           |
| Num. di stanze | 1       | 14.369              | 5.936     | 2.655     | 1.179     | 228     | 62      | 24.429    |
|                | 2       | 117.308             | 80.020    | 45.582    | 29.600    | 5.632   | 1.152   | 279.294   |
|                | 3       | 342.903             | 332.877   | 218.571   | 162.414   | 33.441  | 7.233   | 1.097.439 |
|                | 4       | 443.744             | 585.320   | 482.304   | 424.908   | 95.024  | 21.328  | 2.052.628 |
|                | 5       | 224.555             | 335.770   | 309.175   | 327.855   | 89.110  | 23.295  | 1.309.760 |
|                | 6 e più | 152.910             | 231.507   | 199.224   | 218.938   | 80.465  | 27.446  | 910.489   |
| Totale         |         | 1.295.789           | 1.571.430 | 1.257.511 | 1.164.894 | 303.900 | 80.516  | 5.674.039 |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat



Dall'analisi dei dati risulta che al 2001 nella provincia quasi 408.000 abitazioni risultano sovraffollate ma, in realtà, solo 41.200 abitazioni evidenziano una condizione di disagio abitativo grave e 111.300 una condizione di disagio abitativo. La gran parte, 255.400 abitazioni, evidenziano una condizione lievemente sottostandard (tab. 2.4/ n.20).

Tabella 2.4/ n.20 - Provincia di Roma – Dati di sintesi della condizione abitativa

|  |                                | Occupanti        | Abitazioni       | Stanze           |
|--|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | <b>Disagio abitativo grave</b> | 196.577          | 41.206           | 102.510          |
|  | <b>Disagio abitativo</b>       | 445.548          | 111.280          | 332.251          |
|  | <b>Sottostandard</b>           | 853.566          | 255.371          | 854.424          |
|  | <b>Standard</b>                | 1.687.045        | 722.733          | 2.797.145        |
|  | <b>Sottoutilizzo</b>           | 470.556          | 309.753          | 1.587.710        |
|  | <b>Totale disagio</b>          | <b>1.495.691</b> | <b>407.857</b>   | <b>1.289.185</b> |
|  | <b>Totale generale</b>         | <b>3.653.292</b> | <b>1.440.343</b> | <b>5.674.040</b> |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

Nel definire una ipotesi sulla domanda da sovraffollamento bisogna considerare due fattori (tab 2.4/ n.21):

- il processo di *filtering-up* che consente alle famiglie di adeguare la propria condizione abitativa alle dimensioni del nucleo familiare con movimenti all'interno del patrimonio abitativo esistente;
- la transitorietà di molte condizioni di sovraffollamento, superabili nell'arco di qualche anno con l'uscita di uno o più figli dalle famiglie di origine, circostanza che dal sovraffollamento fa confluire quote di domanda nel segmento delle nuove famiglie.

Tabella 2.4/ n.21 - Provincia di Roma – Stima della domanda da sovraffollamento

|  | Stanze necessarie al raggiungimento dello standard | Quota | DOMANDA        |               |
|--|--|-------|----------------|---------------|
|  |  |       | Stanze         | Abitazioni    |
|  | 102.124  | 70%   | 71.487         | 14.985        |
|  | 124.564  | 50%   | 62.282         | 15.556        |
|  | 19.575   | 30%   | 5.873          | 1.757         |
|  | <b>246.263</b>                                     |       | <b>139.642</b> | <b>32.298</b> |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

In base a queste riflessioni nel calcolo della domanda da sovraffollamento da un lato si deve considerare, quale parametro di calcolo, il differenziale delle stanze necessarie al raggiungimento dello standard ( una stanza per abitante) e non lo stock di abitazioni sovraffollate; dall'altro, in considerazione della transitorietà di molte condizioni di sovraffollamento, è opportuno computare nel conto della domanda non il differenziale netto ma quote decrescenti in funzione della gravità del livello di affollamento.

In tal modo le stanze necessarie a superare la condizione di affollamento risultano poco meno di 140.000, valore che, in base alla numero dei nuclei familiari che esprimono domanda, conduce ad una stima di circa 32.300 abitazioni.

In definitiva, considerando la specificità di questo segmento di domanda (gran parte delle situazioni di affollamento derivano dalla limitatezza del bilancio familiare), la soluzione del problema può venire solo da una politica abitativa in grado di farsi carico delle condizioni più gravi (famiglie numerose a basso reddito) e di sostenere con interventi mirati il processo di filtering-up delle famiglie (tab 2.4/ n.22).

Tabella 2.4/ n.22 - Comune di Roma - Matrice di affollamento

| OCCUPANTI      |         |                     |           |         |         |         |         |           |
|----------------|---------|---------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|                |         | Numero di occupanti |           |         |         |         |         | Totale    |
|                |         | 1                   | 2         | 3       | 4       | 5       | 6 o più |           |
| Num. di stanze | 1       | 10.528              | 8.292     | 5.703   | 3.384   | 850     | 323     | 29.080    |
|                | 2       | 42.172              | 55.690    | 46.857  | 39.952  | 9.275   | 2.509   | 196.455   |
|                | 3       | 86.589              | 165.056   | 156.657 | 146.484 | 36.075  | 10.087  | 600.948   |
|                | 4       | 82.249              | 213.710   | 255.009 | 279.432 | 73.345  | 21.506  | 925.251   |
|                | 5       | 33.354              | 97.080    | 127.140 | 166.596 | 54.080  | 18.651  | 496.901   |
|                | 6 e più | 16.914              | 50.746    | 60.039  | 81.004  | 35.895  | 15.647  | 260.245   |
| Totale         |         | 271.806             | 590.574   | 651.405 | 716.852 | 209.520 | 68.723  | 2.508.880 |
| ABITAZIONI     |         |                     |           |         |         |         |         |           |
|                |         | Numero di occupanti |           |         |         |         |         | Totale    |
|                |         | 1                   | 2         | 3       | 4       | 5       | 6 o più |           |
| Num. di stanze | 1       | 10.528              | 4.146     | 1.901   | 846     | 170     | 48      | 17.639    |
|                | 2       | 42.172              | 27.845    | 15.619  | 9.988   | 1.855   | 393     | 97.872    |
|                | 3       | 86.589              | 82.528    | 52.219  | 36.621  | 7.215   | 1.569   | 266.741   |
|                | 4       | 82.249              | 106.855   | 85.003  | 69.858  | 14.669  | 3.348   | 361.982   |
|                | 5       | 33.354              | 48.540    | 42.380  | 41.649  | 10.816  | 2.888   | 179.627   |
|                | 6 e più | 16.914              | 25.373    | 20.013  | 20.251  | 7.179   | 2.404   | 92.134    |
| Totale         |         | 271.806             | 295.287   | 217.135 | 179.213 | 41.904  | 10.650  | 1.015.995 |
| STANZE         |         |                     |           |         |         |         |         |           |
|                |         | Numero di occupanti |           |         |         |         |         | Totale    |
|                |         | 1                   | 2         | 3       | 4       | 5       | 6 o più |           |
| Num. di stanze | 1       | 10.528              | 4.146     | 1.901   | 846     | 170     | 48      | 17.639    |
|                | 2       | 84.344              | 55.690    | 31.238  | 19.976  | 3.710   | 786     | 195.744   |
|                | 3       | 259.767             | 247.584   | 156.657 | 109.863 | 21.645  | 4.707   | 800.223   |
|                | 4       | 328.996             | 427.420   | 340.012 | 279.432 | 58.676  | 13.392  | 1.447.928 |
|                | 5       | 166.770             | 242.700   | 211.900 | 208.245 | 54.080  | 14.440  | 898.135   |
|                | 6 e più | 112.877             | 169.205   | 133.433 | 135.037 | 47.844  | 16.010  | 614.407   |
| Totale         |         | 963.282             | 1.146.745 | 875.141 | 753.399 | 186.125 | 49.383  | 3.974.076 |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su Istat

Nello specifico, nel comune di Roma, risultano sovraffollate quasi 275.000 abitazioni, con 27.300 abitazioni che evidenziano una condizione di disagio abitativo grave, 74.000 una condizione di disagio abitativo e quasi 173.700 lievemente sottostandard.

Per il Capoluogo, quindi, adottando la stessa metodologia di stima e le stesse assunzioni illustrate per la stima della domanda provinciale, si definisce una domanda da sovraffollamento di 94.500 stanze, pari a 22.000 abitazioni (tab 2.4/ n.23 e tab. 2.4/n.24).

Tabella 2.4/ n.23 - Comune di Roma – Dati di sintesi della condizione abitativa

|                                | Occupanti        | Abitazioni       | Stanze           |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Disagio abitativo grave</b> | 129.664          | 27.333           | 67.181           |
| <b>Disagio abitativo</b>       | 293.629          | 73.943           | 218.363          |
| <b>Sottostandard</b>           | 572.034          | 173.670          | 572.397          |
| <b>Standard</b>                | 1.173.171        | 514.606          | 1.962.153        |
| <b>Sottoutilizzo</b>           | 340.382          | 226.443          | 1.153.981        |
| <b>Totale disagio</b>          | <b>995.327</b>   | <b>274.946</b>   | <b>857.941</b>   |
| <b>Totale generale</b>         | <b>2.508.880</b> | <b>1.015.995</b> | <b>3.974.075</b> |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

Tabella 2.4/ n.24 - Comune di Roma – Stima della domanda da sovraffollamento

|  | Stanze necessarie | Quota      | DOMANDA       |               |
|--|-------------------|------------|---------------|---------------|
|  |                   |            | Stanze        | Abitazioni    |
|  | 68.684            | <b>70%</b> | 48.079        | 10.135        |
|  | 83.878            | <b>50%</b> | 41.939        | 10.561        |
|  | 14.891            | <b>30%</b> | 4.467         | 1.356         |
|  | <b>167.453</b>    |            | <b>94.485</b> | <b>22.052</b> |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

### 2.4.1.2 La domanda da coabitazione

Il Censimento del 2001 nella provincia di Roma rileva famiglie 21.351 e 37.190 componenti residenti in coabitazione. Nel Capoluogo, invece, le rilevazioni censuarie contano 18.603 famiglie e 32.106 componenti residenti in coabitazione.

Nel definire la domanda da coabitazione, però, occorre considerare che non tutti i casi di coabitazione rappresentano un disagio. Molte persone anziane vivono nella famiglia dei propri figli e situazioni di coabitazione in unità abitative di grandi dimensioni non rappresentano necessariamente una condizione di disagio abitativo.

Nel definire la componente di coabitazioni che esprimono la necessità di un superamento di tale condizione, quindi, si è applicata una quota decrescente in funzione della numerosità del nucleo familiare, partendo dal 90% delle famiglie numerose, per arrivare al 50% di quelle da uno e due componenti. In tal modo si è definita una domanda valutabile in circa 11.400 abitazioni nella provincia e 9.900 nel comune di Roma (tab 2.4/n.25).

Tabella 2.4/ n.25 - Provincia di Roma - Domanda abitativa da coabitazione forzata

|                          |                 | Coabitanti    |               | Domanda da coabitazione |               |                |
|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|----------------|
|                          |                 | Famiglie      | Componenti    | Famiglie                | Componenti    | Quota famiglie |
| <b>Provincia di Roma</b> |                 |               |               |                         |               |                |
| Num. Compon.             | 1 persona       | 12.494        | 12.494        | 6.247                   | 6.247         | 50%            |
|                          | 2 persone       | 4.348         | 8.696         | 2.174                   | 4.348         | 50%            |
|                          | 3 persone       | 2.506         | 7.518         | 1.504                   | 4.512         | 60%            |
|                          | 4 persone       | 1.612         | 6.448         | 1.128                   | 4.512         | 70%            |
|                          | 5 persone       | 329           | 1.645         | 263                     | 1.315         | 80%            |
|                          | 6 o più persone | 62            | 389           | 56                      | 351           | 90%            |
|                          | <b>Totale</b>   | <b>21.351</b> | <b>37.190</b> | <b>11.372</b>           | <b>21.285</b> |                |
| <b>Comune di Roma</b>    |                 |               |               |                         |               |                |
| Num. Compon.             | 1 persona       | 10.987        | 10.987        | 5.494                   | 5.494         | 50%            |
|                          | 2 persone       | 3.794         | 7.588         | 1.897                   | 3.794         | 50%            |
|                          | 3 persone       | 2.151         | 6.453         | 1.291                   | 3.873         | 60%            |
|                          | 4 persone       | 1.344         | 5.376         | 941                     | 3.764         | 70%            |
|                          | 5 persone       | 275           | 1.375         | 220                     | 1.100         | 80%            |
|                          | 6 o più persone | 52            | 327           | 47                      | 296           | 90%            |
|                          | <b>Totale</b>   | <b>18.603</b> | <b>32.106</b> | <b>9.890</b>            | <b>18.321</b> |                |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

### 2.4.1.3 I senza tetto e le condizioni abitative precarie

Il Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001 nella provincia di Roma rileva 1.776 famiglie residenti in altro tipo di alloggio<sup>2</sup> e 3.088 famiglie senza tetto e senza abitazione. Nel comune di Roma, invece, le famiglie residenti in altro tipo di alloggio risultavano 1.476 mentre quelle senza tetto risultavano 3.078.

In totale, quindi, le famiglie residenti in condizioni alloggiative precarie risultavano 4.864 nella provincia, 4.554 delle quali nel solo Capoluogo. Questo dato però, considerando che è riferito esclusivamente alla popolazione residente, risulta ampiamente sottostimato.

Gli stranieri rilevati al Censimento, infatti, risultano 129.370 nella provincia e 98.427 nel Capoluogo, mentre i cittadini stranieri regolarmente soggiornanti risultano 217.795 nella provincia e 165.524 nel Capoluogo. In tal modo si definisce una stima di presenze regolari non rilevate al censimento pari a 88.425 unità nella provincia e 67.097 nel Capoluogo (tab 2.4/ n.26).

<sup>2</sup> L'Istat definisce altro tipo di alloggio le seguenti sistemazioni alloggiative: roulotte, tende, caravan, camper, container, baracche, capanne, casupole, grotte; rimesse, garage, soffitte, cantine, alloggi contenuti in costruzioni che non sono edifici.

Tabella 2.4/ n.26 - Popolazione residente in condizioni abitative precarie al 2001

|                          |                 | Altro tipo di alloggio |              | Senza abitazione |              | Totale       |              |
|--------------------------|-----------------|------------------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
|                          |                 | Famiglie               | Componenti   | Famiglie         | Componenti   | Famiglie     | Componenti   |
| <b>Provincia di Roma</b> |                 |                        |              |                  |              |              |              |
| Num.<br>Compon.          | 1 persona       | 746                    | 746          | 2.846            | 2.846        | 3.592        | 3.592        |
|                          | 2 persone       | 315                    | 630          | 130              | 260          | 445          | 890          |
|                          | 3 persone       | 199                    | 597          | 47               | 141          | 246          | 738          |
|                          | 4 persone       | 192                    | 768          | 26               | 104          | 218          | 872          |
|                          | 5 persone       | 134                    | 670          | 21               | 105          | 155          | 775          |
|                          | 6 o più persone | 190                    | 1.393        | 18               | 151          | 208          | 1.544        |
|                          | <b>Totale</b>   | <b>1.776</b>           | <b>4.804</b> | <b>3.088</b>     | <b>3.607</b> | <b>4.864</b> | <b>8.411</b> |
| <b>Comune di Roma</b>    |                 |                        |              |                  |              |              |              |
| Num.<br>Compon.          | 1 persona       | 575                    | 575          | 2.840            | 2.840        | 3.415        | 3.415        |
|                          | 2 persone       | 265                    | 530          | 129              | 258          | 394          | 788          |
|                          | 3 persone       | 168                    | 504          | 47               | 141          | 215          | 645          |
|                          | 4 persone       | 160                    | 640          | 24               | 96           | 184          | 736          |
|                          | 5 persone       | 124                    | 620          | 21               | 105          | 145          | 725          |
|                          | 6 o più persone | 184                    | 1.342        | 17               | 135          | 201          | 1.477        |
|                          | <b>Totale</b>   | <b>1.476</b>           | <b>4.211</b> | <b>3.078</b>     | <b>3.575</b> | <b>4.554</b> | <b>7.786</b> |

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Per altro verso, i dati sulle domande di regolarizzazione presentate in occasione dell'ultima sanatoria (2002) consentono di stimare in almeno 100.000 unità le presenze straniere non regolari, 80.000 delle quali nel solo Capoluogo. In tal modo, al 2001 le presenze straniere complessive, regolari e irregolari, sono valutabili in quasi 317.800 unità, 245.524 delle quali nel Capoluogo (tab 2.4/n. 27).

Tabella 2.4/ n.27 - Popolazione straniera residente in condizioni abitative precarie al 2001

|  | Provincia      | Capoluogo      |
|--|----------------|----------------|
| <b>Permessi di soggiorno</b>   | <b>217.795</b> | <b>165.524</b> |
| <b>Stranieri residenti Censimento 2001</b>                               | <b>129.370</b> | <b>98.427</b>  |
| Stima stranieri non residenti (soggiornanti - residenti)                 | 88.425         | 67.097         |
| Stima presenze clandestine   | 100.000        | 80.000         |
| <b>Totale presenze straniere</b>   | <b>317.795</b> | <b>245.524</b> |
| <b>Stima presenze straniere non residenti non rilevate al Censimento</b> | <b>188.425</b> | <b>147.097</b> |
| <b>Condizione abitativa stranieri presenti</b>                           |                |                |
| Abitazione privata affitto   | 206.567        | 159.591        |
| Abitazione privata proprietà   | 12.712         | 9.821          |
| Sul luogo di lavoro  | 63.559         | 49.105         |
| Ospite da parenti e amici  | 17.479         | 13.504         |
| Strutture di accoglienza   | 9.534          | 7.366          |
| Casa occupata o sistemazione di fortuna                                  | 7.945          | 6.138          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>317.796</b> | <b>245.525</b> |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat, Osservatorio provinciale sull'immigrazione e Caritas.

A questo punto, valutando i risultati del primo rapporto pubblicato dall'Osservatorio provinciale sull'immigrazione, ed in particolare l'analisi della condizione abitativa della popolazione straniera, ed applicando le quote percentuali relative alle condizioni abitative più problematiche all'universo di riferimento, al 2001 per la provincia si stima una domanda da disagio di 7.945 unità, 6.138 delle quali nel Capoluogo. Questo valore, fissando pari a 4,5 il numero di componenti per l'aggregazione abitativa della domanda straniera, consente di definire una domanda di abitazioni di 1.766 abitazioni nella provincia e 1.364 nel Capoluogo.

Considerando che la componente isolata rappresenta condizioni particolarmente disagiate – stranieri in case occupate e sistemazioni di fortuna – si può ritenere sia

sostanzialmente costituita da stranieri non rilevati al Censimento, e pertanto senza sovrapposizione con il dato censuario.

In tal modo la stima della domanda complessiva relativa ai senza tetto ed alle condizioni abitative precarie è valutabile in 6.630 abitazioni, 5.918 delle quali nel Capoluogo.

#### **2.4.1.4 Le abitazioni degradate non recuperabili**

Nel conto della domanda abitativa pregressa sono state considerate anche il 10% delle abitazioni occupate in pessimo stato di conservazione quale componente utile a dimensionare una domanda proveniente da famiglie che vivono in condizione di disagio.

#### **2.4.1.5 La domanda dei non residenti**

Roma è capitale politica e religiosa ma anche una importante capitale economica, della cultura, dell'università e della ricerca scientifica. Tale realtà alimenta una sempre più consistente domanda espressa da non residenti che abitano la città e il territorio metropolitano per i periodi di tempo necessari allo svolgimento delle loro attività. E' una domanda che si esprime tanto nell'acquisto, quanto, soprattutto, nell'affitto di abitazioni e loro parti, per la durata delle attività svolte.

Si tratta di un mercato enorme che è possibile articolare nei seguenti segmenti:

- gli immigrati stranieri non residenti, che a fronte di una situazione generalmente connotata da marginalità sociale e subalternità economica, esercitano una forte pressione sul mercato abitativo;
- la componente costituita da studenti e docenti universitari fuori sede, laureati che frequentano corsi di specializzazione e master, che costituisce un segmento di mercato mediamente più ricco e altrettanto importante per consistenza e impatto sul mercato;
- i liberi professionisti che hanno frequenti rapporti di lavoro a Roma o che sono impegnati in progetti di durata limitata e altri soggetti che gravitano nell'ambito delle centralità economiche e istituzionali.

E' difficile definire le cifre esatte di un fenomeno così vasto e variegato, soprattutto per quanto attiene il segmento relativo alle professioni e le collaborazioni occasionali, ma un tentativo di dimensionamento della domanda può partire da alcune informazioni specifiche rilevate con il Censimento della popolazione e delle abitazioni al 2001.

Il Censimento, infatti, nella provincia rileva 32.063 abitazioni occupate da persone non residenti, 25.723 delle quali nel Capoluogo. Valutando altre fonti informative, invece, si capisce bene che le cifre reali del fenomeno sono ben diverse.

In base alle rilevazioni dell'Osservatorio provinciale sull'immigrazione è possibile stimare in 89.908 unità la componente straniera non residente che alloggia in abitazioni.

In base ai dati del MIUR, inoltre, è possibile valutare in 74.748 unità la presenza di studenti fuori sede non ospitati in strutture specifiche, mentre la componente di professionisti non residenti con frequenti rapporti di lavoro a Roma, in base ad uno specifico studio condotto dal Cresme, sono valutabili in circa 85.000 unità (tab 2.4/ n.28).

Tabella 2.4/ n.28 - Stima della domanda non residenti 2006-2015

|  | Occupanti      | Occupanti abitazione | Abitazioni    |
|--|----------------|----------------------|---------------|
| <b>Provincia di Roma</b>   |                |                      |               |
| Stranieri non residenti e presenze clandestine residenti in abitazione | 89.908         | 4,5                  | 19.980        |
| Studenti fuori sede (extra ADISU)                                      | 74.748         | 3,5                  | 21.357        |
| Professionisti abitualmente presenti ma non residenti                  | 85.000         | 2,5                  | 34.000        |
| <b>Totale</b>  | <b>249.656</b> |                      | <b>75.337</b> |
| <b>Abitazioni occupate da persone non residenti</b>                    |                |                      | <b>32.063</b> |
| <b>Offerta teorica patrimonio non occupato ma utilizzato</b>           |                |                      | <b>54.828</b> |
| <b>Ipotesi di dimensionamento della domanda</b>                        |                |                      | <b>13.878</b> |
| <b>Comune di Roma</b>  |                |                      |               |
| Stranieri non residenti e presenze clandestine residenti in abitazione | 70.984         | 4,5                  | 15.774        |
| Studenti fuori sede (extra ADISU)                                      | 74.354         | 3,5                  | 21.244        |
| Professionisti abitualmente presenti ma non residenti                  | 80.000         | 2,5                  | 32.000        |
| <b>Totale</b>  | <b>225.338</b> |                      | <b>69.018</b> |
| <b>Abitazioni occupate da persone non residenti</b>                    |                |                      | <b>25.723</b> |
| <b>Offerta teorica patrimonio non occupato ma utilizzato</b>           |                |                      | <b>77.012</b> |
| <b>Ipotesi di dimensionamento della domanda</b>                        |                |                      | <b>12.352</b> |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Nel complesso, quindi, sommando le diverse componenti di domanda, nella provincia le abitazioni occupate da non residenti ammontano a 75.337, cioè oltre 43.000 in più rispetto alle cifre rilevate dal Censimento.

Per giungere alla definizione della domanda, però, occorre considerare che una quota delle abitazioni dichiarate non occupate in realtà sono destinate a soddisfare la domanda proveniente da questo segmento. Questa quota, quindi, in qualche modo trova collocazione nello stock di abitazioni esistenti, costituendo un fattore di compressione dell'offerta residenziale sul mercato. Ritenendo che questa condizione contribuisca ad esasperare le tensioni del mercato, questa quota può costituire la base di riferimento per la stima della domanda relativa ai non residenti. Nell'ipotesi di calcolo effettuata, quindi, la domanda dei non residenti è definita fissando come condizione ordinaria di mercato una quota di patrimonio frizionale pari al 4% del patrimonio complessivo. In tal modo, la stima della domanda relativa a questo segmento è pari a 13.878 abitazioni, 12.352 delle quali nel Capoluogo.

## 2.4.2 L'aggiornamento al 2005 della domanda pregressa

La stima della domanda pregressa al 2005 è stata effettuata aggiungendo alla domanda pregressa al 2001 la domanda maturata nel periodo 2002-2005 e sottraendo l'offerta complessiva relativa allo stesso periodo (tab 2.4/ n.29).

Tabella 2.4/ n.29 - Domanda pregressa al 2005

|                                  | Capoluogo     | Altri comuni  | Provincia     |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>DOMANDA PREGRESSA AL 2005</b> | <b>40.748</b> | <b>34.486</b> | <b>75.234</b> |
| <b>Domanda pregressa 2001</b>    | <b>52.094</b> | <b>14.504</b> | <b>66.598</b> |
| Domanda aggiuntiva 2002 – 2005   | 21.711        | 51.598        | 73.309        |
| Offerta 2002-2005                | 33.057        | 31.616        | 64.673        |

Fonte: CRESME su dati Istat

In tal modo la domanda pregressa al 2005 è risultata pari a 75.234 abitazioni nella provincia e 40.748 abitazioni nel Capoluogo.

### 2.4.2.1 La domanda aggiuntiva 2002-2005

La domanda pregressa al 2001 può essere aggiornata al 2005 sulla base delle previsioni sulle famiglie residenti. Tra il 2002 e il 2005, a causa degli incrementi di popolazione residente in gran parte riconducibili ai reinserimenti di popolazione cancellata dalle liste anagrafiche in seguito al Censimento e agli effetti della sanatoria dell'immigrazione, la dinamica delle nuove famiglie registra una sensibile accelerazione (tab 2.4 n.30).

L'esercizio previsionale sviluppato dal Cresme valuta in 72.852 le nuove famiglie, delle quali 21.470 nel capoluogo. In tal modo l'incremento si colloca al di sotto di quello risultante dai dati ufficiali pubblicati dall'Istat. Secondo i dati del Censimento, infatti, al 2001 le famiglie residenti nella provincia risultavano 1.466.558 mentre secondo i dati del movimento anagrafico dei comuni al 2004 le famiglie residenti sarebbero 1.541.223. In base a questi dati, in soli tre anni, si definisce un incremento di 74.665 famiglie. Nel Capoluogo, invece, sempre secondo i dati Istat, nel 2003 e nel 2004, nonostante l'incremento della popolazione complessiva, il numero di famiglie è fermo a 1.044.000 unità, definendo un aumento rispetto al 2001 di sole 4.848 famiglie.

Si tratta decisamente di dati instabili, ed una spiegazione plausibile del fenomeno è riconducibile al carattere specifico del fattore dominante nelle recenti dinamiche demografiche, ai movimenti virtuali dovuti al riallineamento dei registri anagrafici, ai risultati delle rilevazioni censuarie e alle successive operazioni di verifica, cui si aggiunge il forte incremento delle iscrizioni dall'estero in seguito alla sanatoria delle presenze straniere irregolari.

In questo quadro è necessario precisare che mentre nel caso del dato anagrafico l'unità familiare è rappresentata dal nucleo anagrafico, la definizione censuaria fa riferimento a soggetti abitualmente residenti nella medesima unità abitativa. Nell'analisi della domanda abitativa il dato rilevante è rappresentato dalla famiglia intesa nella definizione censuaria e non in quella anagrafica, l'incremento delle famiglie adottato nella stima, quindi, è stato calcolato grazie al modello di simulazione, per la cui descrizione analitica si rimanda allo specifico paragrafo.



Tabella 2.4/ n.30 - Domanda pregressa al 2005 (2)

|  | Capoluogo     | Altri comuni  | Provincia     |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Domanda aggiuntiva 2002 – 2005</b>        | <b>21.711</b> | <b>51.598</b> | <b>73.309</b> |
| Nuove famiglie 2001-2005                     | 21.470        | 51.382        | 72.852        |
| Senza abitazione e con sistemazione precaria | 241           | 216           | 457           |

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

L'aggiornamento della stima della domanda pregressa al 2005 tiene conto anche dell'incremento delle sistemazioni precarie e dei senza abitazione scaturenti dall'aggiornamento della stima delle presenze straniere e dai risultati dell'indagine sulla condizione abitativa condotta dall'Osservatorio Provinciale sull'Immigrazione.

#### 2.4.2.2 L'offerta 2002-2005

Tra il 2002 ed il 2005, nella provincia di Roma sono state ultimate oltre 78.090 unità abitative, 47.732 delle quali nel Capoluogo. L'offerta di nuove abitazioni si può considerare abbia contribuito al soddisfacimento della domanda complessiva, ma nel valutare l'offerta reale vanno considerati anche altri fattori che agiscono sulle dinamiche dello stock abitativo (tab 2.4/ n.31).

Tabella 2.4/ n.31 - Attività edilizia residenziale

|                    | Capoluogo      | Altri comuni   | Provincia      |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>1992 – 2001</b> | <b>64.662</b>  | <b>71.097</b>  | <b>135.759</b> |
| 2002               | 8.223          | 8.531          | 16.754         |
| 2003               | 10.508         | 8.679          | 19.187         |
| 2004               | 12.584         | 6.675          | 19.259         |
| 2005               | 16.417         | 6.473          | 22.890         |
| <b>2002 – 2005</b> | <b>47.732</b>  | <b>30.358</b>  | <b>78.090</b>  |
| <b>Totale</b>      | <b>112.394</b> | <b>101.455</b> | <b>213.849</b> |

Fonte: CRESME su dati CRESME/SI

Un fattore importante che influisce nel rapporto tra domanda e offerta di case è costituito dal fenomeno dell'erosione da parte della attività terziarie di abitazioni da adibire ad ufficio. Il fenomeno che ha caratterizzato la crescita dell'economia degli ultimi anni è stato il vero e proprio boom del settore dei servizi di produzione che ha visto il proliferare di piccole e a volte piccolissime imprese. Questo tipo di attività esprime in molti casi una domanda di piccoli uffici situati in aree centrali delle città. Vista la carenza di offerta specifica, è rarissima l'offerta di piccoli uffici tra i 50 e i 200 mq, questa domanda si orienta sul residenziale riutilizzando appartamenti che rispondono almeno in termini dimensionali e localizzativi alle esigenze della domanda.

La dimensione del fenomeno è quantificabile valutando i dati del Censimento relativi alla variazione dello stock residenziale parallelamente ai dati sull'attività edilizia. Nella provincia di Roma nel periodo 1992-2001 sono state costruite 135.759 abitazioni mentre lo stock, cioè le abitazioni rilevate ai censimenti, è cresciuto nello stesso periodo di sole 93.831 abitazioni, cioè di meno di quelle che sono state realizzate. Il fenomeno si spiega con il cambio di utilizzo di molti appartamenti che, appunto, sono diventati uffici (tab 2.4/ n.31).

Tabella 2.4/ n.32 - Stima del fenomeno di erosione/riproduzione residenziale nella provincia di Roma

|  | Roma    | Altri comuni | Provincia |
|--|---------|--------------|-----------|
| Produzione edilizia nel periodo 1992-2001      | 64.662  | 71.097       | 135.759   |
| Variazione dello stock abitativo ai censimenti | 18.802  | 75.029       | 93.831    |
| Erosione / Riproduzione residenziale           | -45.860 | 3.932        | -41.928   |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT e CRESME/SI

A livello provinciale il fenomeno è stimabile in quasi 42.000 abitazioni, ma considerando il territorio del solo comune di Roma, coerentemente con le esigenze localizzative delle attività dei servizi di produzione, il fenomeno ha assunto una dimensione decisamente più importante: le abitazioni erose tra il 1992 e il 2001 sono addirittura quasi 46.000, pari a 4.600 abitazioni in meno all'anno. Gli altri comuni della provincia, invece, evidenziano un fenomeno inverso, con una riproduzione residenziale, pari a poco meno di 4.000 abitazioni.

Considerando che, sia per il rallentamento della crescita delle piccole imprese dei servizi, sia per effetto dell'immissione sul mercato di tipologie specifiche di offerta non residenziale, tra il 2002 ed il 2005 il fenomeno sia rallentato, si può stimare una quantità di abitazioni erose pari all'80% della media annua relativa all'intervallo censuario (1991-2001).

In base a queste assunzioni, l'offerta reale nel periodo 2002-2005 è pari a 71.435 abitazioni, 33.057 delle quali nel Capoluogo (tab 2.4/ n.33).

Tabella 2.4/ n.33 - L'offerta 2002 - 2005

|   | Capoluogo     | Altri comuni  | Provincia     |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Offerta 2002-2005</b>                          | <b>33.057</b> | <b>31.616</b> | <b>64.673</b> |
| Attività edilizia                                 | 47.732        | 30.358        | 78.090        |
| Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001) | -14.675       | 1.258         | -13.417       |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT e CRESME/SI

### 2.4.3 La domanda aggiuntiva 2006-2015

#### 2.4.3.1 Le ipotesi di scenario

La base di partenza per la definizione degli scenari demografici è il dato ufficiale ISTAT sulla popolazione residente per singolo anno di età e sesso allo 01.01.2003. La base di partenza è stata aggiornata al 31.12.2004 e resa coerente con i dati ISTAT sul movimento anagrafico dei comuni, che fornendo il dettaglio delle componenti naturali e migratorie del bilancio demografico, fissa la popolazione complessiva ma non fornisce l'articolazione in classi di età.

Gli scenari demografici si sviluppano in un orizzonte temporale ventennale e definiscono le singole componenti del bilancio demografico (nascite, morti, iscrizioni e cancellazioni per movimento interno e con l'estero) e la popolazione per sesso e singolo anno di età per ogni anno dell'intervallo temporale.

Le ipotesi di scenario possono essere sinteticamente descritte come segue:

- **Scenario alto** – assume una dinamica in crescita dei flussi migratori con l'estero e una inversione di tendenza del saldo migratorio con l'interno;

- **Scenario basso** – definisce uno scenario di permanenza delle condizioni verificatesi a partire dagli anni Novanta, con una stabilizzazione dei flussi migratori con l'estero e una stabilizzazione su valori negativi dei flussi di popolazione in uscita verso le altre province italiane.

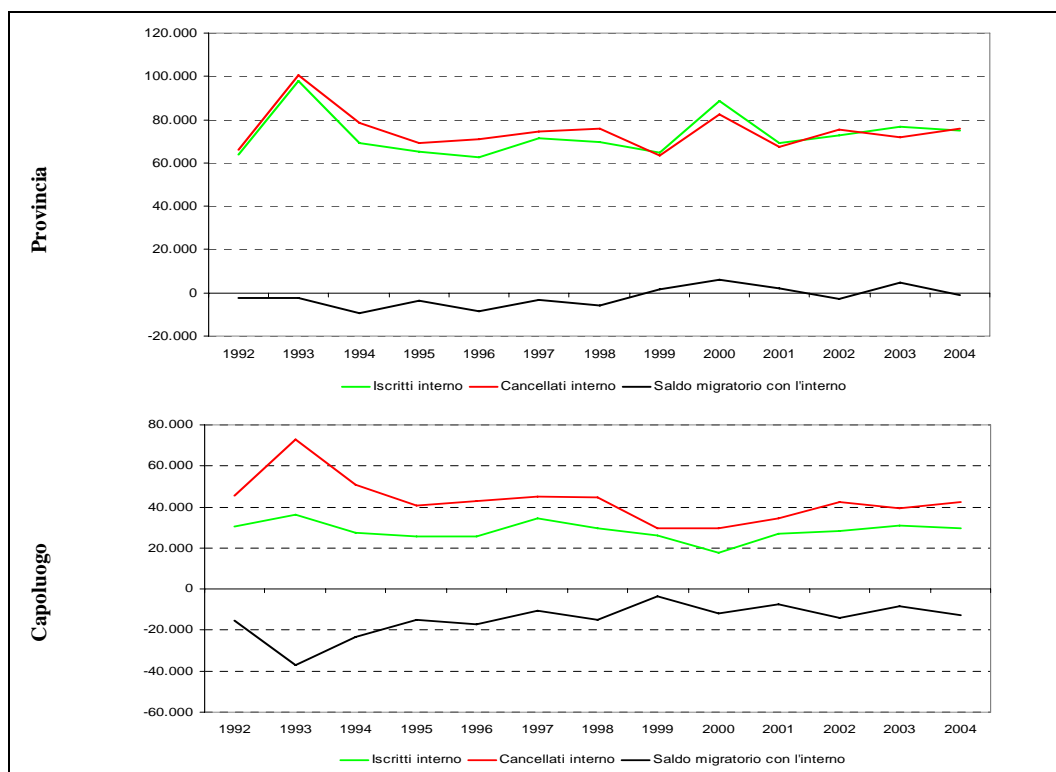
Le ipotesi sui flussi migratori costituiscono la discriminante tra le diverse ipotesi di scenario, mentre le ipotesi sulla fecondità e sulla mortalità sono assunte in maniera unitaria e si differenziano nel modello di simulazione in funzione della diversa composizione della popolazione tra autoctoni e stranieri.

Il modello, infatti, lavora su indici di natalità differenziati tra popolazione autoctona e popolazione straniera, quindi la fecondità complessiva dipende dalle diverse ipotesi sui flussi migratori con l'interno e soprattutto con l'estero.

### 2.4.3.2 Le ipotesi sui flussi migratori interni

La provincia di Roma evidenzia una dinamica del movimento interno costantemente negativa, ma una analisi delle dinamiche interne al territorio provinciale evidenzia che la perdita di popolazione complessiva si verifica in un quadro in cui gli altri comuni della provincia segnano un saldo netto positivo mentre il Capoluogo perde consistenti quote di popolazione. In altri termini, si disegna un sistema territoriale nel quale la provincia intercetta, anche se non completamente, il massiccio esodo di popolazione proveniente dal comune di Roma (gr. 2.4/ n.7).

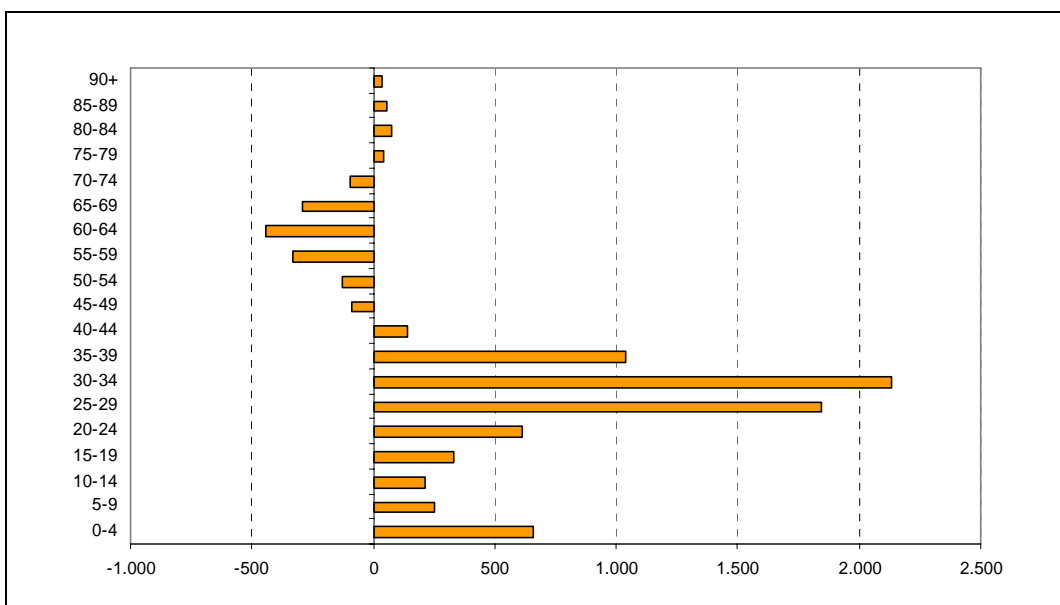
Grafico 2.4/ n.7- La dinamica del movimento con l'interno dal 1992 al 2004



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

In particolare, l'esodo dal Capoluogo evidenzia due fasi distinte: la prima parte dai livelli alti dei primi anni Novanta e segna un progressivo rallentamento fino al 1999, la seconda evidenzia una direzione opposta, parte dal 2000 per giungere ai giorni nostri e non è un caso che proceda parallelamente all'incremento della dinamica dei prezzi del mercato immobiliare. Un altro interessante elemento interpretativo scaturisce dall'analisi della composizione per età del saldo migratorio della provincia di Roma con le altre province italiane. Gli ultimi dati dettagliati sul movimento migratorio, infatti, evidenziano l'esistenza di un flusso positivo di giovani di età compresa tra i 15 ed i 44 anni - l'età dell'istruzione superiore e universitaria ma anche dell'ingresso e della maturazione nel mondo del lavoro. Positivo è anche il movimento di bambini ed adolescenti, una componente che sicuramente è il riflesso dello spostamento delle famiglie di origine (graf 2.4/n.8).

Grafico 2.4/ n.8 - Provincia di Roma - Composizione per età del saldo migratorio con altre province nel 2000



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Negativa è, invece, la componente della popolazione in età matura e degli anziani. Con un picco massimo nella classe 60-64 anni, infatti, il saldo del movimento interno è negativo per tutte le classi comprese tra i 45 ed i 74 anni. In definitiva, emerge l'immagine di un sistema territoriale fortemente attrattivo sul piano dell'alta formazione e dell'inserimento lavorativo, ma, dopo aver trovato una adeguata collocazione o giunti all'età della pensione, una consistente quota di popolazione matura la decisione del trasferimento, alla ricerca di una sistemazione alloggiativa a prezzi più accessibili e standard di vivibilità più elevati. Nel definire le ipotesi di scenario, quindi, si è tenuto conto sia della consistenza complessiva del fenomeno migratorio interno, sia della sua articolazione per età.

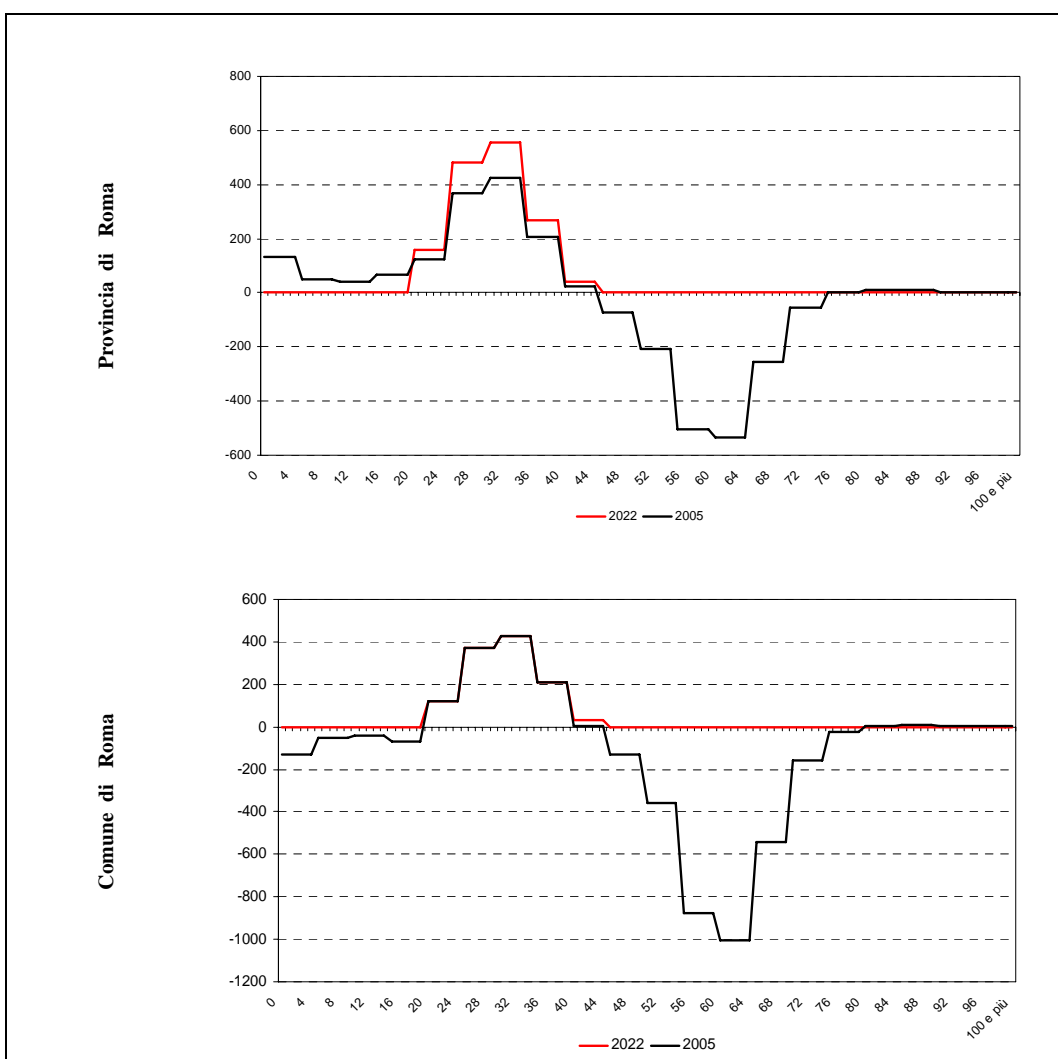
- *Lo scenario alto*

L'ipotesi di base per la definizione dello scenario alto ipotizza che, nel periodo 2006-2022, il saldo migratorio con l'interno, nella provincia di Roma, dal valore negativo della media del periodo 1996-2004, giunga progressivamente ad un valore decisamente positivo nel 2022. All'origine del fenomeno c'è l'inversione di tendenza nell'esodo demografico del Capoluogo, quindi dei flussi

che investono la provincia di Roma ma che in parte debordano nei territori limitrofi. Gli scenari del movimento interno sono definiti azzerando il flusso di bambini e popolazione in età matura in uscita da Roma e Provincia, mentre il livello di attrattività nei confronti dei giovani è stato considerato costante per il capoluogo e in aumento per gli altri comuni della provincia. Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono (gr. 2.4/ n.9):

- il rafforzamento del livello di competitività del sistema economico provinciale;
- la conferma del livello di attrattività della provincia sul fronte dell'istruzione universitaria e della ricerca, con una riarticolazione dell'offerta orientata a rafforzare il ruolo dell'area metropolitana;
- l'avvio verso condizioni di mercato che consentano un più facile accesso alla casa sia per l'affitto, sia per l'acquisto.

Grafico 2.4/ n.9 - Lo scenario alto nella previsione del movimento interno



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

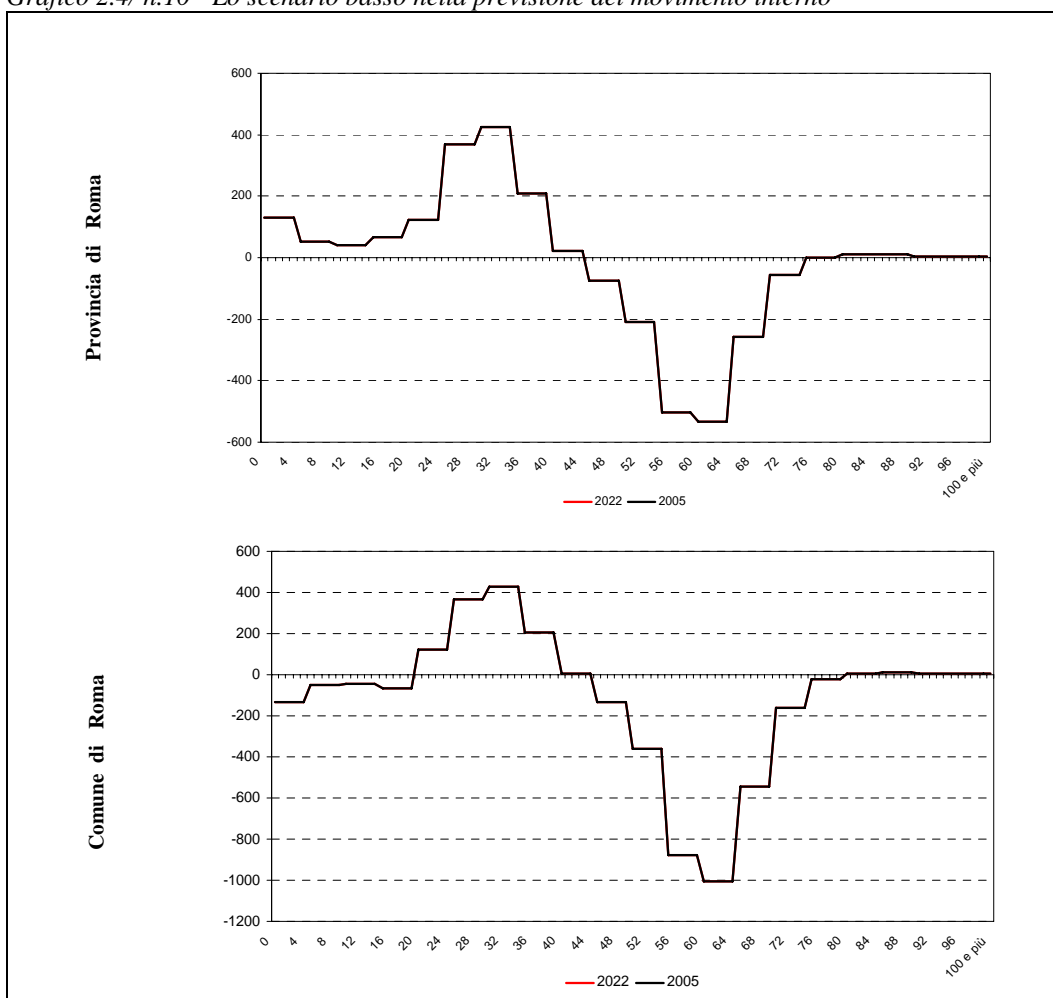
• *Lo scenario basso*

Ipotizza che, nella provincia e nel comune di Roma, tutte le variabili in gioco mantengano nell'orizzonte previsionale il livello medio del periodo 1996-2004, sia in termini di consistenza complessiva, sia in termini di distribuzione dei flussi per classi di età.

Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono (gr. 2.4/ n.10):

- la conferma del livello di competitività del sistema economico provinciale;
- la conferma del livello di attrattività della provincia sul fronte dell'istruzione universitaria e della ricerca;
- la permanenza delle attuali condizioni di mercato.

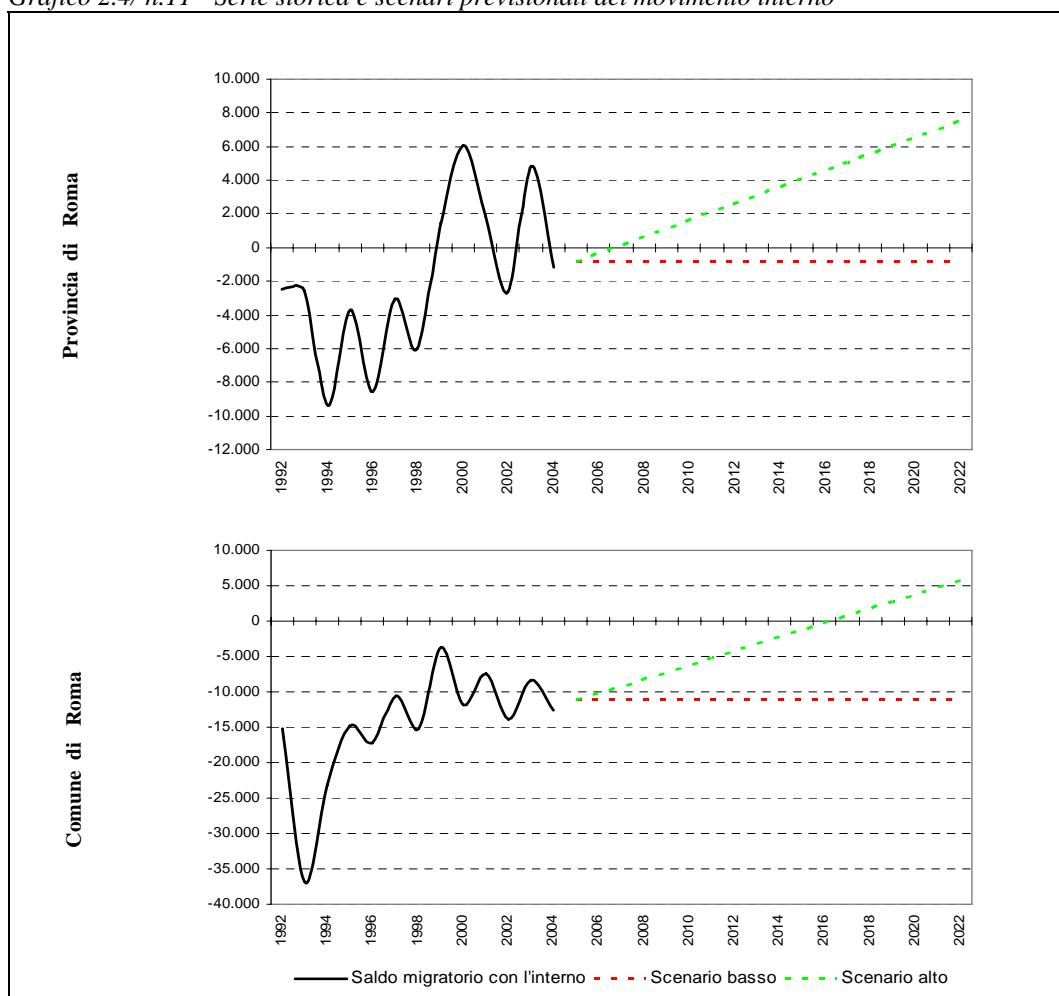
Grafico 2.4/ n.10 - Lo scenario basso nella previsione del movimento interno



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

In definitiva, dato l'assetto delle dinamiche del movimento interno tra Capoluogo ed altri comuni della provincia, lo scenario alto del Capoluogo, prevedendo un rallentamento dei flussi in uscita, diviene basso per gli altri comuni, mentre lo scenario basso per il Capoluogo, prevedendo una permanenza dei flussi in uscita, gran parte dei quali vengono intercettati dal territorio provinciale, diviene alto per gli altri comuni (gr. 2.4/ n.11).

Grafico 2.4/ n.11 - Serie storica e scenari previsionali del movimento interno



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

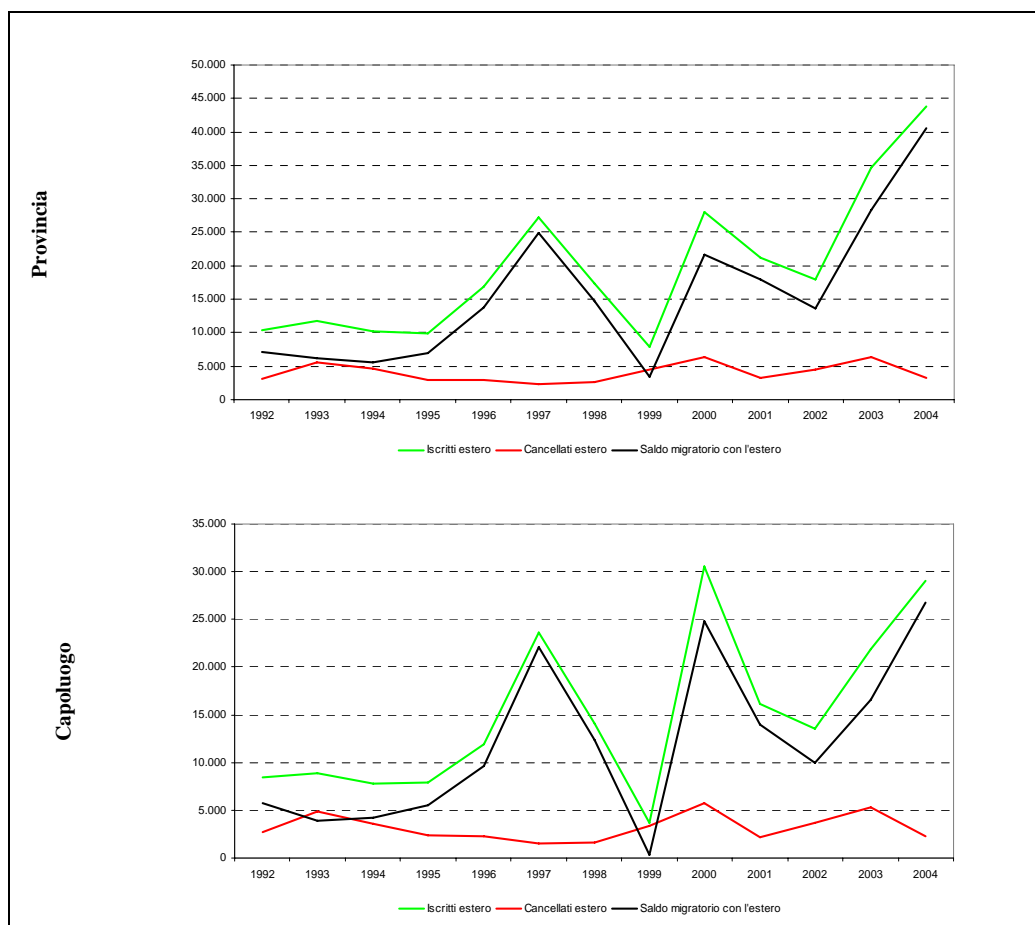
### 2.4.3.3 Lo scenario dei flussi con l'estero

La provincia di Roma evidenzia una dinamica del movimento con l'estero in forte crescita in tutto il periodo, con una notevolissima accelerazione nel 2003 e nel 2004. In questi due anni il forte incremento del saldo con l'estero dipende dal forte aumento delle iscrizioni anagrafiche, che con riferimento all'intera provincia passano da un valore medio del decennio 1992-2002 pari a 12.369 unità, alle 28.273 del 2003 per giungere alle 40.496 del 2004.

Nel definire gli scenari evolutivi del fenomeno migratorio occorre considerare che gran parte di questo incremento non rappresenta un reale movimento di popolazione ma è riconducibile agli effetti della nuova legge sull'immigrazione (L.n. 189/2002).

La sanatoria delle presenze straniere non regolari prevista da questa legge, infatti, ha fatto emergere quote di popolazione già fisicamente presente sul territorio anche se sconosciuta alle statistiche ufficiali (gr. 2.4/ n.12).

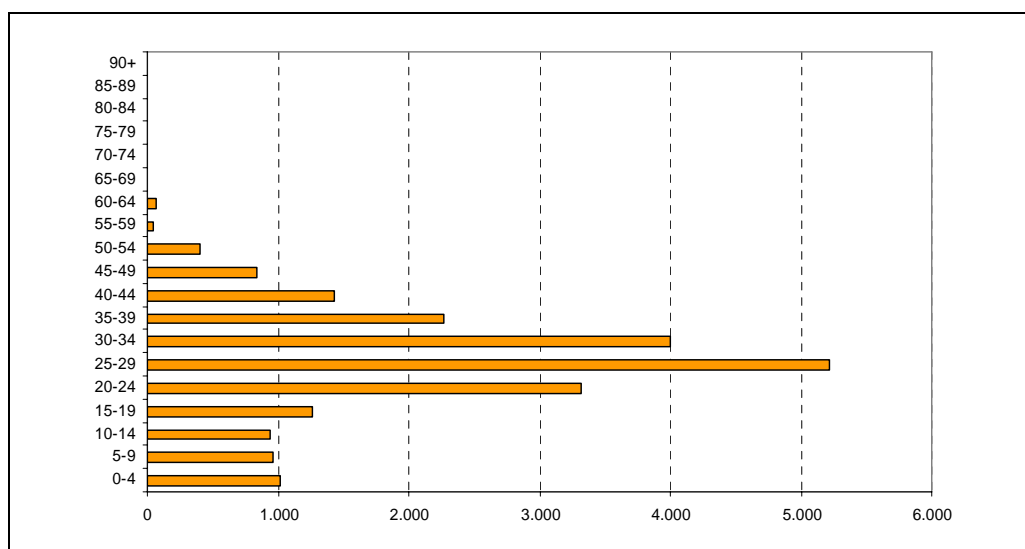
Grafico 2.4/ n.12 - La dinamica del movimento con l'estero della provincia di Roma dal 1992 al 2004



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Per quanto attiene la composizione per età del saldo migratorio con l'estero è ben visibile una distribuzione che privilegia le classi in età lavorativa con una forte concentrazione della classe 25-29 (gr. 2.4/ n.13).

Grafico 2.4/ n.13 - Composizione per età del saldo migratorio con altre province



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT



Nel definire le ipotesi di scenario, quindi, si è tenuto conto sia della consistenza complessiva del fenomeno migratorio, considerando che il livello raggiunto negli ultimi anni costituisce un fatto eccezionale e, soprattutto, che rappresenta un fenomeno di emersione di flussi reali maturati negli anni precedenti. Per quanto riguarda la distribuzione per età, invece, si è assunta costante in tutte le ipotesi di scenario.

- *Lo scenario alto*

L'ipotesi di base per la definizione dello scenario alto ipotizza che nel periodo 2005-2022 il saldo migratorio con l'interno, nella provincia e nel comune di Roma, dal livello medio del periodo 1992-2004, giunga al valore medio degli anni successivi all'attuazione del Trattato di Schengen (01 aprile 1998). L'attuazione del Trattato, infatti, facilitando la circolazione interna ai paesi europei e rafforzando il ruolo strategico dell'Italia quale paese di transito per i flussi migratori diretti in Europa, ha contribuito a determinare un repentino incremento del fenomeno migratorio.

Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono:

- l'aumento del livello di competitività del sistema economico provinciale;
- l'avvio verso condizioni di mercato che consentano un più facile accesso all'affitto e definizione di specifiche politiche di sostegno;
- la revisione delle politiche sull'immigrazione.

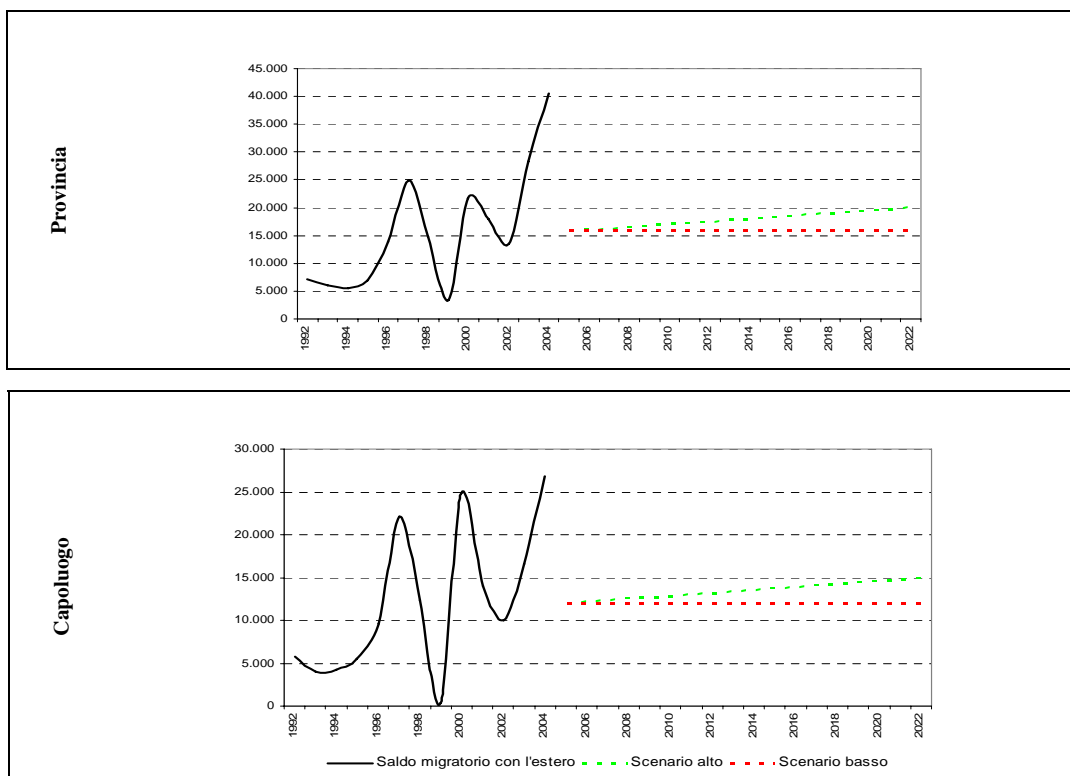
- *Lo scenario basso*

L'ipotesi di base per la definizione dello scenario basso assume che nel periodo 2005-2022, nella provincia e nel Capoluogo, il saldo migratorio con l'estero rimanga costante sul livello medio del periodo 1992-2004.

Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono (gr. 2.47 n.14):

- stabilizzazione del livello di competitività del sistema economico provinciale;
- permanenza delle attuali condizioni del mercato immobiliare e assenza di politiche di sostegno.

Gráfico 2.4/ n.14 - Serie storica e scenari previsionali del movimento con l'estero



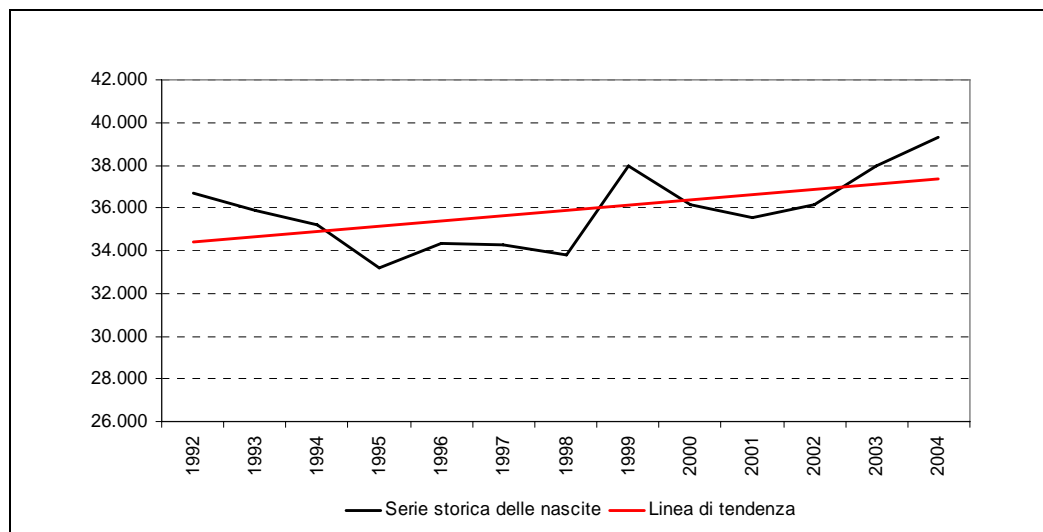
L'evoluzione Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

### 2.4.3.4 L'evoluzione della natalità

La curva della serie storica delle iscrizioni per nascita nella provincia di Roma evidenzia notevoli oscillazioni. Alla forte riduzione del periodo '92-'95, da 37.000 nati a 33.000, fa seguito la sensibile ripresa del triennio '96-'97, con un numero di nascite che si attesta sulle 34.300 unità. Nel 1999, con 38.000 nascite, si registra un primo boom, ma è a partire dal 2001 che inizia un incremento che porterà nel 2004 al picco delle 39.344 nascite.

La dinamica generale, quindi, seppur con andamento frastagliato e sicuramente in parte influenzato dalle operazioni di verifica e riallineamento dei dati anagrafici ai risultati delle rilevazioni censuarie (come confermato dall'Istat, molte anagrafi comunali hanno rinviato parte delle iscrizioni del 2003 all'anno successivo), è sicuramente in crescita (gr. 2.4/ n.15).

Grafico 2.4/ n.15 - La dinamica delle nascite nella provincia di Roma dal 1992 al 2004



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Esaminando la linea di tendenza definita dai singoli valori annuali, infatti, si evidenzia un andamento complessivo in decisa crescita, ma per ricavare elementi utili alla definizione delle prospettive future, bisogna considerare alcuni fattori strutturali all'origine del fenomeno.

Nel 1995, infatti, giunge all'età del picco di fecondità la generazione di donne più consistente nella struttura per età della popolazione. La generazione di donne nate negli anni del baby boom (anni a cavallo del 1964), infatti, giungono all'età di 29-31 anni, che con un valore di circa 91 figli per mille donne, rappresenta l'età della massima fecondità.

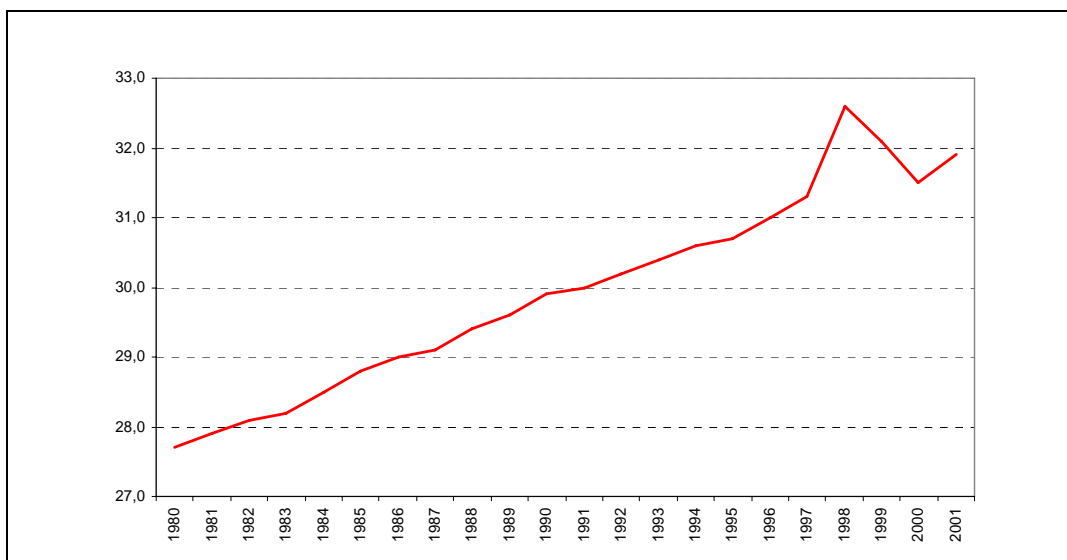
In base a questa riflessione, e considerando che il contingente di donne di questa classe di età (29-31 anni) è destinato a ridursi nel tempo per effetto del repentino assottigliamento delle generazioni nate dopo il 1964, la positiva dinamica delle nascite è destinata a mutare rotta.

Nel definire gli elementi di base dello scenario previsionale, però, bisogna considerare un'altro importante fattore. Gli indici di fecondità definiti in questa fase storica risultano, con buona probabilità, sottostimati, in quanto scaturiscono dall'osservazione contemporanea di generazioni di donne con comportamenti riproduttivi assai differenti.

Le donne nate dopo gli anni '60 infatti, per effetto delle profonde trasformazioni socioculturali e dello stile di vita, hanno rimandato di qualche anno l'inizio della vita riproduttiva, mentre le donne appartenenti alle generazioni precedenti spesso l'avevano già conclusa.

Nel definire lo scenario evolutivo della curva di distribuzione del tasso di fecondità per età della madre, quindi, si è considerato che il superamento della fase di transizione condurrà ad una normalizzazione che, spostando di qualche anno il picco dell'età riproduttiva e prevedendo un lieve recupero in fase più avanzata, condurrà ad un tasso di fecondità totale lievemente più elevato di quelli osservati al 1996 ( gr. 2.4/ n.16).

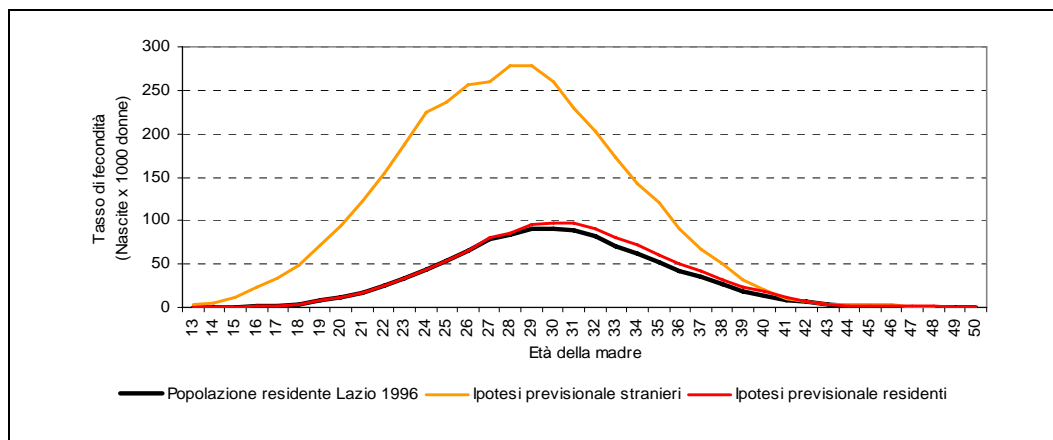
Grafico 2.4/ n.16 - Provincia di Roma - Età media della madre al parto



Fonte: elaborazioni CRESME su dati HFA (Health for all)

Si è considerato, inoltre, il crescente apporto alla natalità fornito dalla popolazione straniera, notoriamente più prolifica di quella italiana, definendo, in base a considerazioni sullo stile di vita, ipotesi differenziate tra provincia e Capoluogo (gr. 2.4/ n.17).

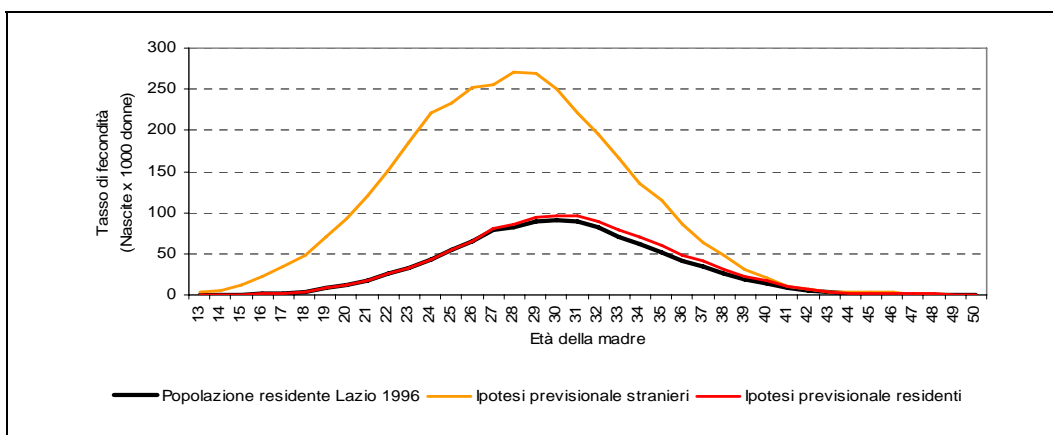
Grafico 2.4/ n.17 - Provincia di Roma - Tasso di fecondità per età della madre - dati rilevati e ipotesi previsionale per stranieri e residenti



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

L'ipotesi previsionale provinciale, quindi, per la popolazione autoctona ha condotto alla definizione di un tasso di fecondità totale (TFT) che, ritardando l'ingresso nella vita riproduttiva e recuperando in età più avanzata, dagli 1,12 figli per donna osservati nel 1996 giunge ad un TFT di 1,22, mentre per quanto riguarda la popolazione straniera, con un ingresso alla vita riproduttiva anticipato e una fecondità più elevata, si è definito un TFT di 3,71 (gr. 2.4/ n.18).

Grafico 2.4/ n.18 - Comune di Roma - Tasso di fecondità per età della madre - dati rilevati e ipotesi previsionale per stranieri e residenti

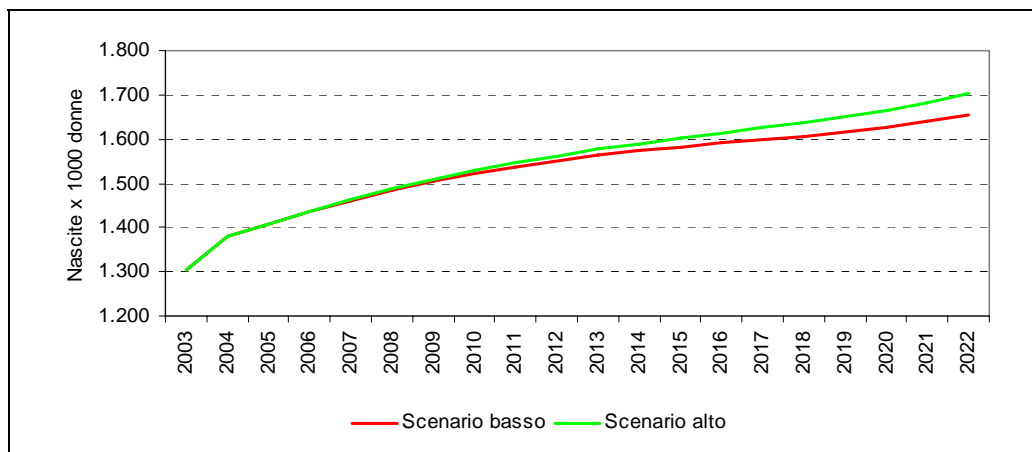


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Per il Capoluogo, invece, l'ipotesi previsionale per la popolazione autoctona fissa un tasso di fecondità totale (TFT) di 1,20, mentre per quanto riguarda la popolazione straniera si è definito un TFT di 3,60.

Nelle due ipotesi previsionali, quindi, il valore della fecondità complessiva scaturisce dalle ipotesi sui flussi migratori con l'interno, per la maggiore o minore fuoriuscita di popolazione autoctona in età fertile, ma soprattutto dalle ipotesi sui flussi migratori con l'estero e dall'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione complessiva.

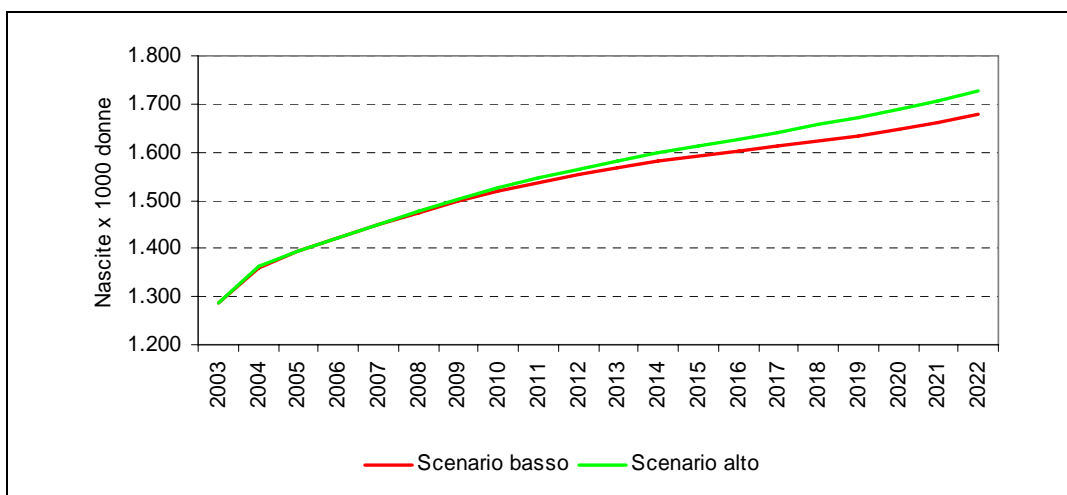
Grafico 2.4/ n.19 - Provincia di Roma - Dinamica del tasso di fecondità totale (TFT)



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Nella provincia, partendo da un TFT complessivo di italiani e stranieri al 2003 di 1,30 figli per donna, al 2022 nelle due ipotesi di scenario si giunge rispettivamente a 1,65 e 1,70 figli per donna (gr. 2.4/ n.19).

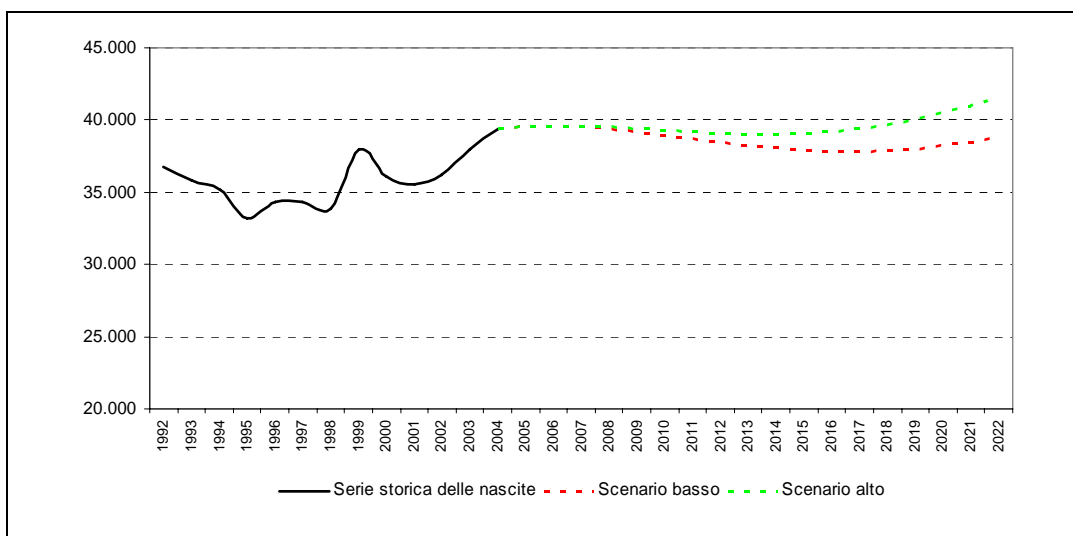
Grafico 2.4/ n.20 - Comune di Roma - Dinamica del tasso di fecondità totale (TFT)



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Nel comune di Roma, invece, partendo da un TFT complessivo di italiani e stranieri al 2003 di 1,29 figli per donna, al 2022 nelle due ipotesi di scenario si giunge rispettivamente a 1,68 e 1,73 figli per donna (gr. 2.4/ n.20).

Grafico 2.4/ n.21 - Provincia di Roma - Serie storica e scenario delle nascite

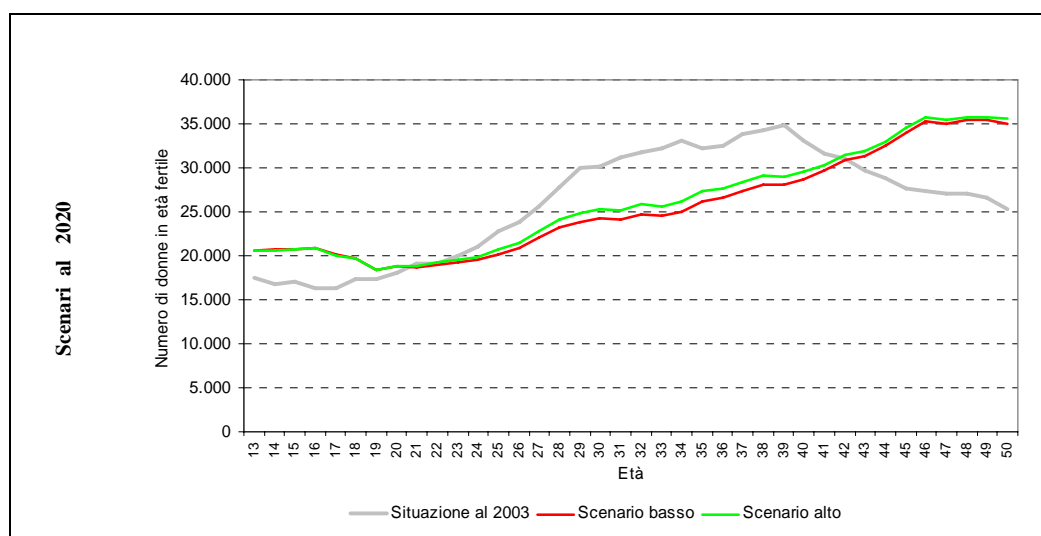
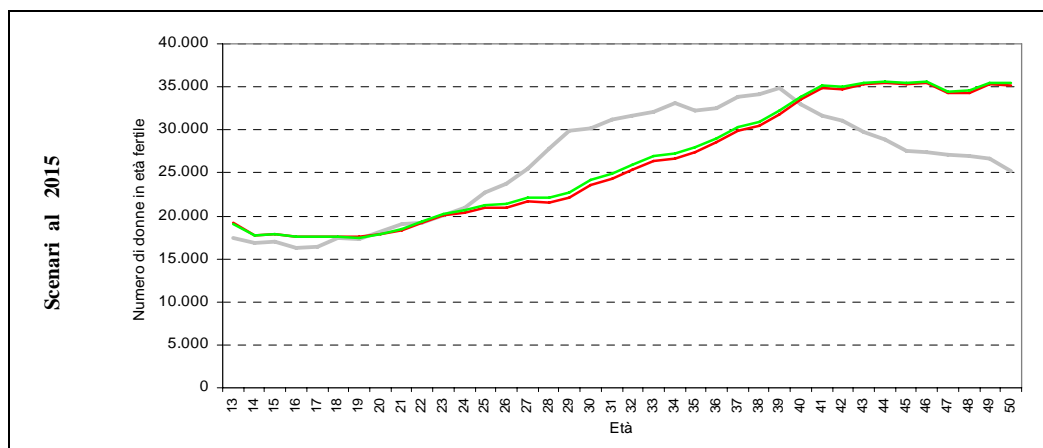


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Nonostante l'aumento del tasso di fecondità, però, la dinamica delle nascite è ragionevole ritenere sia destinata a segnare una parabola discendente. Questo dipenderà dalla particolare distribuzione della popolazione femminile in età fertile, caratterizzata da fortissimi squilibri generazionali, con una nutrita rappresentanza delle generazioni nate negli anni '60 e un vuoto delle generazioni successive.

La progressiva fuoriuscita di queste generazioni dall'età riproduttiva, anche nell'ipotesi più ottimistica, potrà essere solo parzialmente compensato dall'apporto di popolazione straniera, che, tra l'altro, avvenendo progressivamente nel tempo, esplicherà i suoi effetti soprattutto nella fase terminale dell'intervallo di stima.

Grafico 2.4/ n.22 - Provincia di Roma – Consistenza attuale e futura delle donne in età fertile



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

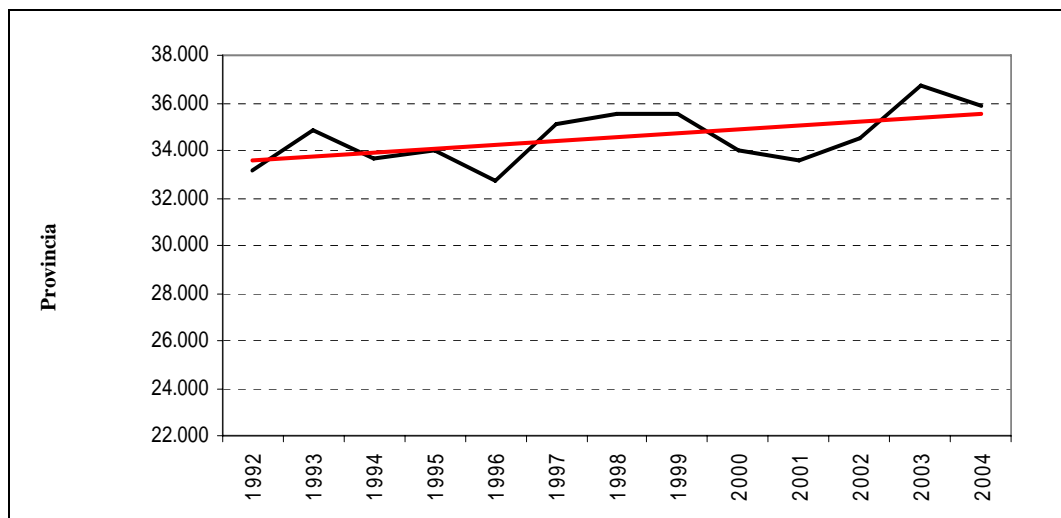
La struttura per età delle donne in età fertile, infatti, subirà una vistosa trasformazione, con un progressivo sbilanciamento verso le classi di età più avanzate e questo fenomeno si verificherà, anche se in misura diversa, in entrambe le ipotesi previsionali.

La forbice tra le due ipotesi di scenario, naturalmente, sarà più visibile se valutata nell'orizzonte temporale ventennale, proprio perché si esplicheranno con più intensità gli effetti complessivi del maggiore afflusso di stranieri (cfr. gr. 2.4/n.21 e 2.4/n.22)

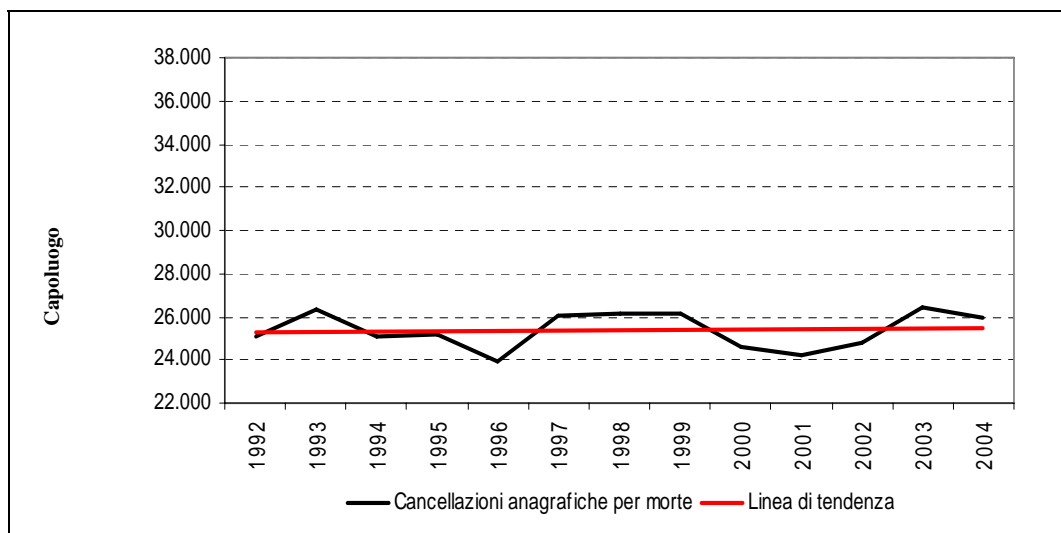
#### 2.4.3.5 Lo scenario delle morti

L'analisi della dinamica delle cancellazioni per morte, seppur registrando notevoli oscillazioni, nella provincia evidenzia una tendenza in crescita, nel Capoluogo, invece, la tendenza è più stazionaria.

Grafico 2.4/ n.23 - Serie storica delle cancellazioni anagrafiche per morte



Fonte: elaborazioni e CRESME su dati ISTAT

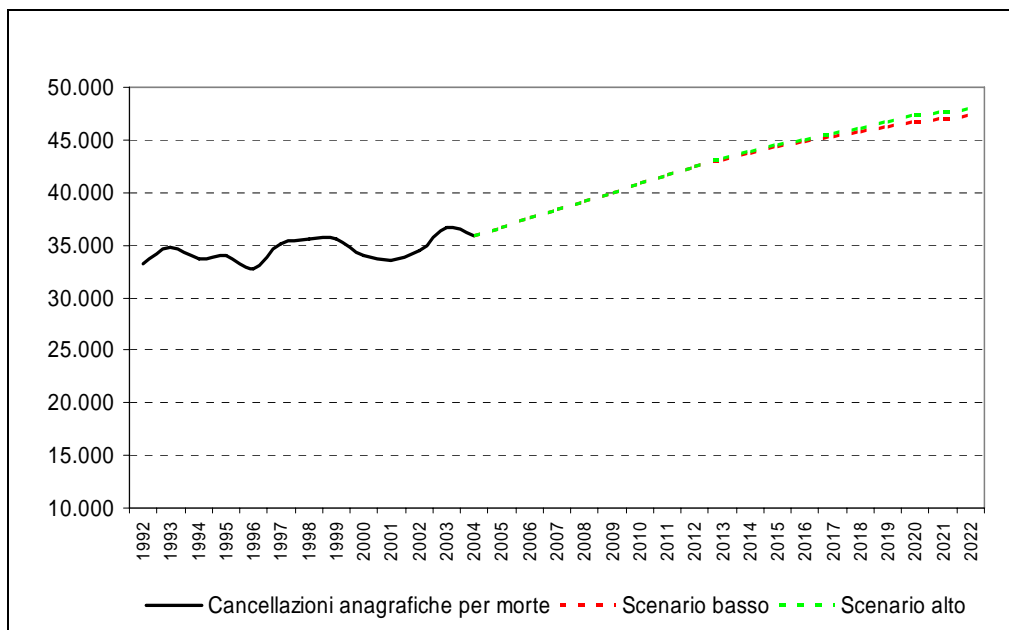


Questa dinamica è sicuramente riconducibile ai fenomeni di migrazione interna tra Capoluogo e altri comuni della provincia, caratterizzati, come si è visto, da flussi di popolazione in età matura in uscita dal comune di Roma e diretti verso l'hinterland metropolitano.

Si tratta, infatti, di popolazione che, per le caratteristiche di età, è più esposta al rischio di morte, quindi, con lo spostamento contribuisce a determinare questo fenomeno. Questa tendenza è destinata a protrarsi nel tempo e, nonostante il prolungamento della speranza di vita alla nascita, l'invecchiamento strutturale della popolazione porterà inevitabilmente ad un progressivo incremento delle morti (gr. 2.4/ n.24 e gr. 2.4/n.23)).



Grafico 2.4/ n.24 - Provincia di Roma - Serie storica e scenari delle cancellazioni per morte



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

## 2.4.4 La dinamica demografica

Il risultato dell'esercizio previsionale consente di stimare la popolazione residente nella provincia di Roma e nel Capoluogo secondo le due ipotesi di scenario.

- Scenario alto

La dinamica della popolazione provinciale conferma il trend di crescita precedente alle rilevazioni censuarie, procedendo linearmente per tutto il periodo di previsione, passando dai 3.807.992 abitanti del 2004, ai 3.997.159 del 2015.

Nel Capoluogo, invece, la dinamica della popolazione complessiva risulta in lieve crescita, passando dai 2.553.873 abitanti del 2004 ai 2.605.544 del 2015.

Le dinamiche interne al territorio provinciale evidenziano con chiarezza gli effetti delle ipotesi di base dello scenario che, per il movimento interno assumono la permanenza delle condizioni di attrattività della popolazione giovane e l'inversione di tendenza dei flussi in uscita di bambini e famiglie in età matura; per il movimento con l'estero, il progressivo incremento dei flussi, dal livello medio del periodo 1992-2004 al livello medio del periodo 1998-2004.

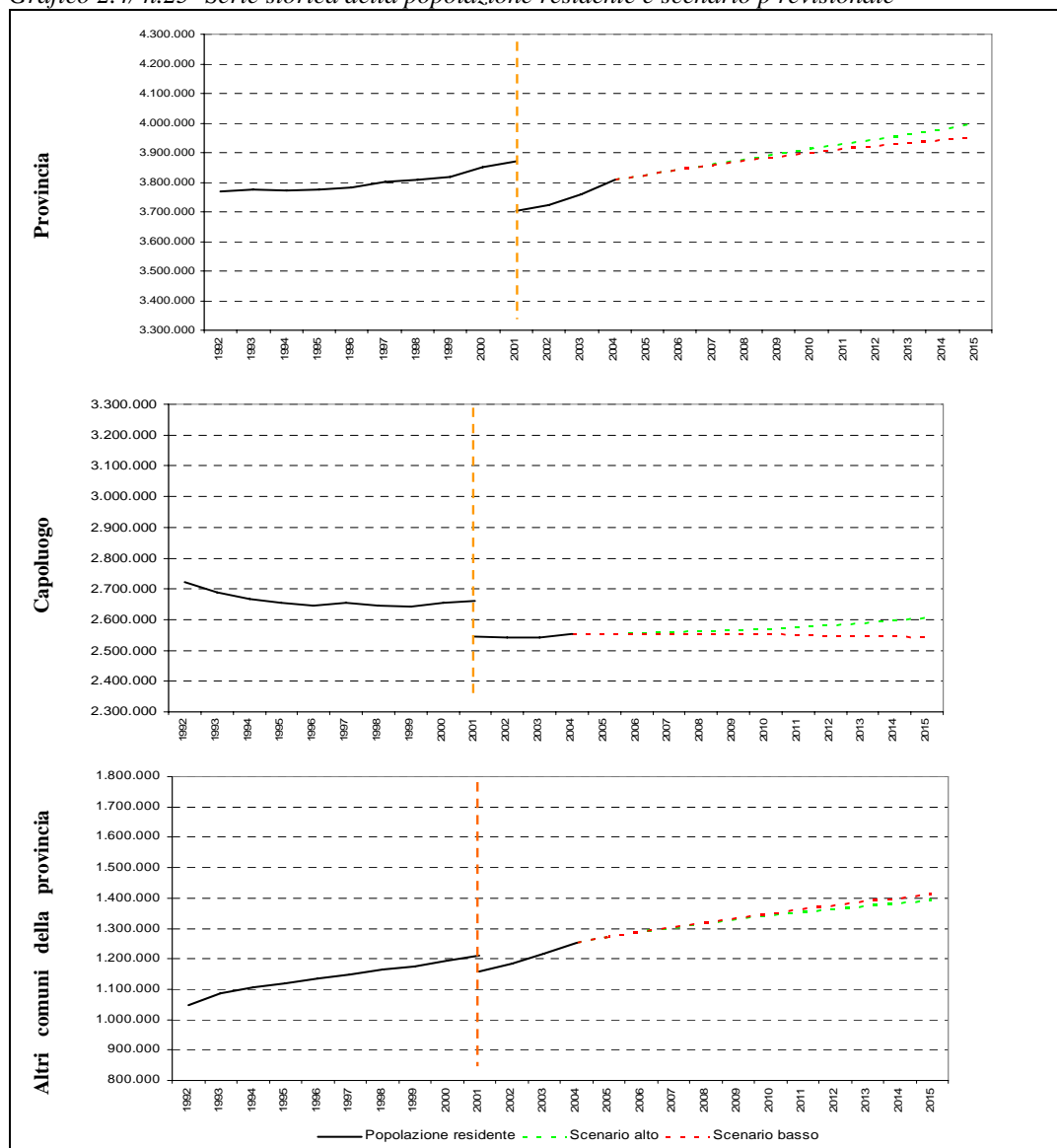
- Scenario basso

La dinamica della popolazione provinciale segue una crescita sostenuta fino al 2008, evidenziando un rallentamento nella fase successiva, per giungere al 2015 a 3.952.206 abitanti.

Le dinamiche interne, invece, evidenziano un calo nel Capoluogo già a partire dal 2008, cui fa riscontro una crescita degli altri comuni della provincia in tutto il periodo di stima. Il calo del Capoluogo è dovuto alla stabilizzazione su livelli negativi del movimento interno, fattore che, al contrario, risulta positivo per il resto della provincia.

Secondo questa ipotesi, al 2015 la popolazione residente ammonta a 2.540.305 abitanti nel capoluogo e a 1.411.901 negli altri comuni della provincia, il peso demografico dei comuni non capoluogo, quindi, sarà sempre più consistente, passando dall'attuale 33% al 35% del 2015 (gr. 2.4/ n.25).

Grafico 2.4/n.25- Serie storica della popolazione residente e scenario p revisionale



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

#### 2.4.4.1 La dinamica delle famiglie

- *Evoluzione delle strutture familiari e dinamiche territoriali*

Nell'attuale fase di stabilizzazione delle dinamiche demografiche è la riduzione della dimensione media a sostenere l'incremento delle famiglie. Tra il 1991 ed il 2001, infatti, la popolazione residente in famiglia ha segnato una sensibile contrazione, dai 3.717.273 componenti del 1991 ai 3.661.703 del 2001, ma il numero di famiglie è comunque cresciuto, passando dalle 1.363.178 del 1991 alle 1.466.558 del 2001.

La riduzione del numero medio di componenti per famiglia è un dato che accompagna le trasformazioni della struttura socio-economica dei paesi industrializzati in generale e dell'Italia in particolare, dove, la repentina riduzione della natalità, il progressivo invecchiamento strutturale della popolazione e il

conseguente incremento delle famiglie monocomponente di anziani, ma anche il sempre più rilevante numero di giovani single e di famiglie monogenitore, in seguito a separazioni e divorzi, ha portato questo indice a valori assai ridotti.

Tabella 2.4/ n.34 - Provincia di Roma - Popolazione, famiglie e dimensione media dei nuclei familiari

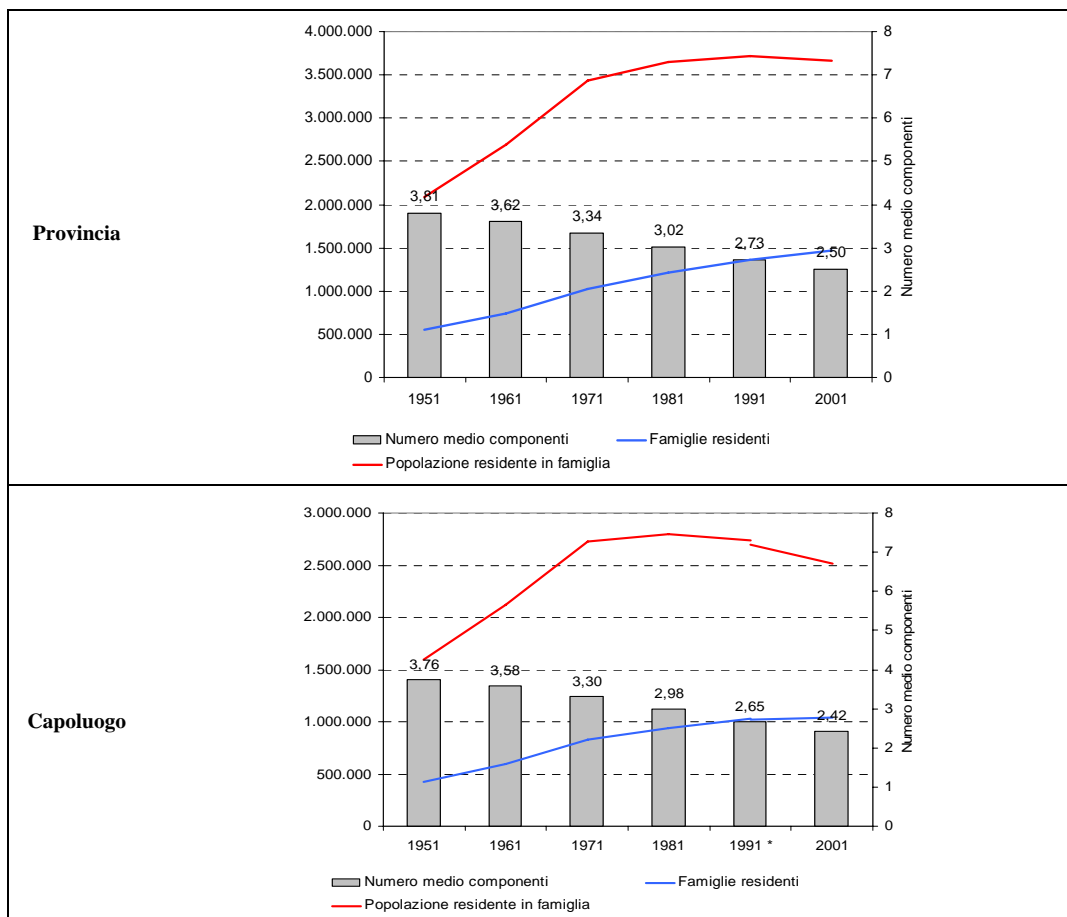
|                  | Famiglie  | Popolazione residente in famiglia | Numero medio componenti |
|------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|
| <b>Provincia</b> |           |                                   |                         |
| 1951             | 548.660   | 2.090.716                         | 3,81                    |
| 1961             | 745.327   | 2.697.490                         | 3,62                    |
| 1971             | 1.026.880 | 3.428.970                         | 3,34                    |
| 1981             | 1.206.577 | 3.647.809                         | 3,02                    |
| 1991             | 1.363.178 | 3.717.273                         | 2,73                    |
| 2001             | 1.466.558 | 3.661.703                         | 2,50                    |
| <b>Capoluogo</b> |           |                                   |                         |
| 1951             | 425.797   | 1.599.064                         | 3,76                    |
| 1961             | 591.850   | 2.121.687                         | 3,58                    |
| 1971             | 826.990   | 2.731.216                         | 3,30                    |
| 1981             | 939.045   | 2.801.402                         | 2,98                    |
| 1991             | 1.032.499 | 2.741.055                         | 2,65                    |
| 1991 *           | 1.018.692 | 2.699.534                         | 2,65                    |
| 2001             | 1.039.152 | 2.516.666                         | 2,42                    |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

\* Dato omogeneo con la delimitazione amministrativa attuale

La dimensione media dei nuclei familiari è in grado di testimoniare in maniera precisa i processi di trasformazione della società e dell'economia ma anche della struttura insediativa. Nel 1951 il numero medio di componenti per famiglia era pari a 3,81 nella provincia ed a 3,76 nel Capoluogo. Al censimento del 2001 il valore della provincia risulta ancora superiore a quello del Capoluogo, 2,50 contro 2,42, anzi, lo scarto è aumentato, da 0,05 a 0,08, confermando lo scenario di rafforzamento della vocazione residenziale del territorio metropolitano: nuclei sempre più piccoli nel capoluogo e spostamento delle famiglie con figli negli altri comuni della provincia (gr. 2.4/ n.26).

Grafico 2.4/ n.26 - Popolazione, famiglie e dimensione media ai Censimenti



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

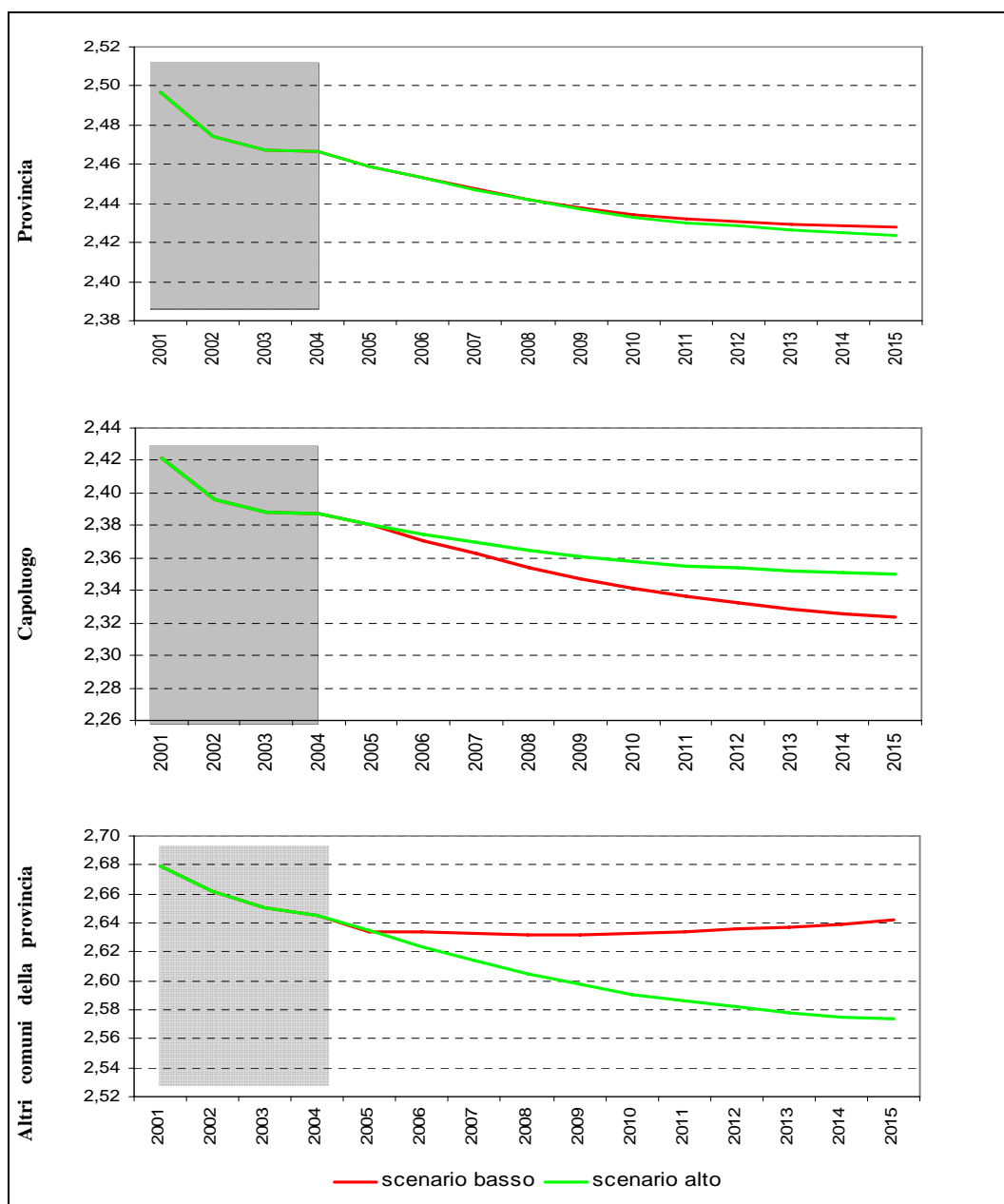
Definire gli sviluppi futuri della propensione alla formazione di una famiglia in uno scenario in profonda trasformazione, nel quale si sovrappongono ingenti fenomeni migratori che, oltre ad incidere sulla struttura per età della popolazione, ne mutano i comportamenti, le abitudini e gli stili di vita, è un esercizio assai complesso e presenta notevoli livelli di incertezza.

- *La stima delle nuove famiglie*

La definizione della dinamica delle famiglie rappresenta l'elemento centrale per la stima della domanda abitativa, in quanto è proprio la famiglia l'unità minima di riferimento. Lo scenario previsionale delle famiglie, come si è visto, costituisce una variabile dipendente dalle diverse ipotesi sull'evoluzione dello scenario demografico e in particolare, dalla consistenza del nucleo familiare, quindi dal numero medio di componenti per famiglia, ed è in stretta relazione con la struttura per età della popolazione e con le dinamiche migratorie e della fecondità.

Il modello di simulazione, a partire dai risultati delle due ipotesi di scenario della popolazione residente, definisce due ipotesi sulla numerosità delle famiglie per classe di età del membro di riferimento. I risultati dell'esercizio previsionale per la provincia evidenziano un numero di componenti per famiglia in calo, senza vistose differenze tra le due ipotesi di scenario (gr. 2.4/n 27).

Grafico 2.4/ n.27 - Numero medio di componenti per famiglia nelle ipotesi previsionali

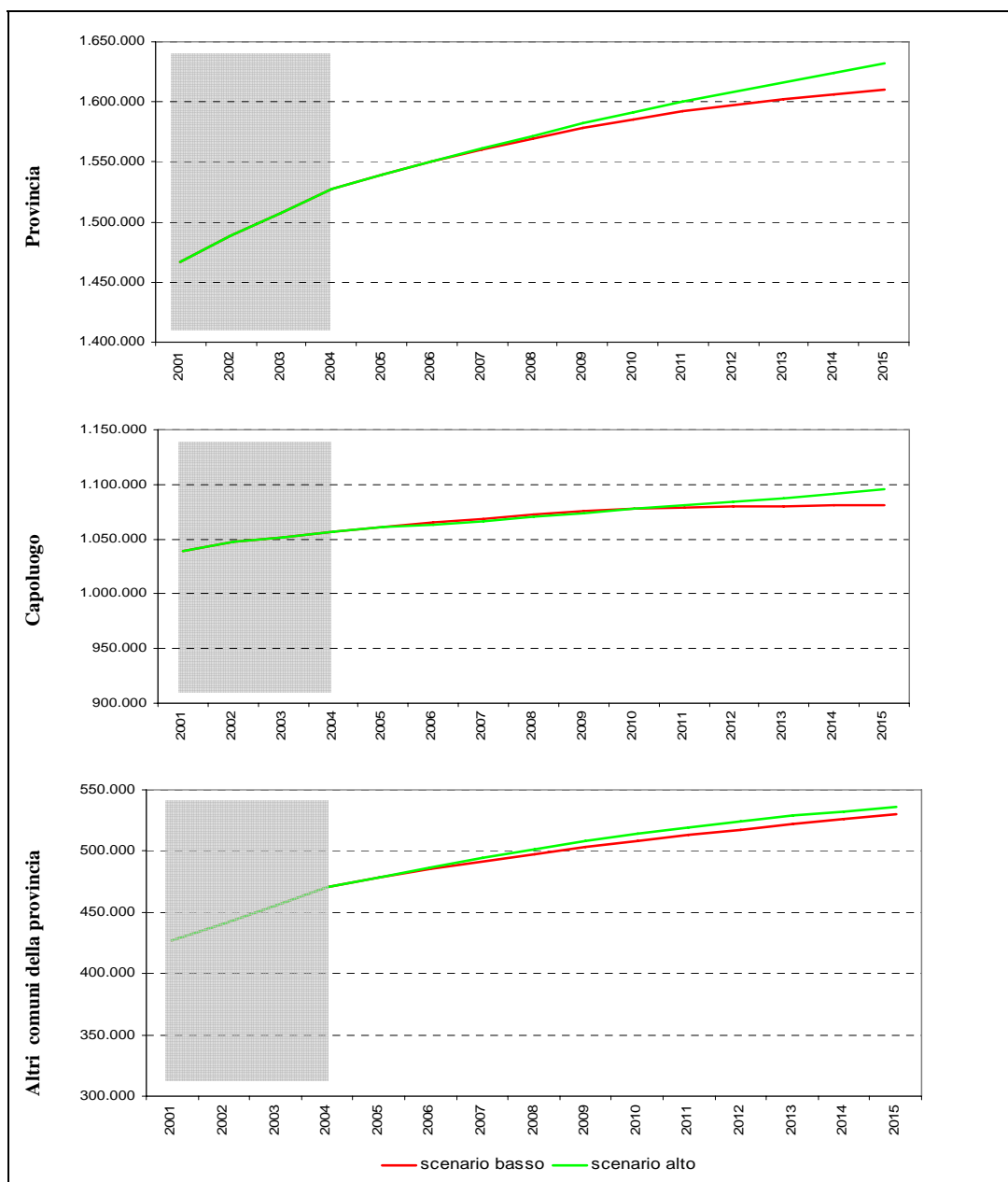


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Nel Capoluogo, invece, le due ipotesi di scenario definiscono curve assai differenti, con una riduzione più contenuta per lo scenario alto (maggiore presenza di stranieri, progressiva riduzione dei flussi migratori in uscita e maggiore fecondità) e maggiore per lo scenario basso (riduzione dell’apporto di popolazione straniera, permanenza dei flussi migratori in uscita, minore fecondità).

Nel resto della provincia l’andamento è esattamente ribaltato, nell’ipotesi alta, per effetto della frenata del flusso di famiglie che dal Capoluogo si spostano in provincia, il numero medio di componenti segue un andamento in forte calo; nell’ipotesi bassa, invece, è proprio la continuazione dei flussi di famiglie in uscita da Roma che determina prima una stabilizzazione e poi un sensibile aumento (gr. 2.4/ n.28).

Grafico 2.4/ n.28 - Dinamica del numero di famiglie residenti nelle ipotesi previsionali



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

La dinamica delle famiglie, quindi, nella provincia evidenzia una crescita continua in tutto l'intervallo di stima; nel Capoluogo, invece, segue un andamento in crescita in entrambe le ipotesi solo fino al 2010, nel periodo successivo, infatti, lo scenario basso evidenzia una stabilizzazione sui livelli raggiunti.

In definitiva, fissando degli elementi di base per la stima della domanda abitativa, nel decennio 2006-2015, per la provincia l'incremento previsto oscilla tra le 77.935 famiglie dell'ipotesi bassa e le 92.231 dell'ipotesi alta. Per il comune di Roma, invece, la variazione prevista varia tra le 19.868 famiglie dell'ipotesi bassa e le 35.053 dell'ipotesi alta (cfr. tab. 2.4/n.34 , 2.4/n.35 e gr. 2.4/n.29, 2.4/n.30, 2.4/n.31)

Tabella 2.4/ n.35 - Le famiglie residenti ai Censimenti e secondo gli scenari previsionali

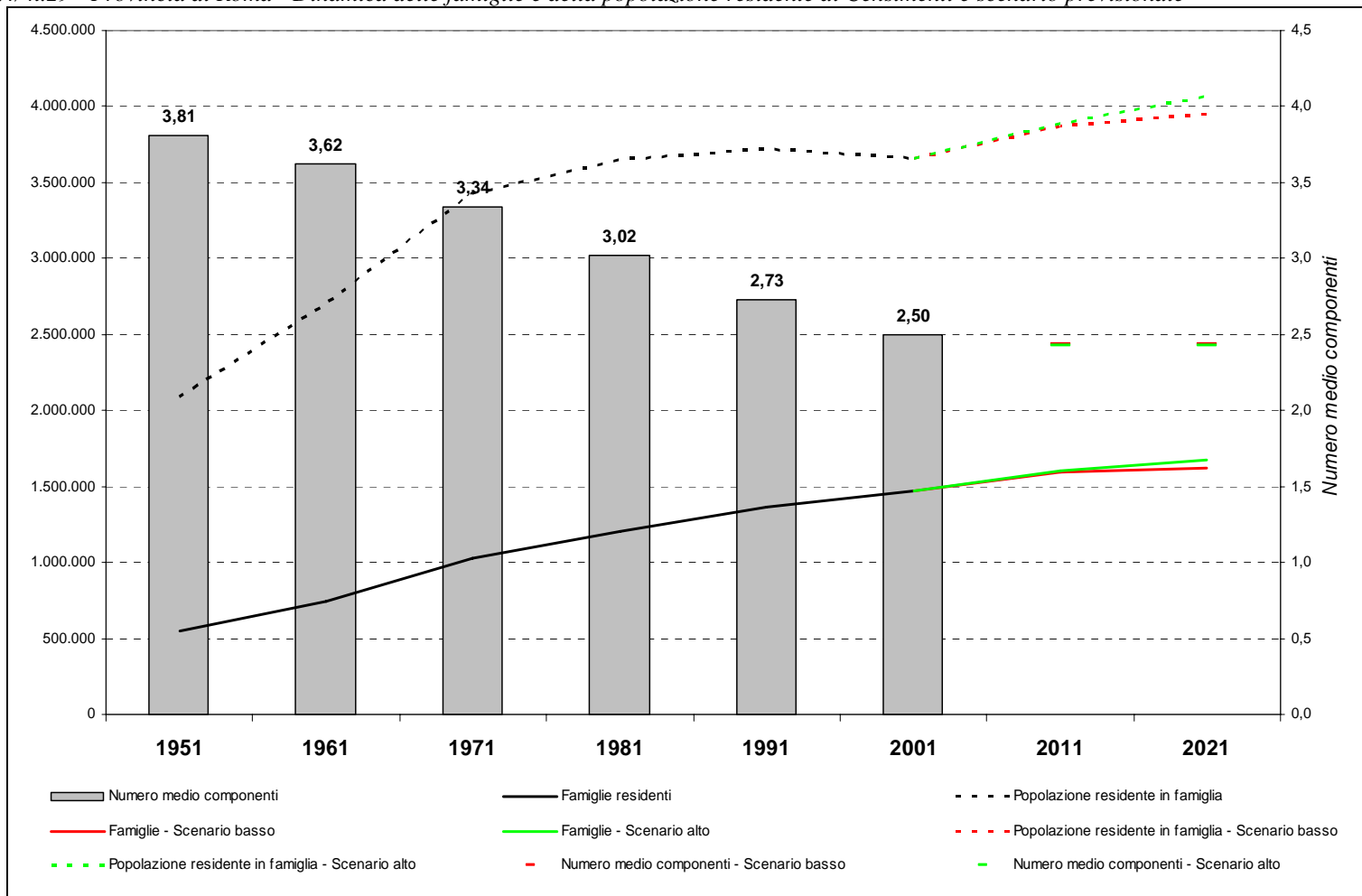
|                      | SERIE STORICA | SCENARI          |           |
|----------------------|---------------|------------------|-----------|
|                      |               | Basso            | Alto      |
|                      |               | <b>Provincia</b> |           |
| 1951                 | 548.660       |                  |           |
| 1961                 | 745.327       |                  |           |
| 1971                 | 1.026.880     |                  |           |
| 1981                 | 1.206.577     |                  |           |
| 1991                 | 1.363.178     |                  |           |
| 2001                 | 1.466.558     |                  |           |
| 2005 *               |               | 1.539.408        | 1.539.408 |
| 2015 *               |               | 1.610.182        | 1.631.641 |
| <b>Differenziale</b> |               |                  |           |
| 1951-1961            | 196.667       |                  |           |
| 1961-1971            | 281.553       |                  |           |
| 1971-1981            | 179.697       |                  |           |
| 1981-1991            | 156.601       |                  |           |
| 1991-2001            | 103.380       |                  |           |
| 2001-2005 *          |               | 72.852           | 72.852    |
| 2006-2015 *          |               | 70.772           | 92.231    |
|                      |               | <b>Capoluogo</b> |           |
| 1951                 | 425.797       |                  |           |
| 1961                 | 591.850       |                  |           |
| 1971                 | 826.990       |                  |           |
| 1981                 | 939.045       |                  |           |
| 1991                 | 1.032.499     |                  |           |
| 1991 **              | 1.018.692     |                  |           |
| 2001                 | 1.039.152     |                  |           |
| 2005 *               |               | 1.060.620        | 1.060.620 |
| 2015 *               |               | 1.080.490        | 1.095.676 |
| <b>Differenziale</b> |               |                  |           |
| 1951-1961            | 166.053       |                  |           |
| 1961-1971            | 235.140       |                  |           |
| 1971-1981            | 112.055       |                  |           |
| 1981-1991            | 93.454        |                  |           |
| 1991-2001            | 20.460        |                  |           |
| 2001-2005 *          |               | 21.470           | 21.470    |
| 2005-2015 *          |               | 19.868           | 35.053    |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

\* Stime

\*\* Secondo la delimitazione territoriale attuale

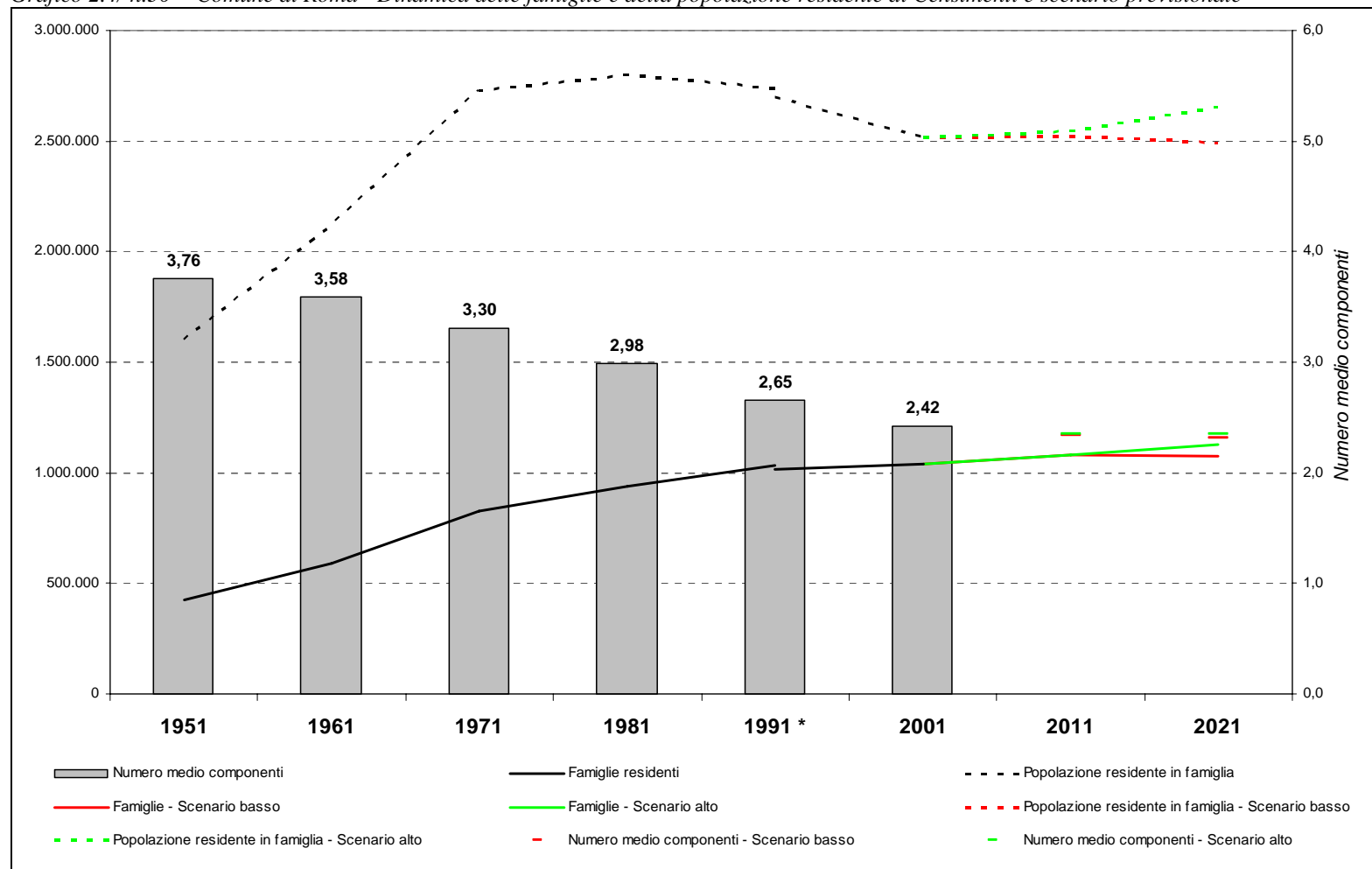
Grafico 2.4/ n.29 - Provincia di Roma - Dinamica delle famiglie e della popolazione residente ai Censimenti e scenario previsionale



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT



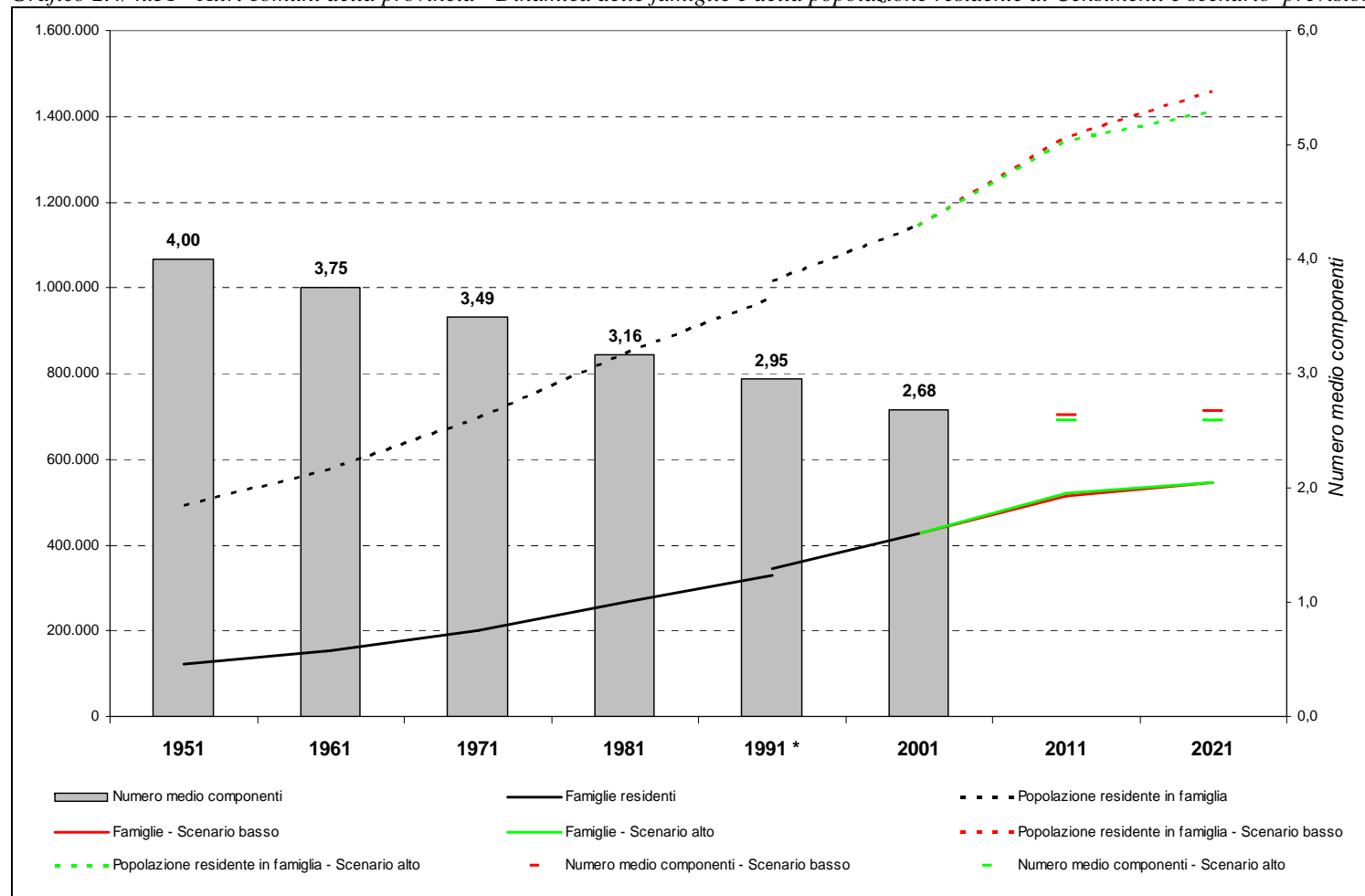
Grafico 2.4/ n.30 - Comune di Roma - Dinamica delle famiglie e della popolazione residente ai Censimenti e scenario previsionale



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

\* Discontinuità nella serie storica dovuta alla modifica dei confini amministrativi

Grafico 2.4/ n.31 - Altri comuni della provincia - Dinamica delle famiglie e della popolazione residente ai Censimenti e scenario previsionale



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

\* Discontinuità nella serie storica dovuta alla modifica dei confini amministrativi

#### 2.4.4.2 Lo scenario decennale della domanda 2006-2015

Lo scenario decennale della domanda abitativa è stato definito aggiungendo alla domanda pregressa al 2005 la domanda aggiuntiva prevista per il periodo 2006-2015 e sottraendo le quote di offerta ricavabili con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In tal modo la domanda abitativa per il prossimo decennio per la provincia è risultata pari a 139.965 abitazioni nello scenario basso ed a 161.424 abitazioni nello scenario alto. Per il Capoluogo, invece, si definisce uno scenario di domanda oscillante tra le 55.522 abitazioni dell'ipotesi bassa e le 70.707 dell'ipotesi alta (tab 2.4/ n.36).

Tabella 2.4/ n.36 - Lo scenario della domanda abitativa

|                          |                                  | SCENARI                             |                |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------|
|                          |                                  | Basso                               | Alto           |
|                          |                                  | <b>Provincia</b>                    |                |
| <b>DOMANDA 2006-2015</b> |                                  | <b>139.965</b>                      | <b>161.424</b> |
|                          | <b>Domanda pregressa al 2005</b> | <b>75.234</b>                       | <b>75.234</b>  |
|                          | Domanda aggiuntiva 2006-2015     | 74.935                              | 96.394         |
|                          | Offerta 2006-2015                | 10.205                              | 10.205         |
|                          |                                  | <b>Capoluogo</b>                    |                |
| <b>DOMANDA 2005-2015</b> |                                  | <b>55.522</b>                       | <b>70.707</b>  |
|                          | <b>Domanda pregressa al 2005</b> | <b>40.748</b>                       | <b>40.748</b>  |
|                          | Domanda aggiuntiva 2006-2015     | 22.338                              | 37.523         |
|                          | Offerta 2006-2015                | 7.564                               | 7.564          |
|                          |                                  | <b>Altri comuni della provincia</b> |                |
| <b>DOMANDA 2006-2015</b> |                                  | <b>84.443</b>                       | <b>90.717</b>  |
|                          | <b>Domanda pregressa al 2005</b> | <b>34.486</b>                       | <b>34.486</b>  |
|                          | Domanda aggiuntiva 2006-2015     | 52.597                              | 58.871         |
|                          | Offerta 2006-2015                | 2.641                               | 2.641          |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Una quota considerevole della domanda futura, quindi, si concentrerà negli altri comuni della provincia, che continueranno a rafforzare il loro ruolo di attrattori di residenzialità. Le ipotesi di scenario, infatti, definiscono una domanda variabile tra le 84.443 abitazioni dell'ipotesi bassa e le 90.717 dell'ipotesi alta, pari rispettivamente al 14 ed al 15% dello stock abitativo, contro un valore del Capoluogo variabile tra il 5 ed il 6%.

- La domanda aggiuntiva 2006-2015

Per quanto attiene l'articolazione delle componenti della domanda futura, oltre alle nuove famiglie, è stata considerata la domanda espressa dai non residenti, studenti e city users che abitano e vivono nella provincia e nel Capoluogo per periodi di tempo più o meno lunghi pur avendo la residenza in altri luoghi.

La domanda relativa alle nuove famiglie con riferimento alla provincia oscilla tra le 70.772 abitazioni dell'ipotesi in bassa e le 92.231 dell'ipotesi alta. Per il Capoluogo, invece, la domanda prevista varia tra le 19.868 abitazioni dell'ipotesi bassa e le 35.053 dell'ipotesi alta (tab 2.4/ n.37).

Tabella 2.4/ n.37 - La domanda 2006-2015

|                                     |                       | SCENARI                             |               |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                     |                       | Basso                               | Alto          |
|                                     |                       | <b>Provincia</b>                    |               |
| <b>Domanda aggiuntiva 2006-2015</b> |                       | <b>74.935</b>                       | <b>96.394</b> |
|                                     | Nuove famiglie        | 70.772                              | 92.231        |
|                                     | Domanda non residenti | 4.163                               | 4.163         |
|                                     |                       | <b>Capoluogo</b>                    |               |
| <b>Domanda aggiuntiva 2006-2015</b> |                       | <b>22.338</b>                       | <b>37.523</b> |
|                                     | Nuove famiglie        | 19.868                              | 35.053        |
|                                     | Domanda non residenti | 2.470                               | 2.470         |
|                                     |                       | <b>Altri comuni della provincia</b> |               |
| <b>Domanda aggiuntiva 2006-2015</b> |                       | <b>52.597</b>                       | <b>58.871</b> |
|                                     | Nuove famiglie        | 50.904                              | 57.178        |
|                                     | Domanda non residenti | 1.693                               | 1.693         |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Negli altri comuni della provincia, invece, la crescita delle famiglie è molto più forte, con valori che vanno dalle 50.904 dell'ipotesi bassa alle 57.178 dell'ipotesi alta.

Considerando le ipotesi di dimensionamento della domanda dei non residenti, pari ad una quota della domanda già definita nel calcolo della domanda pregressa al 2001, fissata nel 20% per il Capoluogo e nel 30% per la provincia, la domanda aggiuntiva complessiva per il periodo 2006-2015 per la provincia risulta compresa tra le 74.935 e le 96.394 abitazioni; per il Capoluogo, invece, la domanda varia tra le 22.338 e le 37.523 abitazione; per il gli altri comuni della provincia, infine, la domanda oscilla tra le 52.597 e le 58.871 abitazioni.

- L'offerta 2006-2015

Tra le componenti dell'offerta sono state effettuate delle ipotesi che prevedono il frazionamento di una quota pari al 10% delle unità abitative sottoutilizzate, cioè delle abitazioni di sei e più stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di quelle composte da cinque stanze occupate da famiglie di un componente.

Nella definizione dei potenziali di offerta sono state considerati sia i fattori di mercato in grado di incentivare le iniziative (livello dei prezzi e saturazione dell'offerta), sia fattori socio-demografici (aumento degli anziani soli in abitazioni di grandi dimensioni, domanda di affitto di giovani single) (tab. 2.3/ n.38).

Tabella 2.4/ n.38 - Provincia di Roma – L'offerta 2006-2015

|                          |   | Provincia                           |
|--------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>Offerta 2006-2015</b> |   | <b>10.205</b>                       |
| *                        | Frazionamento unità abitative sottoutilizzate | 10.205                              |
|                          | Quota   | 10%                                 |
|                          |   | <b>Capoluogo</b>                    |
| <b>Offerta 2006-2015</b> |   | <b>7.564</b>                        |
| *                        | Frazionamento unità abitative sottoutilizzate | 7.564                               |
|                          | Quota   | 10%                                 |
|                          |   | <b>Altri comuni della provincia</b> |
| <b>Offerta 2006-2015</b> |   | <b>2.641</b>                        |
| *                        | Frazionamento unità abitative sottoutilizzate | 2.641                               |
|                          | Quota   | 10%                                 |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

\* Abitazioni di 6 e + stanze occupate da famiglie di 1 e 2 componenti e di 5 stanze occupate da un componente

## 2.4.5 Le dimensioni della domanda abitativa 2006-2015: quadro di sintesi

A conclusione del quadro analitico si riporta lo schema sintetico delle singole componenti della domanda abitativa decennale con riferimento alla provincia, al comune Capoluogo ed agli altri comuni della provincia /tab. 2.4/ n.39-40-41).

Tabella 2.4/ n.39 - Provincia di Roma – Quadro di sintesi della domanda abitativa

|                                       |   | Abitazioni    | SCENARI        |                |
|---------------------------------------|---|---------------|----------------|----------------|
|                                       |   |               | Basso          | Alto           |
| <b>DOMANDA COMPLESSIVA 2006-2015</b>  |   |               | <b>139.965</b> | <b>161.424</b> |
| <b>Domanda pregressa al 2005</b>      |   |               | <b>75.234</b>  | <b>75.234</b>  |
| <b>Domanda pregressa al 2001</b>      |   | <b>66.598</b> |                |                |
|                                       | Sovraffollamento                                  | 32.298        |                |                |
|                                       | Coabitazioni                                      | 11.372        |                |                |
|                                       | Senza abitazione e con sistemazione precaria      | 6.630         |                |                |
|                                       | Abitazioni degradate non recuperabili             | 2.420         |                |                |
|                                       | Domanda non residenti                             | 13.878        |                |                |
| <b>Domanda aggiuntiva 2002 - 2005</b> |   |               | <b>73.309</b>  | <b>73.309</b>  |
|                                       | Nuove famiglie 2001-2005                          |               | 72.852         | 72.852         |
|                                       | Senza abitazione e con sistemazione precaria      | 457           |                |                |
| <b>Offerta 2002-2005</b>              |   | <b>64.673</b> |                |                |
|                                       | Attività edilizia legale e abusiva                | 78.090        |                |                |
|                                       | Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001) | -13.417       |                |                |
| <b>Domanda 2006-2015</b>              |   |               | <b>74.935</b>  | <b>96.394</b>  |
|                                       | Nuove famiglie                                    |               | 70.772         | 92.231         |
|                                       | Domanda non residenti                             | 4.163         |                |                |
| <b>Offerta potenziale 2006-2015</b>   |   | <b>10.205</b> |                |                |
|                                       | * Frazionamento unità immobiliari sottoutilizzate | 10.205        |                |                |
|                                       | Quota abitazioni sottoutilizzate                  | 10%           |                |                |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

\* Abitazioni di 6 e + stanze occupate da famiglie di 1 e 2 componenti e di 5 stanze occupate da un componente

Tabella 2.4/ n.40- Comune di Roma – Quadro di sintesi della domanda abitativa

|                                       |   | Abitazioni    | SCENARI       |               |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------|---------------|
|                                       |   |               | Basso         | Alto          |
| <b>DOMANDA COMPLESSIVA 2006-2015</b>  |   |               | <b>55.522</b> | <b>70.707</b> |
| <b>Domanda pregressa al 2005</b>      |   |               | <b>40.748</b> | <b>40.748</b> |
| <b>Domanda pregressa al 2001</b>      |   | <b>52.094</b> |               |               |
|                                       | Sovraffollamento                                  | 22.052        |               |               |
|                                       | Coabitazioni                                      | 9.890         |               |               |
|                                       | Senza abitazione e con sistemazione precaria      | 5.918         |               |               |
|                                       | Abitazioni degradate non recuperabili             | 1.882         |               |               |
|                                       | Domanda non residenti                             | 12.352        |               |               |
| <b>Domanda aggiuntiva 2002 - 2005</b> |   |               | <b>21.711</b> | <b>21.711</b> |
|                                       | Nuove famiglie 2001-2005                          |               | 21.470        | 21.470        |
|                                       | Senza abitazione e con sistemazione precaria      | 241           |               |               |
| <b>Offerta 2002-2005</b>              |   | <b>33.057</b> |               |               |
|                                       | Attività edilizia legale e abusiva                | 47.732        |               |               |
|                                       | Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001) | -14.675       |               |               |
| <b>Domanda 2006-2015</b>              |   |               | <b>22.338</b> | <b>37.523</b> |
|                                       | Nuove famiglie                                    |               | 19.868        | 35.053        |
|                                       | Domanda non residenti                             | 2.470         |               |               |
| <b>Offerta potenziale 2006-2015</b>   |   | <b>7.564</b>  |               |               |
|                                       | * Frazionamento unità immobiliari sottoutilizzate | 7.564         |               |               |
|                                       | Quota abitazioni sottoutilizzate                  | 10%           |               |               |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Tabella 2.4/ n. 41 - Altri comuni della provincia – Quadro di sintesi della domanda abitativa

|  | Abitazioni    | SCENARI       |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  |               | Basso         | Alto          |
| <b>DOMANDA COMPLESSIVA 2006-2015</b>                     |               | <b>84.443</b> | <b>90.717</b> |
| <b>Domanda pregressa al 2005</b>                         |               | <b>34.486</b> | <b>34.486</b> |
| <b>Domanda pregressa al 2001</b>                         | <b>14.504</b> |               |               |
| Sovraffollamento   | 10.246        |               |               |
| Coabitazioni   | 1.482         |               |               |
| Senza abitazione e con sistemazione precaria             | 712           |               |               |
| Abitazioni degradate non recuperabili                    | 538           |               |               |
| Domanda non residenti                                    | 1.526         |               |               |
| <b>Domanda aggiuntiva 2002 - 2005</b>                    |               | <b>51.598</b> | <b>51.598</b> |
| Nuove famiglie 2001-2005                                 |               | 51.382        | 51.382        |
| Senza abitazione e con sistemazione precaria             | 216           |               |               |
| <b>Offerta 2002-2005</b>                                 | <b>31.616</b> |               |               |
| Attività edilizia legale e abusiva                       | 30.358        |               |               |
| Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001)        | 1.258         |               |               |
| <b>Domanda 2006-2015</b>                                 |               | <b>52.597</b> | <b>58.871</b> |
| Nuove famiglie   |               | 50.904        | 57.178        |
| Domanda non residenti                                    | 1.693         |               |               |
| <b>Offerta potenziale 2006-2015</b>                      | <b>2.641</b>  |               |               |
| * <i>Frazionamento unità immobiliari sottoutilizzate</i> | 2.641         |               |               |
| Quota abitazioni sottoutilizzate                         | 10%           |               |               |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

\* Abitazioni di 6 e + stanze occupate da famiglie di 1 e 2 componenti e di 5 stanze occupate da un componente

#### 2.4.6 L'articolazione territoriale della domanda abitativa

Per sviluppare una ipotesi approfondita di distribuzione della domanda abitativa nel territorio provinciale sarebbe opportuno sviluppare un modello di calcolo che consenta di valutare sia gli aspetti relativi alla situazione attuale e futura delle infrastrutture del trasporto pubblico, sia il livello di saturazione dei comuni e la capacità edificatoria residua degli strumenti urbanistici.

È noto, infatti, che al mutare delle condizioni di accessibilità di un territorio mutino le convenienze localizzative, e del resto anche il livello di saturazione della rete del trasporto pubblico funziona da meccanismo inibitore dei processi di crescita urbana.

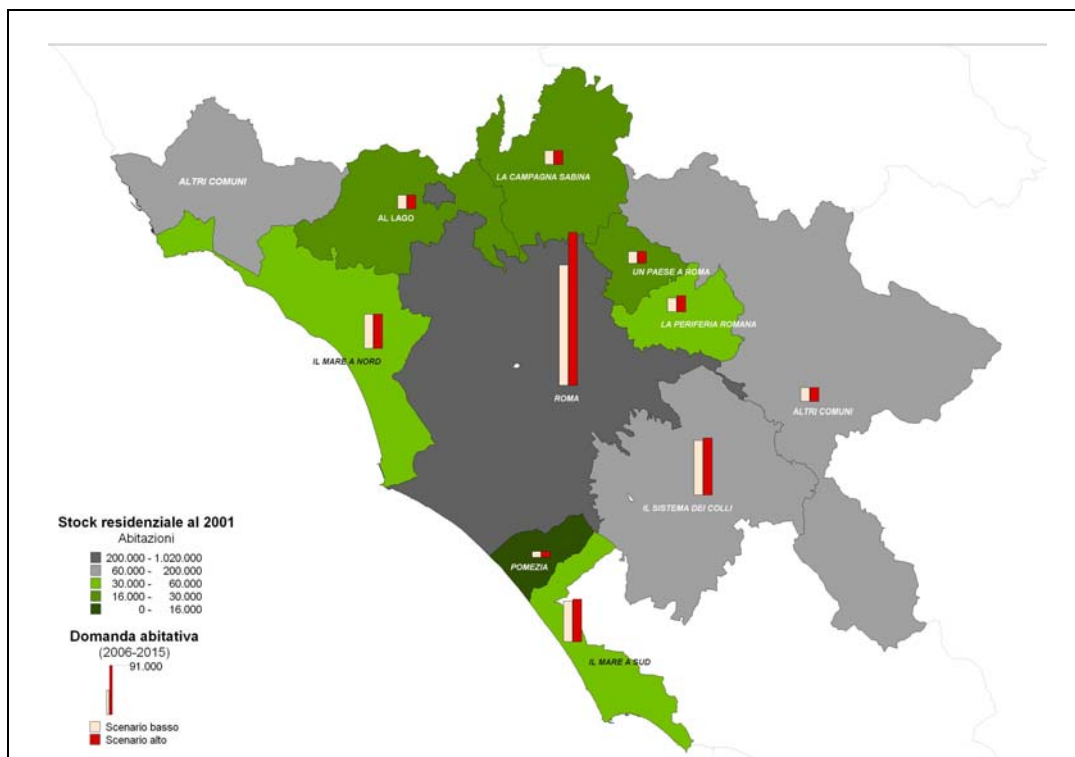
In questa fase di analisi si è formulata una prima ipotesi di distribuzione della domanda residenziale basata solo sul calcolo del saldo netto di popolazione residente nei comuni tra 2001 e 2004. Il limite di questo sistema di calcolo consiste nell'impossibilità di effettuare alcuna verifica sulla sostenibilità dell'espansione urbana, sia dal punto di vista della sostenibilità infrastrutturale sia dal punto di vista della disponibilità di aree. In sostanza, la stima tende a confermare le dinamiche in atto, trascurando la possibilità, ad esempio, che comuni marginali attualmente non efficacemente connessi alla rete del trasporto pubblico, in seguito alla realizzazione di opere specifiche, possano partecipare in maniera attiva alle dinamiche di sviluppo insediativo (tab 2.4/ n.42 cfr. fig. 2.4/n.6, 2.4/n.7, 2.4/n.8, 2.4/n.9).

Tabella 2.4/ n.42 - Ipotesi di distribuzione della domanda abitativa al 2015 nelle aree territoriali della provincia

|                                   | IPOTESI DI SCENARIO |                       |                |                       |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                                   | Basso               |                       | Alto           |                       |
|                                   | Abitazioni          | Incidenza sullo stock | Abitazioni     | Incidenza sullo stock |
| <b>SISTEMI TERRITORIALI</b>       |                     |                       |                |                       |
| ROMA                              | 55.522              | 5%                    | 70.707         | 6%                    |
| CIVITAVECCHIA                     | 2.055               | 5%                    | 2.208          | 6%                    |
| BRACCIANO                         | 16.976              | 21%                   | 18.238         | 22%                   |
| FIANO ROMANO                      | 3.178               | 16%                   | 3.415          | 17%                   |
| POGGIO MIRTETO                    | 0                   |                       | 0              |                       |
| MONTEROTONDO                      | 10.386              | 19%                   | 11.152         | 20%                   |
| TIVOLI                            | 7.545               | 12%                   | 8.107          | 13%                   |
| SUBIACO                           | 353                 | 2%                    | 379            | 2%                    |
| AVEZZANO                          | 20                  | 1%                    | 21             | 1%                    |
| VELLETRI                          | 5.802               | 10%                   | 6.234          | 11%                   |
| COLLEFERRO                        | 3.340               | 10%                   | 3.589          | 11%                   |
| FRASCATI                          | 9.641               | 17%                   | 10.358         | 18%                   |
| PALESTRINA                        | 5.943               | 16%                   | 6.385          | 17%                   |
| POMEZIA                           | 7.605               | 15%                   | 8.170          | 16%                   |
| APRILIA                           | 11.599              | 23%                   | 12.461         | 25%                   |
| <b>Totale provincia</b>           | <b>139.965</b>      | <b>8%</b>             | <b>161.424</b> | <b>9%</b>             |
| <b>SISTEMI INSEDIATIVI</b>        |                     |                       |                |                       |
| Roma                              | 55.522              | 5%                    | 70.707         | 6%                    |
| Il mare Nord                      | 13.854              | 18%                   | 14.883         | 20%                   |
| Al lago                           | 5.857               | 28%                   | 6.293          | 30%                   |
| La campagna della Sabina          | 5.565               | 21%                   | 5.980          | 23%                   |
| Un paese a Roma                   | 5.216               | 17%                   | 5.597          | 18%                   |
| La periferia romana               | 6.271               | 13%                   | 6.736          | 14%                   |
| Il sistema dei colli              | 22.792              | 15%                   | 24.489         | 16%                   |
| Pomezia                           | 2.522               | 10%                   | 2.710          | 10%                   |
| Il mare Sud                       | 16.682              | 22%                   | 17.921         | 24%                   |
| <b>Totale sistemi insediativi</b> | <b>134.281</b>      | <b>8%</b>             | <b>155.316</b> | <b>10%</b>            |
| Altri comuni                      | 5.684               | 5%                    | 6.108          | 5%                    |
| <b>Totale provincia</b>           | <b>139.965</b>      | <b>8%</b>             | <b>161.424</b> | <b>9%</b>             |

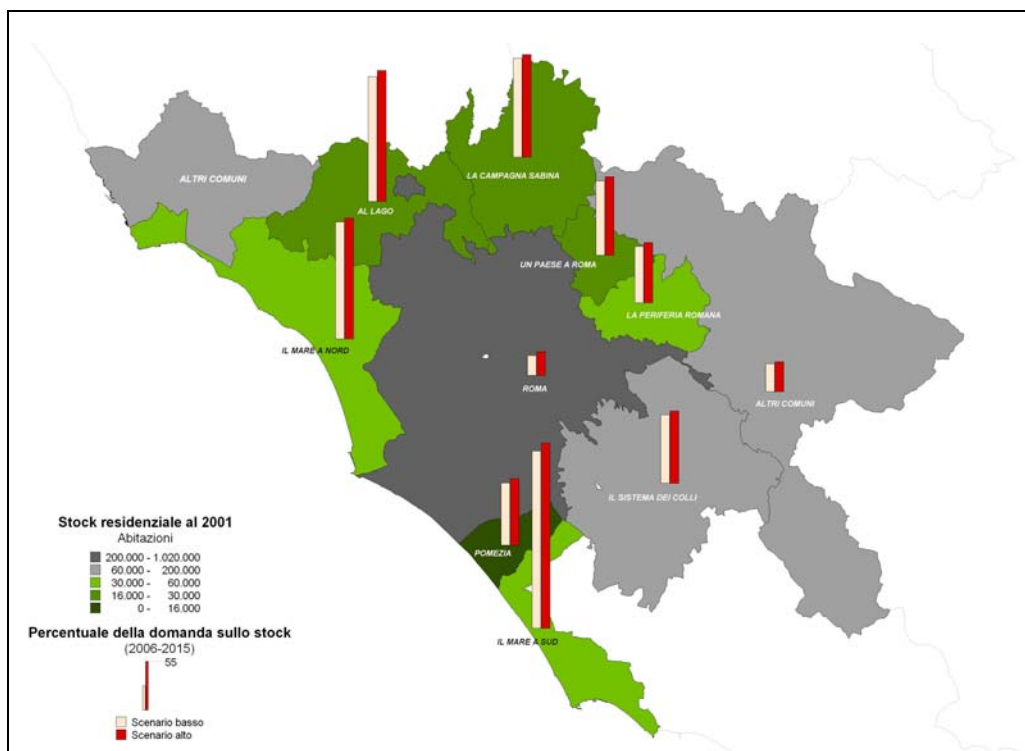
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.4/n.6 - Stock residenziale e domanda abitativa nei sistemi residenziali della provincia



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

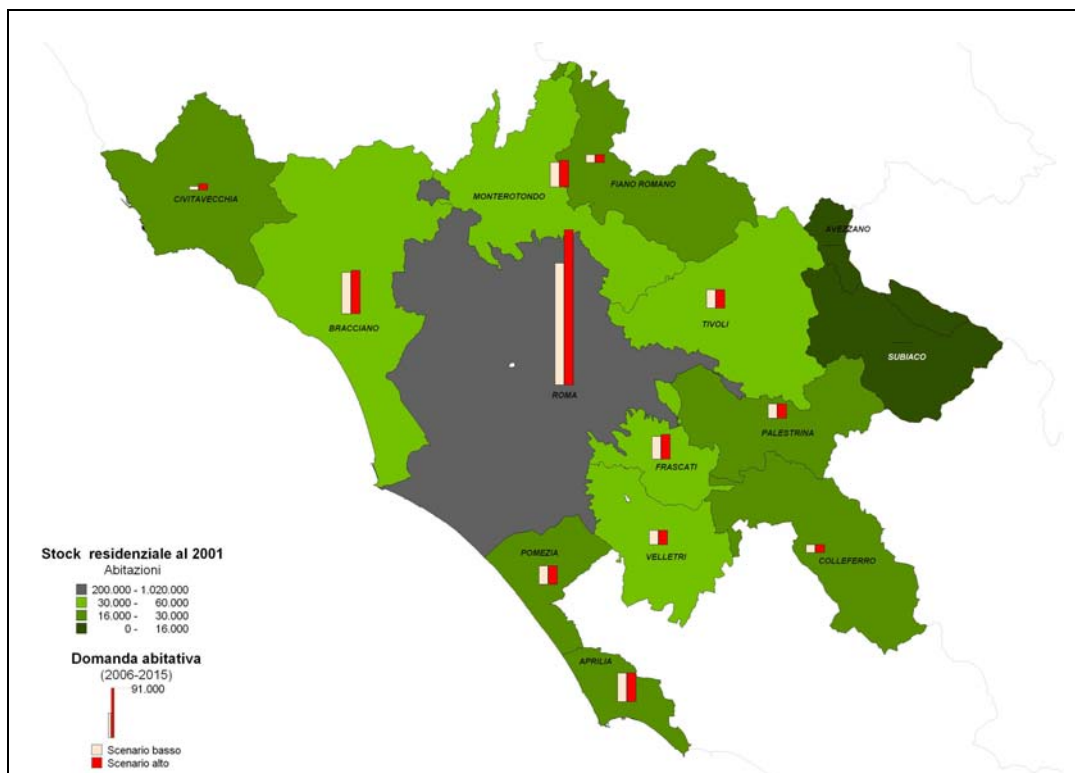
Figura 2.4/n.7 - Stock residenziale e incidenza percentuale della domanda nei sistemi residenziali della provincia



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

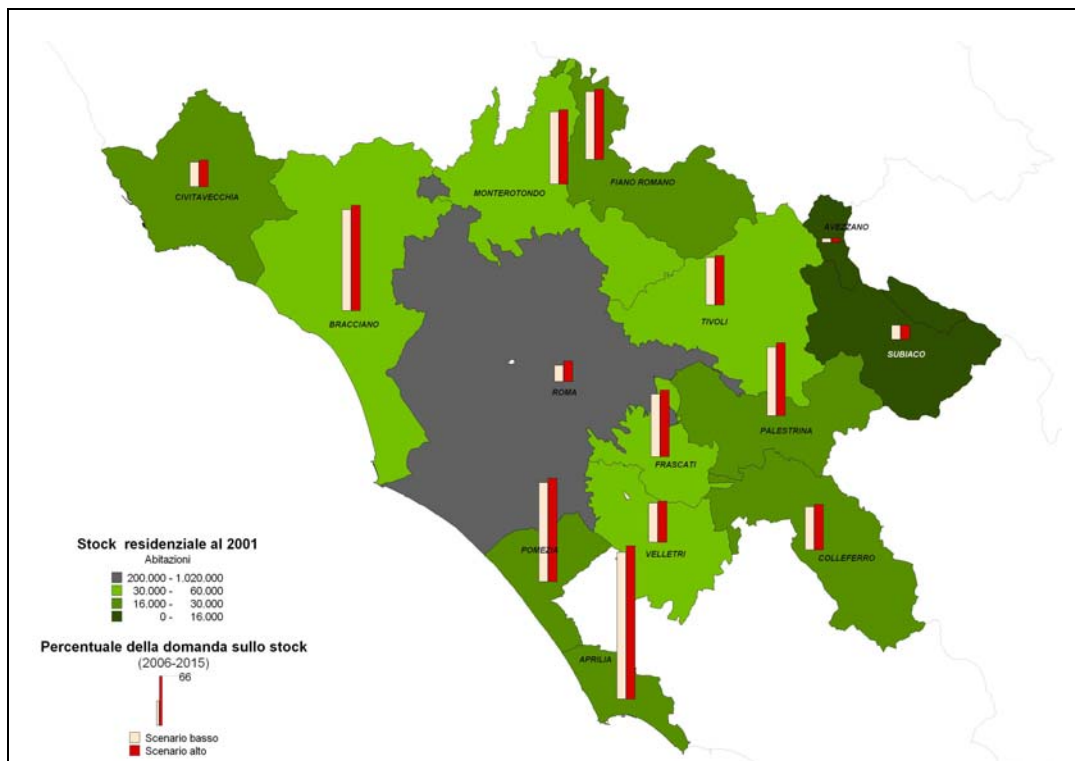


Figura 2.4/n.8 - Stock residenziale e domanda abitativa nei sistemi territoriali della provincia



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.4/n.9- Stock residenziale e incidenza percentuale della domanda nei sistemi territoriali della provincia



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

## **2.5 Le principali dinamiche territoriali della domanda non residenziale e le linee strategiche al 2011**

### **2.5.1 La provincia di Roma nel quadro comparativo con le altre città metropolitane**

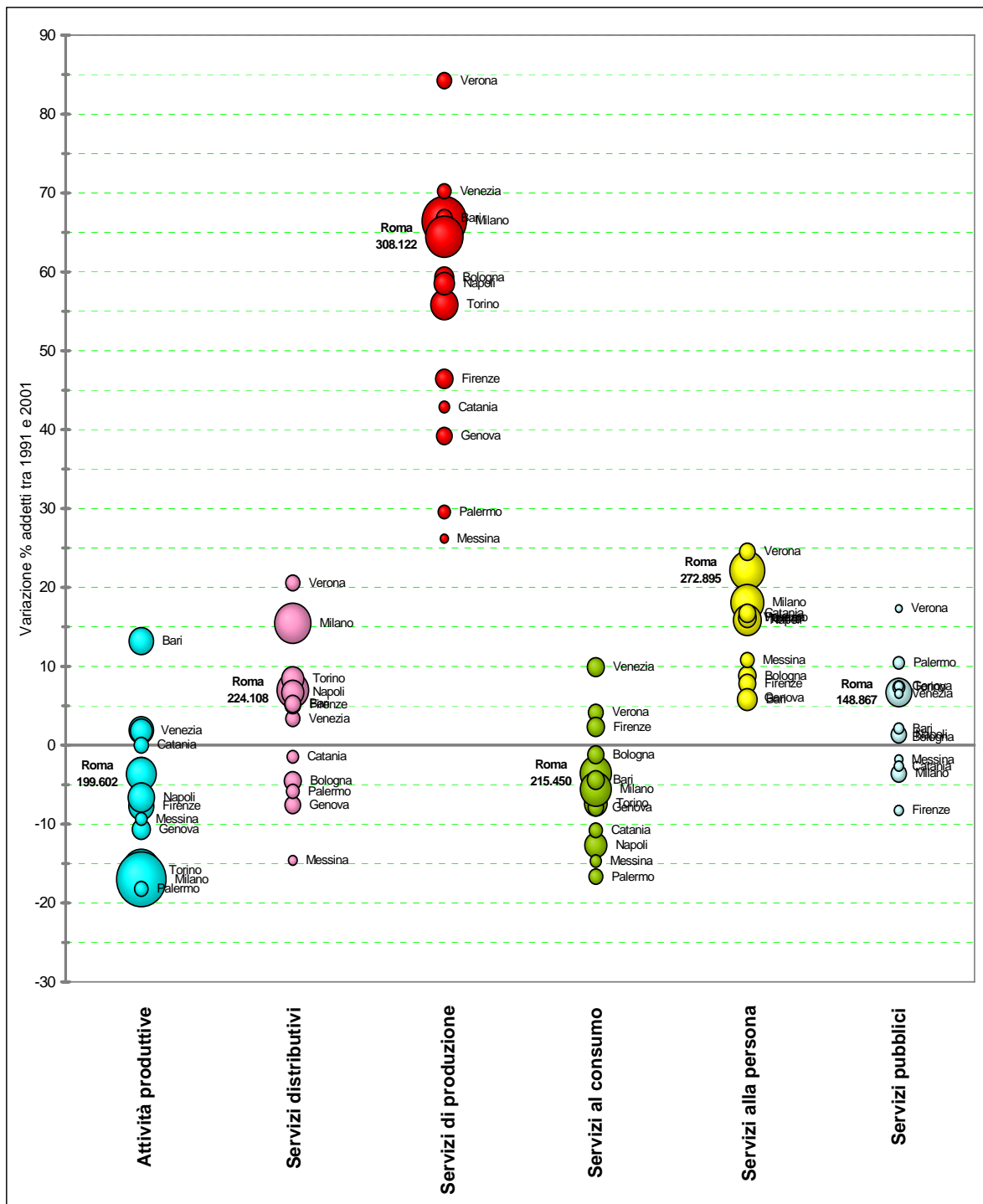
L'analisi comparativa dell'economia della provincia di Roma, misurata in termini di addetti, messa in relazione alle altre province metropolitane italiane, evidenzia i seguenti elementi di sintesi, descritti nella fig 2.5/ n.10:

- forte crescita dei servizi di produzione, elemento che caratterizza tutte le città in esame. In sostanza l'area dei servizi di produzione è l'area più dinamica delle province metropolitane. La provincia di Roma segue Verona, Venezia, Milano e Bari, come dinamicità della crescita (+65% in termini di addetti) e rappresenta dopo la Provincia di Milano il secondo polo di servizi di produzione italiano;
- forte crescita dei servizi alla persona nel complesso (sanità pubblica e privata, istruzione pubblica e privata, servizi culturali, ricreativi e di assistenza). La crescita dell'area dei servizi alla persona registrata nella provincia di Roma è seconda solo a quella della Provincia di Verona, ma rappresenta il primo mercato italiano;
- crescita dei servizi distributivi (comprendendo in questa voce le reti distributive di energia, acqua, trasporti e comunicazioni e i sistemi della distribuzione all'ingrosso), della Pubblica Amministrazione e dei sistemi di rappresentanza (considerando in questa voce le Associazioni di categoria);
- riduzione contenuta del peso occupazionale dei comparti produttivi (frenata del settore industriale, crescita delle costruzioni) e dei servizi al consumo.

La lettura dello scenario economico, così come tracciata nel quadro sintetico espresso nella fig 2.5/ n.10., è influenzato dal rilevante peso del comune capoluogo e dal peso, di volta in volta variabile, degli altri comuni della provincia. Il quadro economico del Comune di Roma è stato negli ultimi tempi più volte descritto:

- forte incremento dei servizi di produzione e dei servizi alla persona
- decentramento delle attività legate ai servizi distributivi
- tenuta dei servizi della P.A. e delle funzioni associative e di rappresentanza
- frenata dei servizi al consumo
- riduzione del ruolo manifatturiero

Figura 2.5/n.10 – Province dei grandi Comuni: consistenza addetti al 2001 e variazione tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)

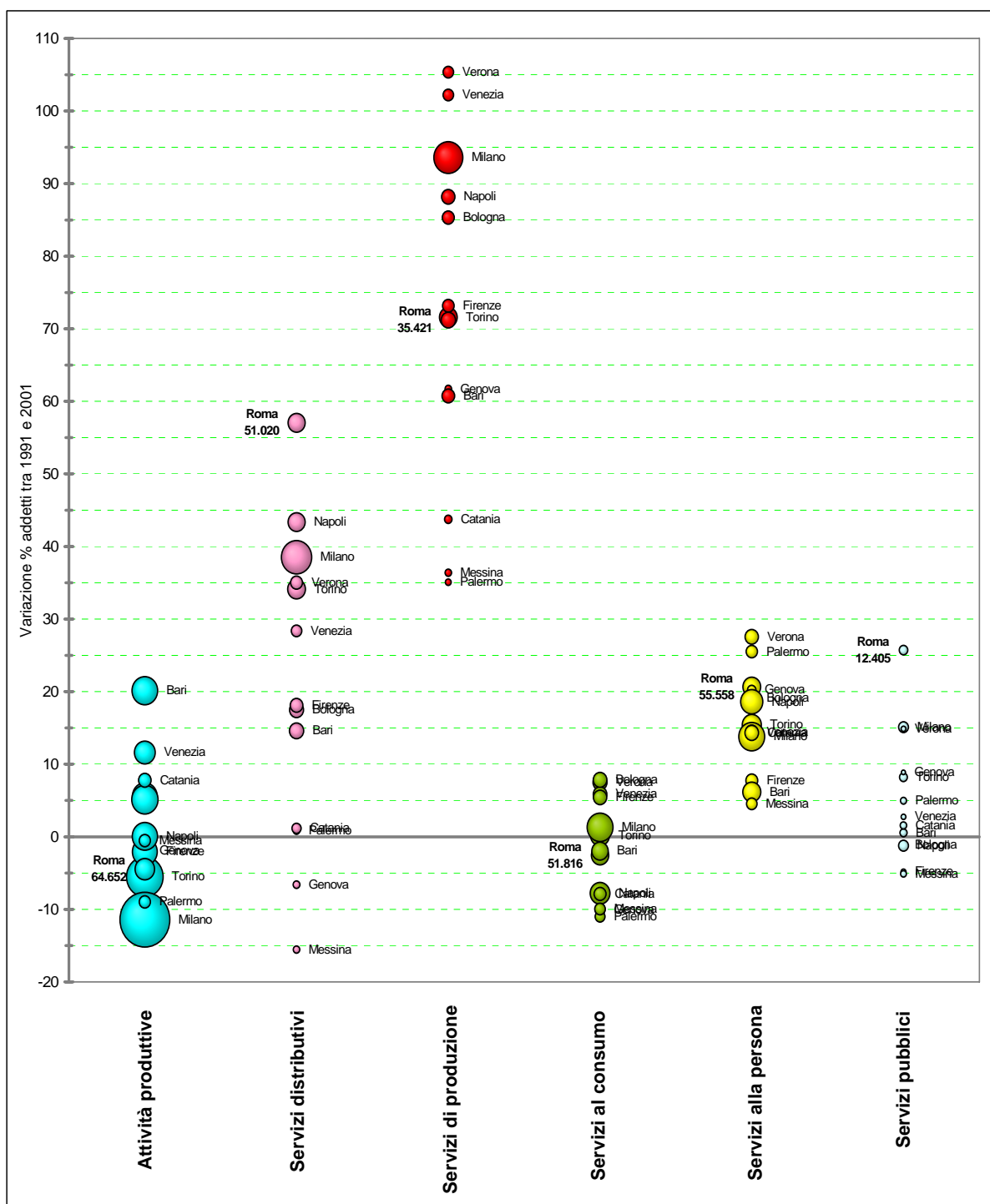


Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Meno nota l'analisi relativa agli altri comuni della provincia, che viene sintetizzata nella Figura 2.5/ n.10:

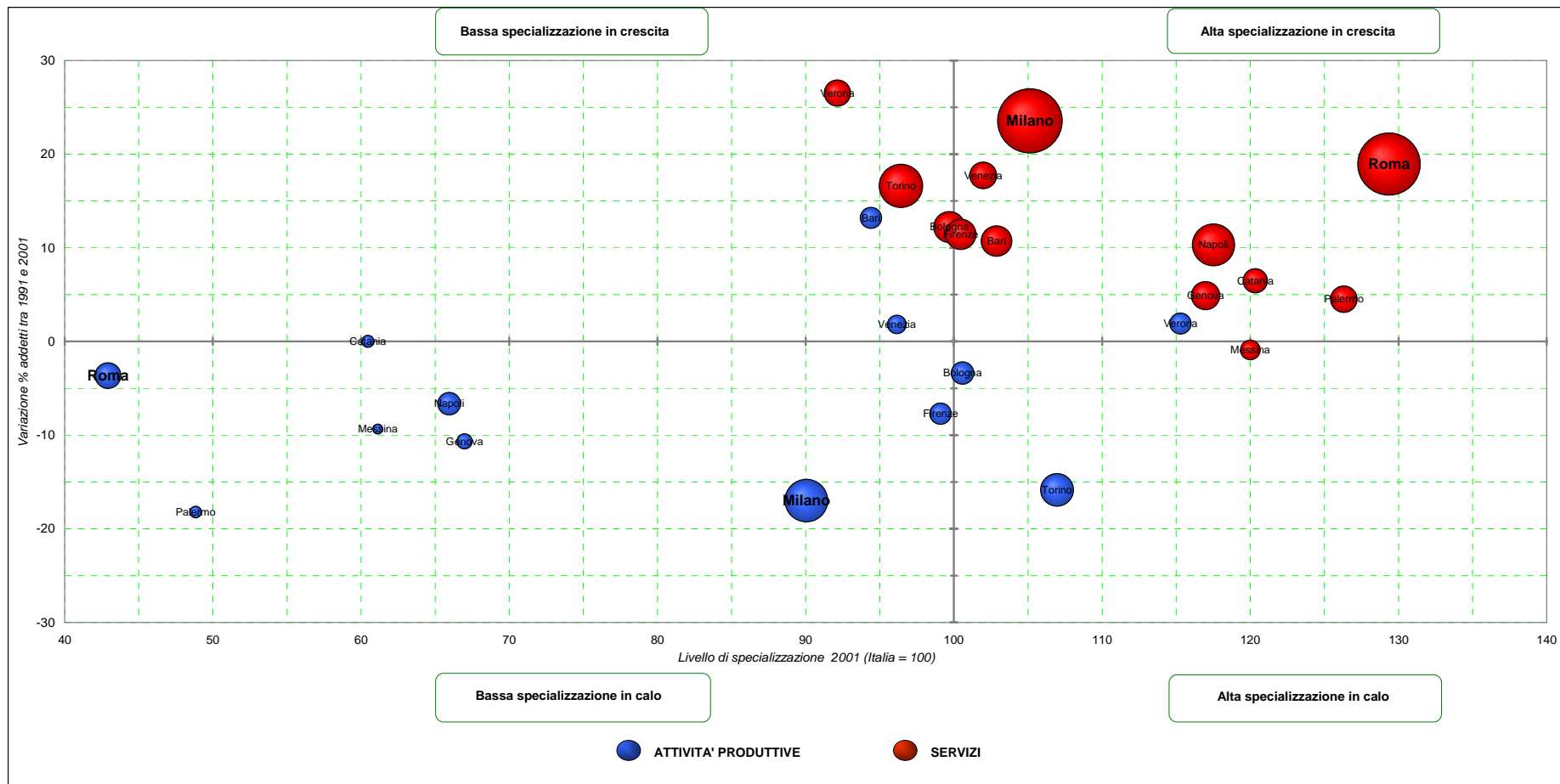
- il settore dei servizi di produzione si conferma il più dinamico dal punto di vista occupazionale, anche se la 'forza' dimensionale è minore per la sottrazione del Comune capoluogo . I comuni, in termini di crescita dei servizi di produzione, si collocano al sesto posto tra i comuni delle altre province metropolitane, pur rappresentando il secondo polo nazionale, ben distante però dai comuni della provincia di Milano;
- i servizi distributivi e, in particolare, i servizi legati ai trasporti rappresentano il principale motore di sviluppo (incidono su questa variabile certamente le funzioni aeroportuali, ma anche fattori legati alla logistica);
- i servizi alla persona e la pubblica amministrazione giocano un ruolo importante grazie alle dinamiche di decentramento, registrando un incremento del 25% in termini di addetti. Tra i servizi alla persona si segnala la forte crescita delle attività legate ai settori alberghiero e della ristorazione;
- i servizi al consumo e manifatturiero sono in calo (cfr. da fig. 2.5/n.12 a fig. 2.5/n.35).

Figura 2.5/n.11 – Comuni non capoluogo: consistenza addetti al 2001 e variazione tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



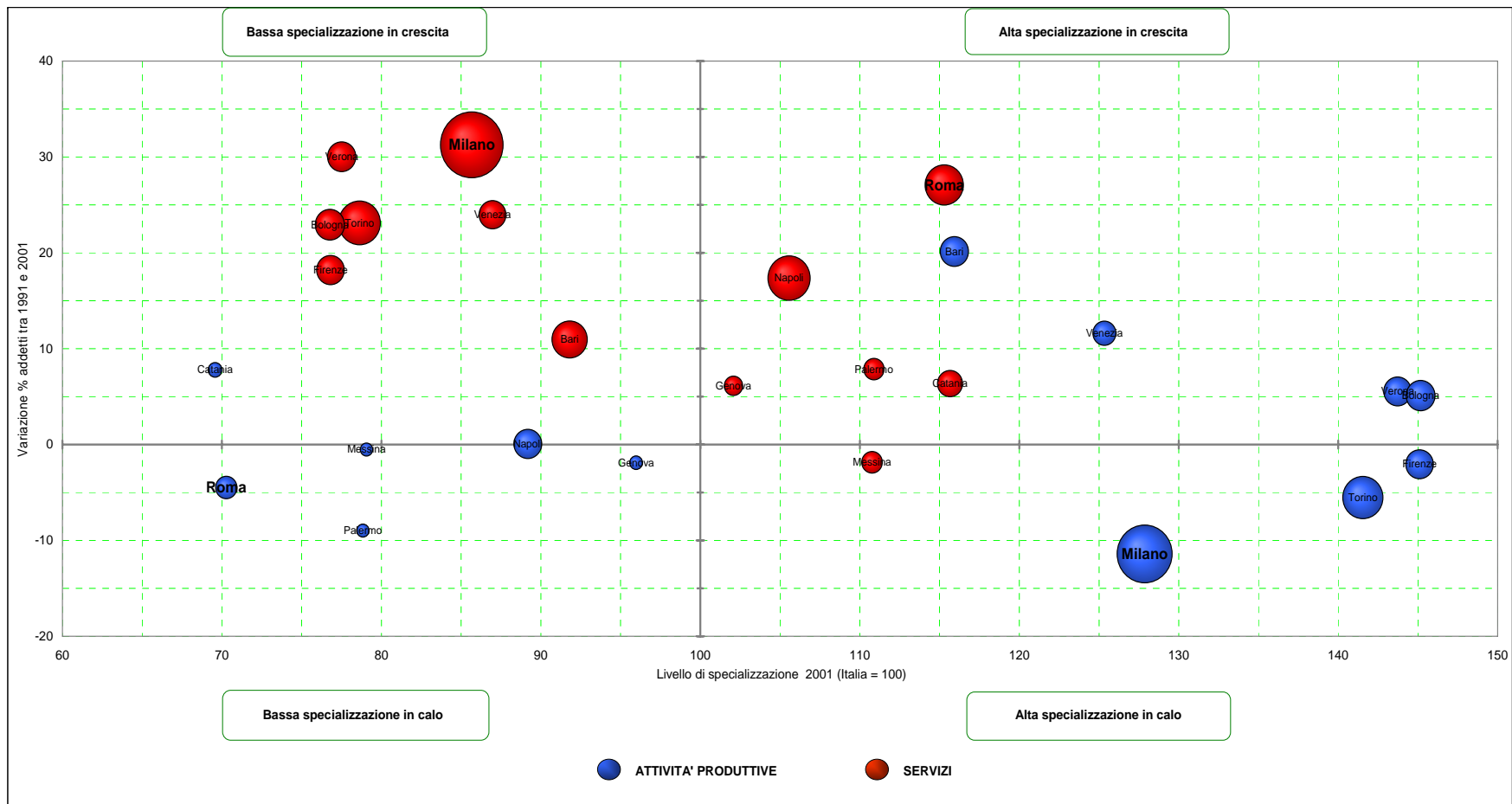
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n. **12 Province dei grandi Comuni**- Specializzazione settoriale attività produttive e servizi al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



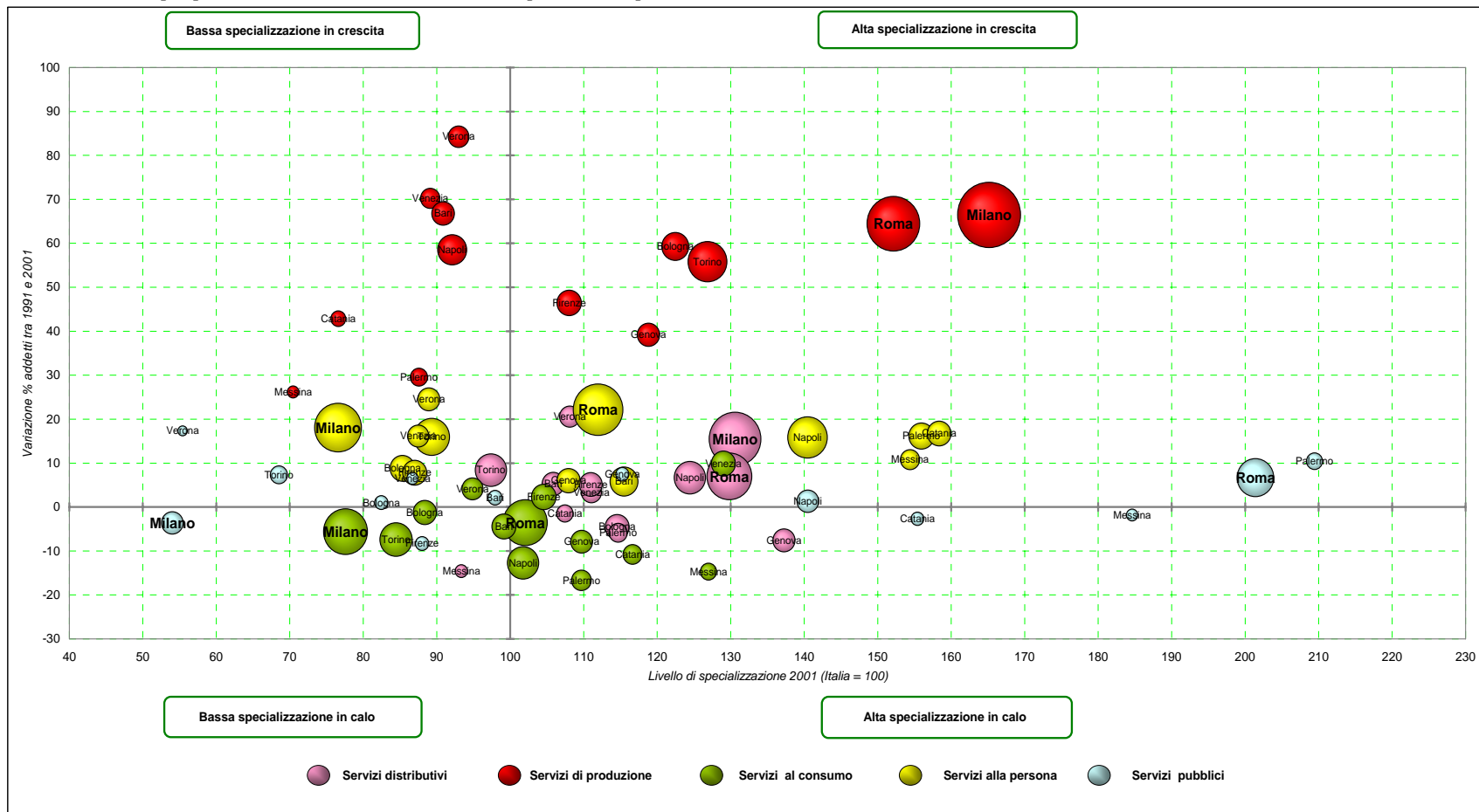
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.13 – Comuni non capoluogo - Specializzazione settoriale attività produttive e servizi al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

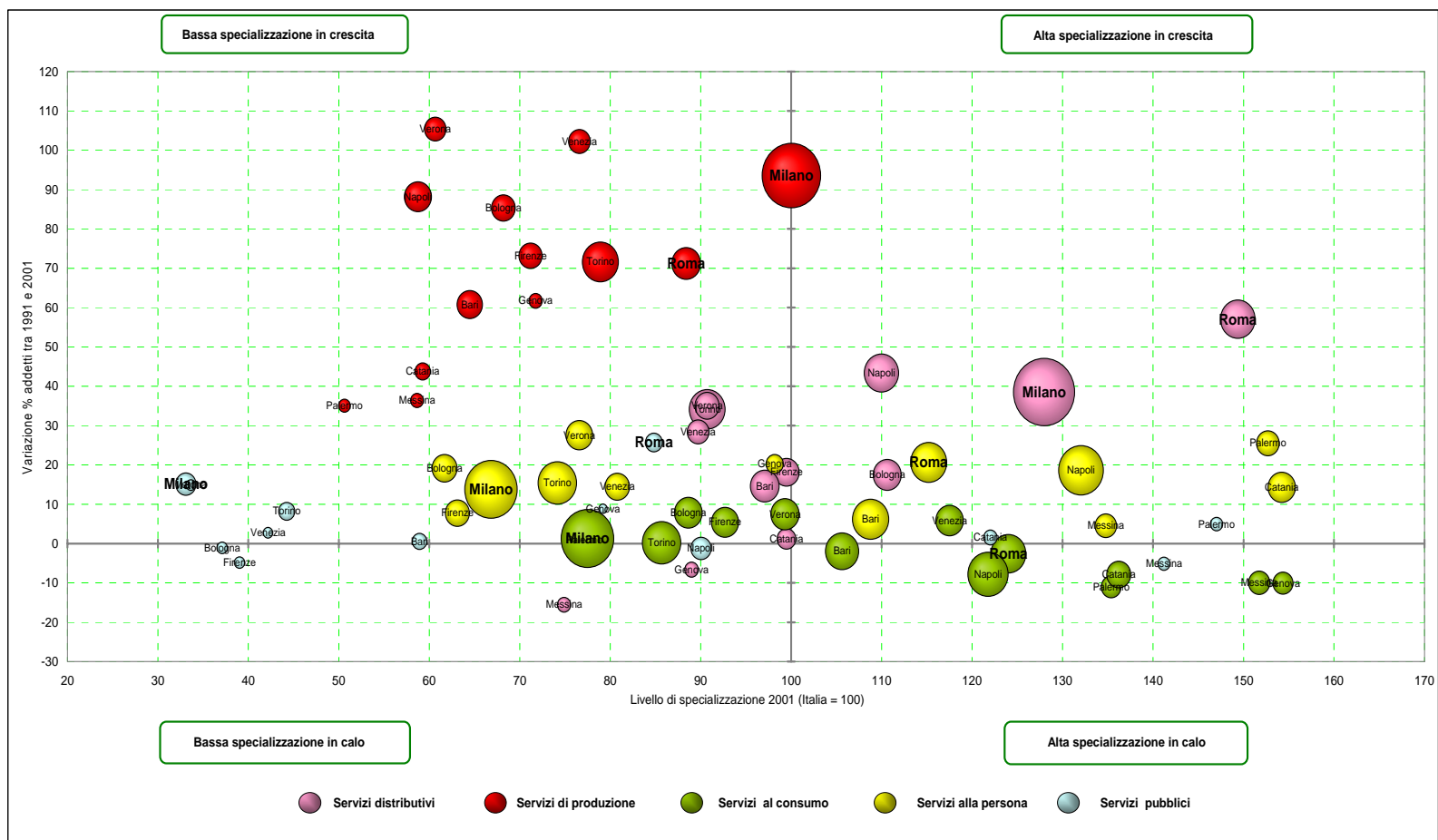
Figura 2.5/n.14 – Province dei grandi Comuni- Specializzazione settoriale attività dei servizi al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

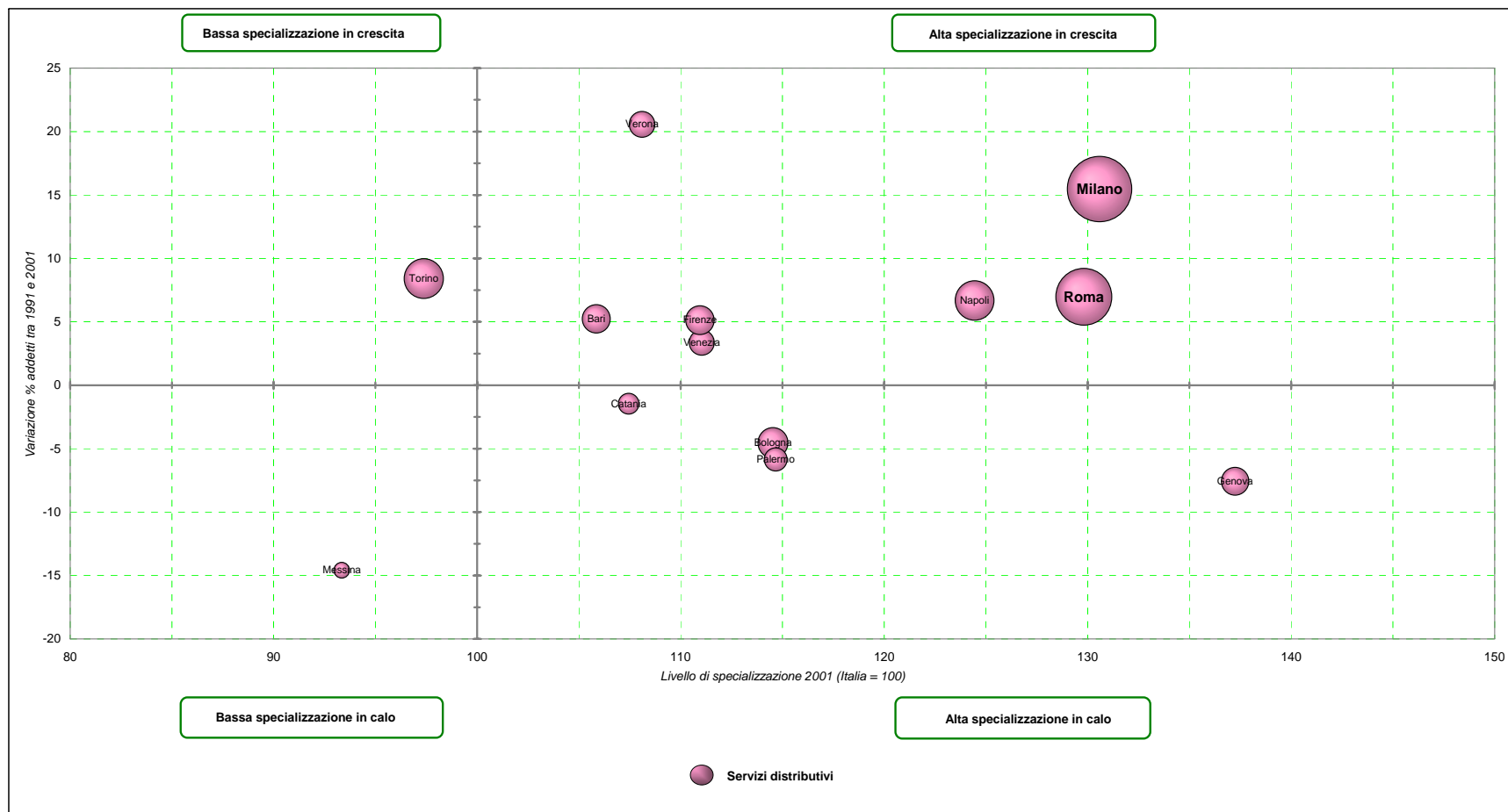


Figura 2.5/n.15 – Comuni non capoluogo - Specializzazione settoriale attività dei servizi al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



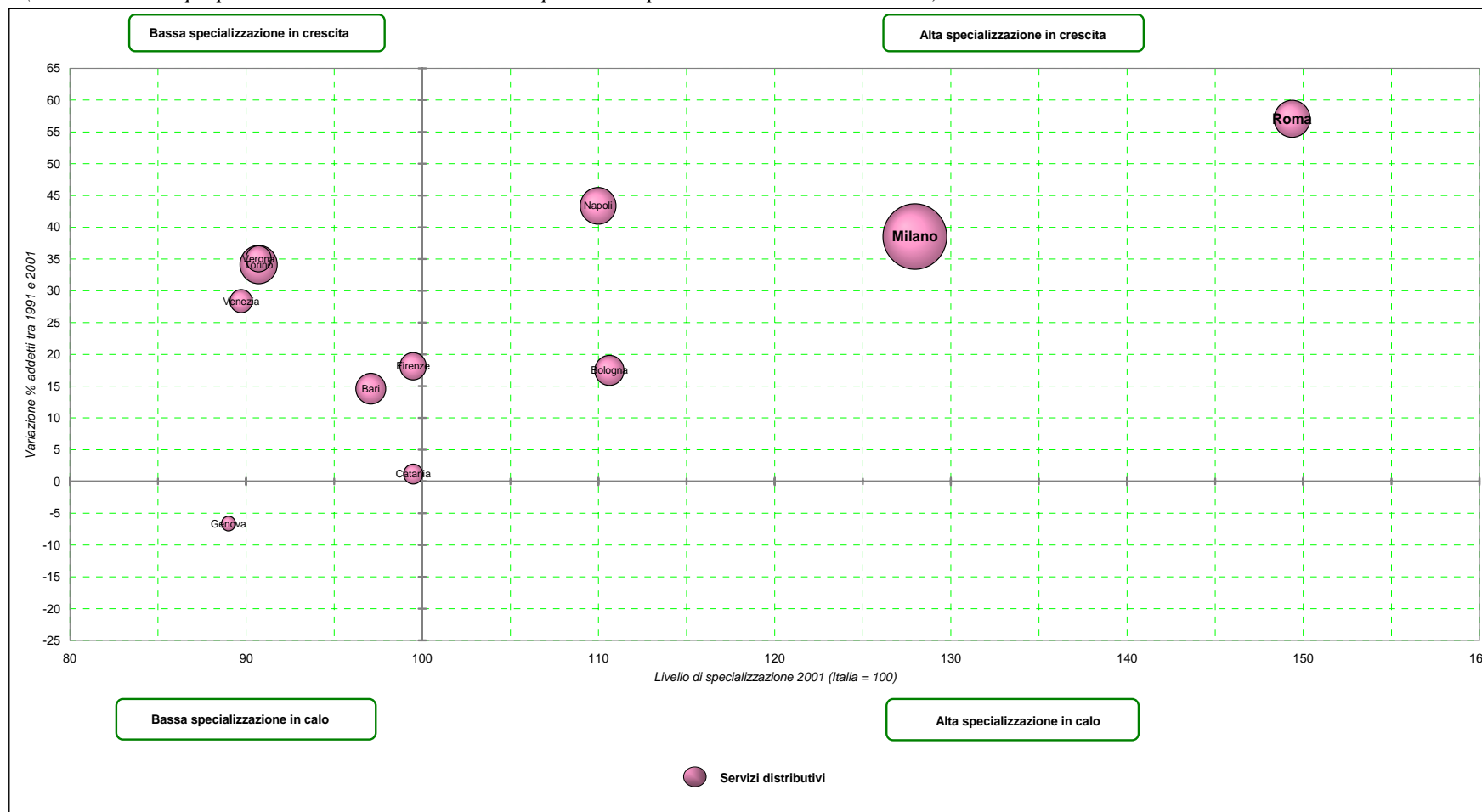
Fonte elaborazioni Cresme da fonte Istat

Figura 2.5/n.16 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale servizi distributivi al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.17 – Comuni non capoluogo - Specializzazione settoriale servizi distributivi al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

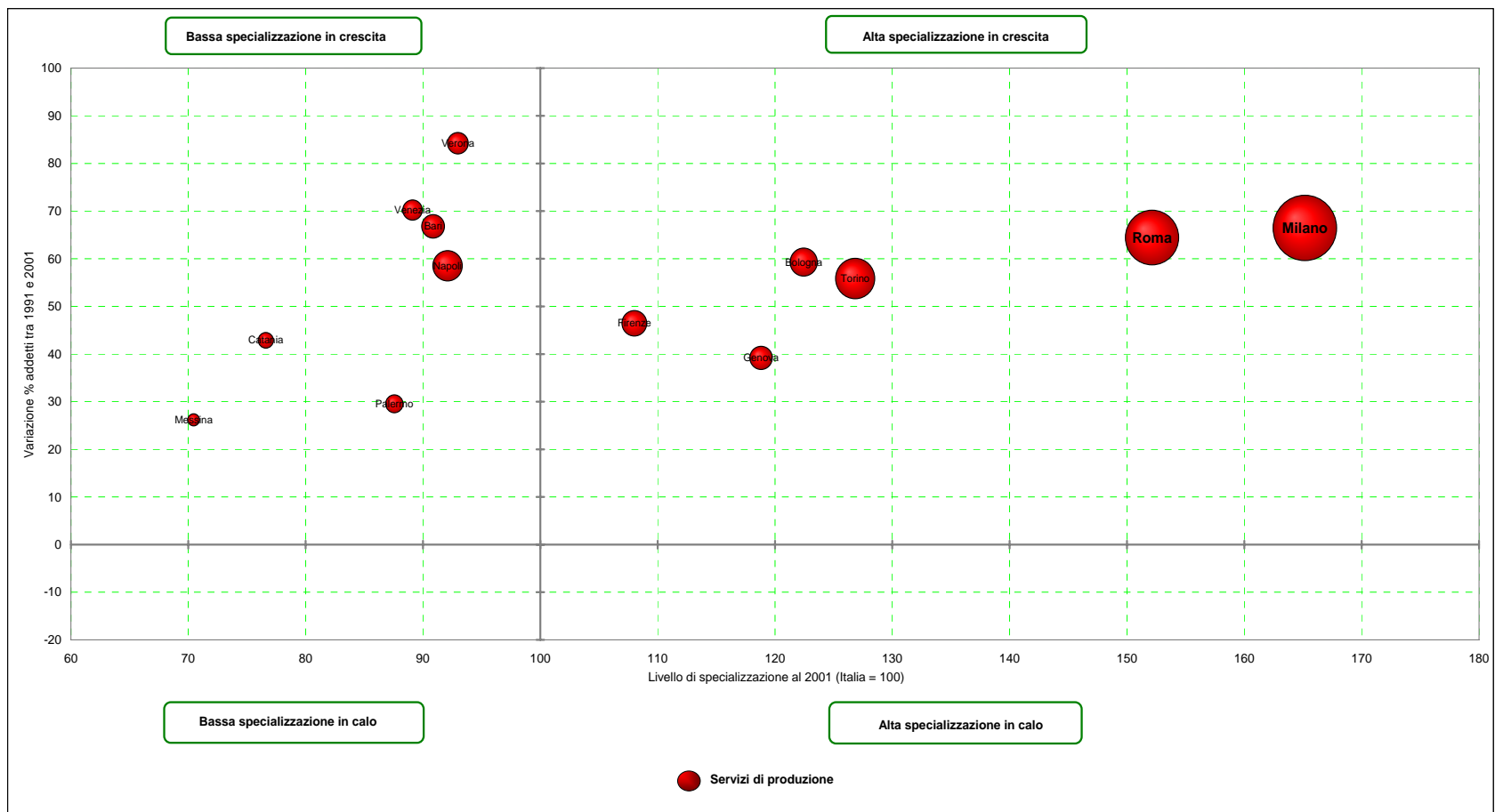


Figura 2.5/n.19 – Comuni non capoluogo - Specializzazione settoriale attività dei servizi distributivi al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



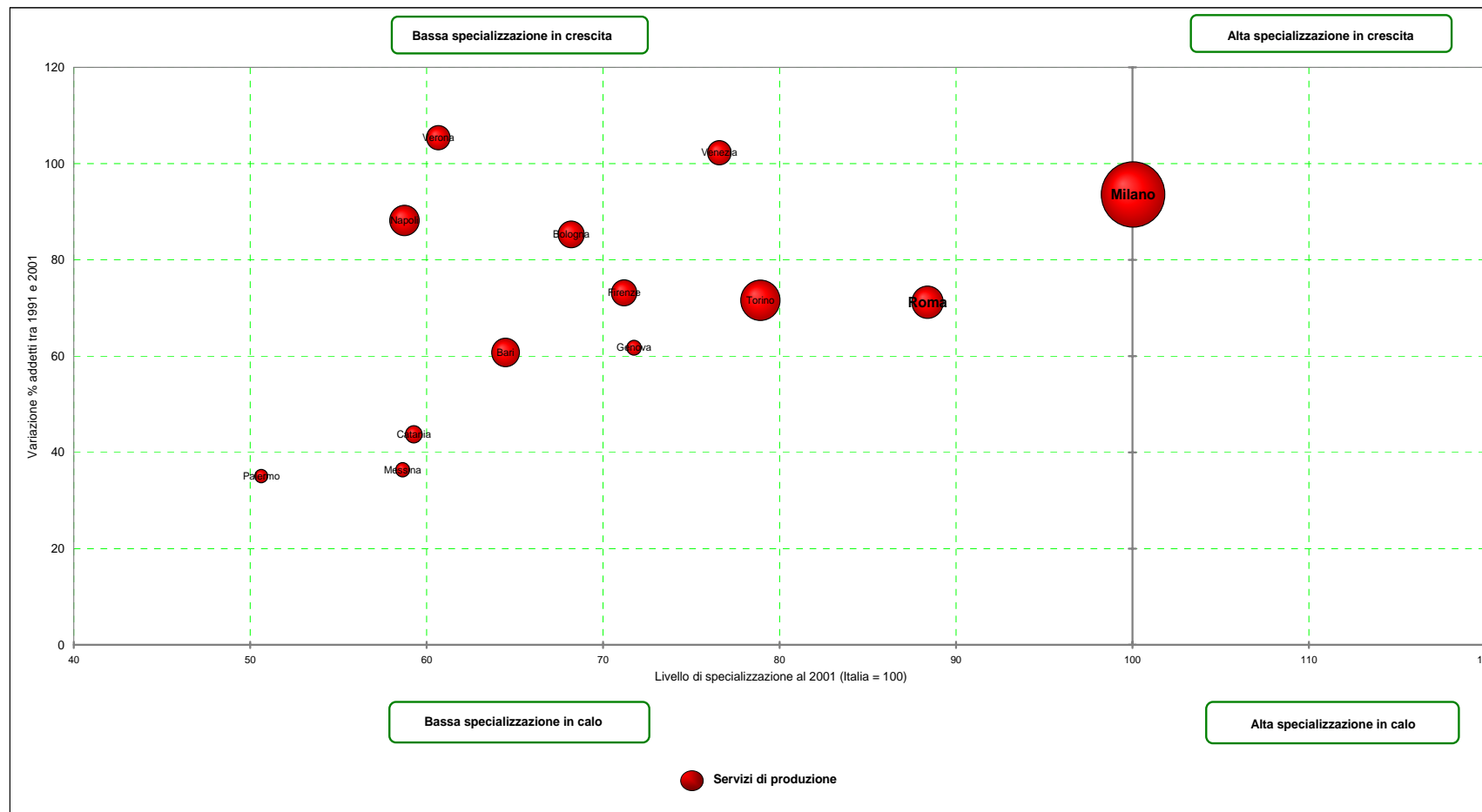
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.20 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale servizi di produzione al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



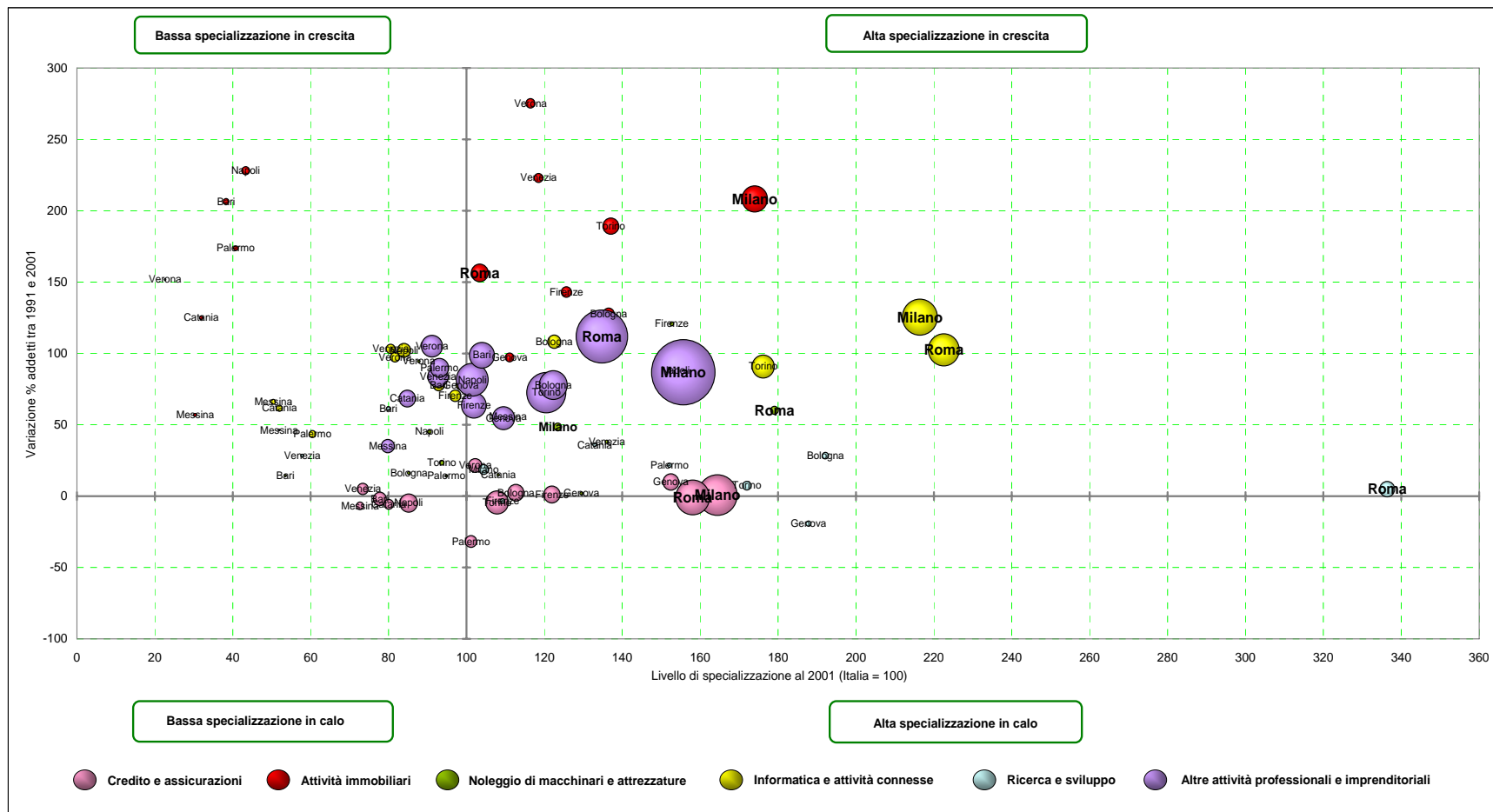
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.21 – Comuni non capoluogo - Specializzazione settoriale servizi di produzione al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

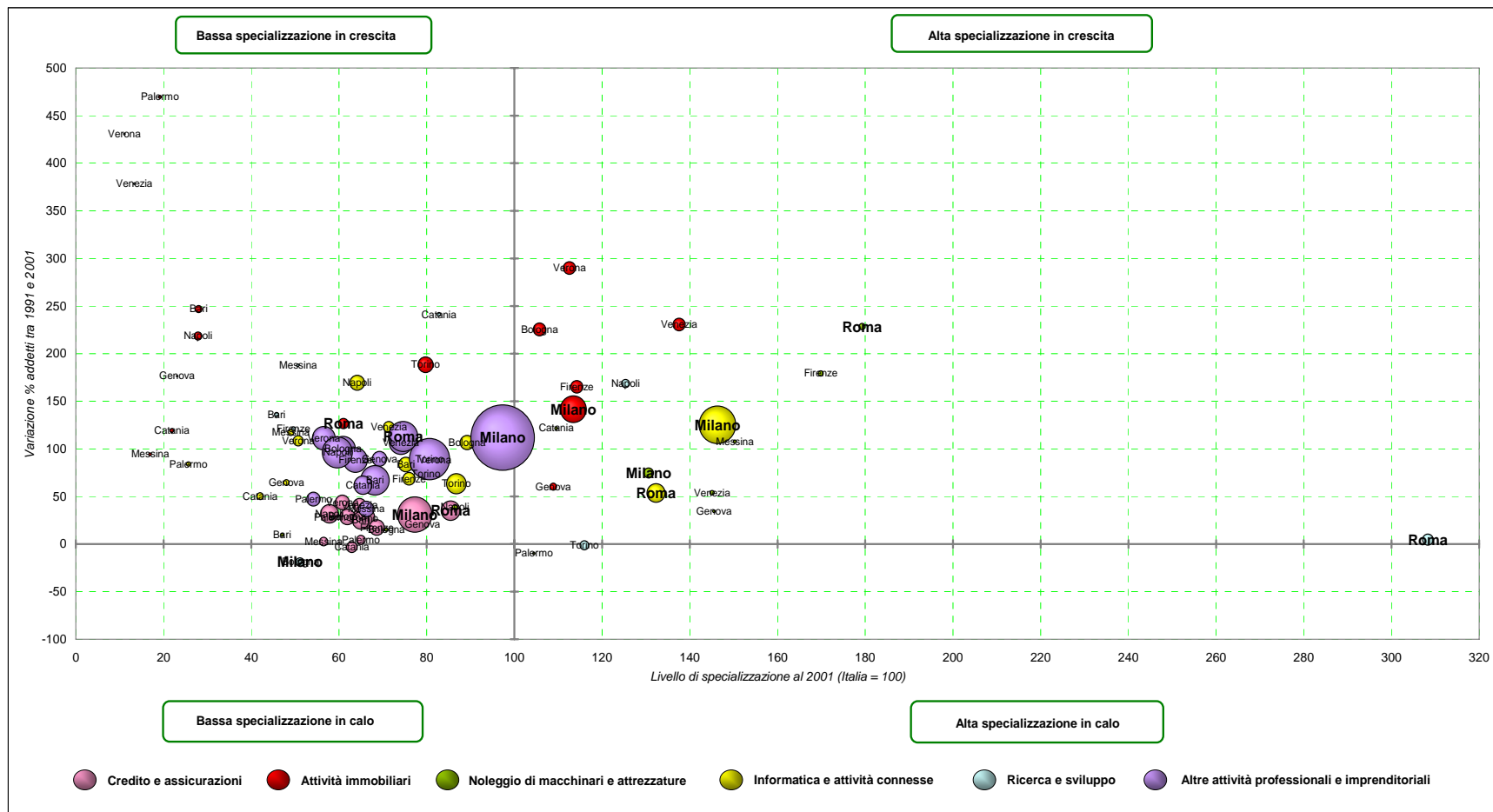
Figura 2.5/n.22 -Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale attività dei servizi di produzione al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

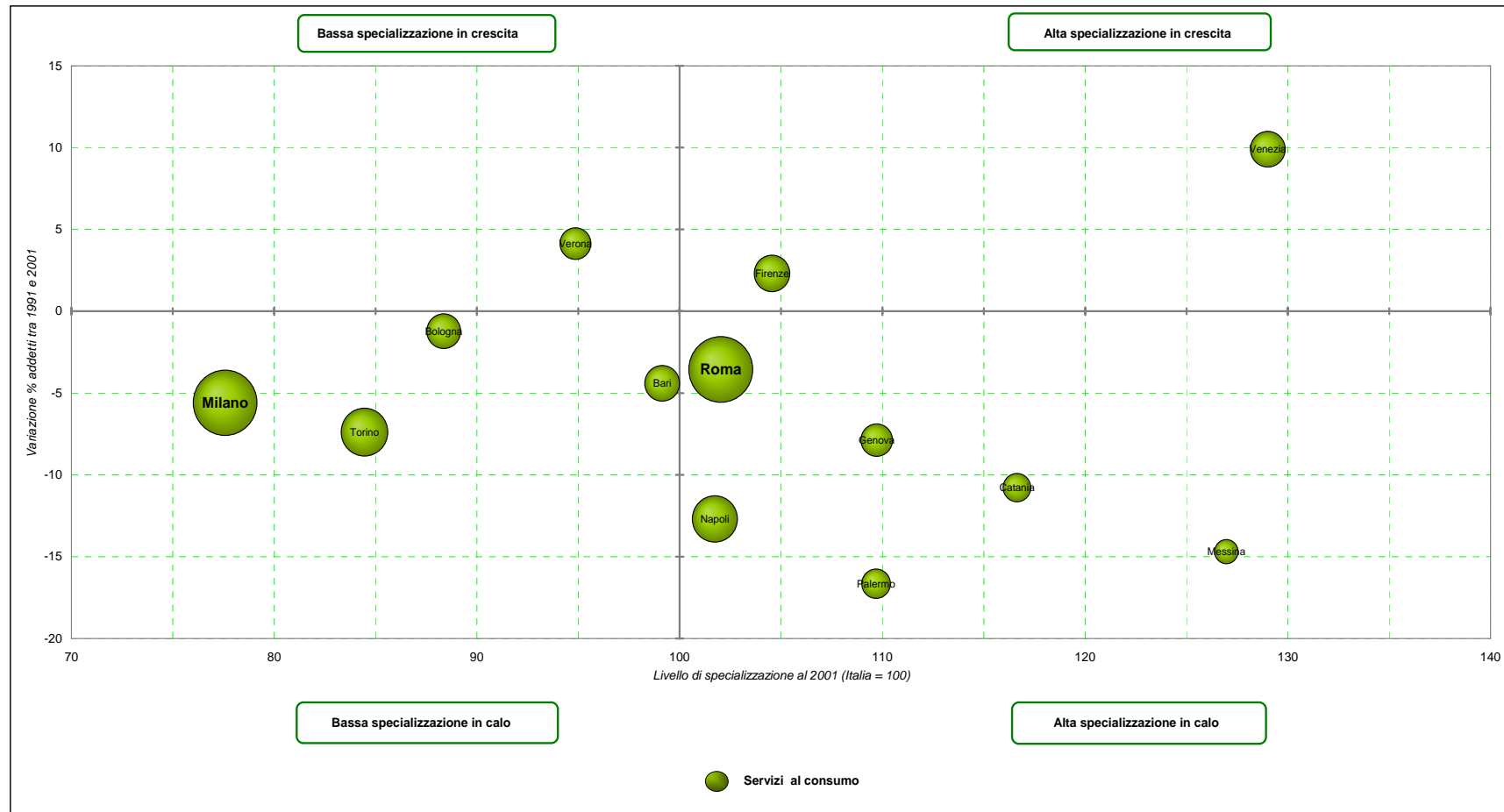


Figura 2.5/n.23 – Comuni non capoluogo - Specializzazione settoriale attività dei servizi di produzione al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



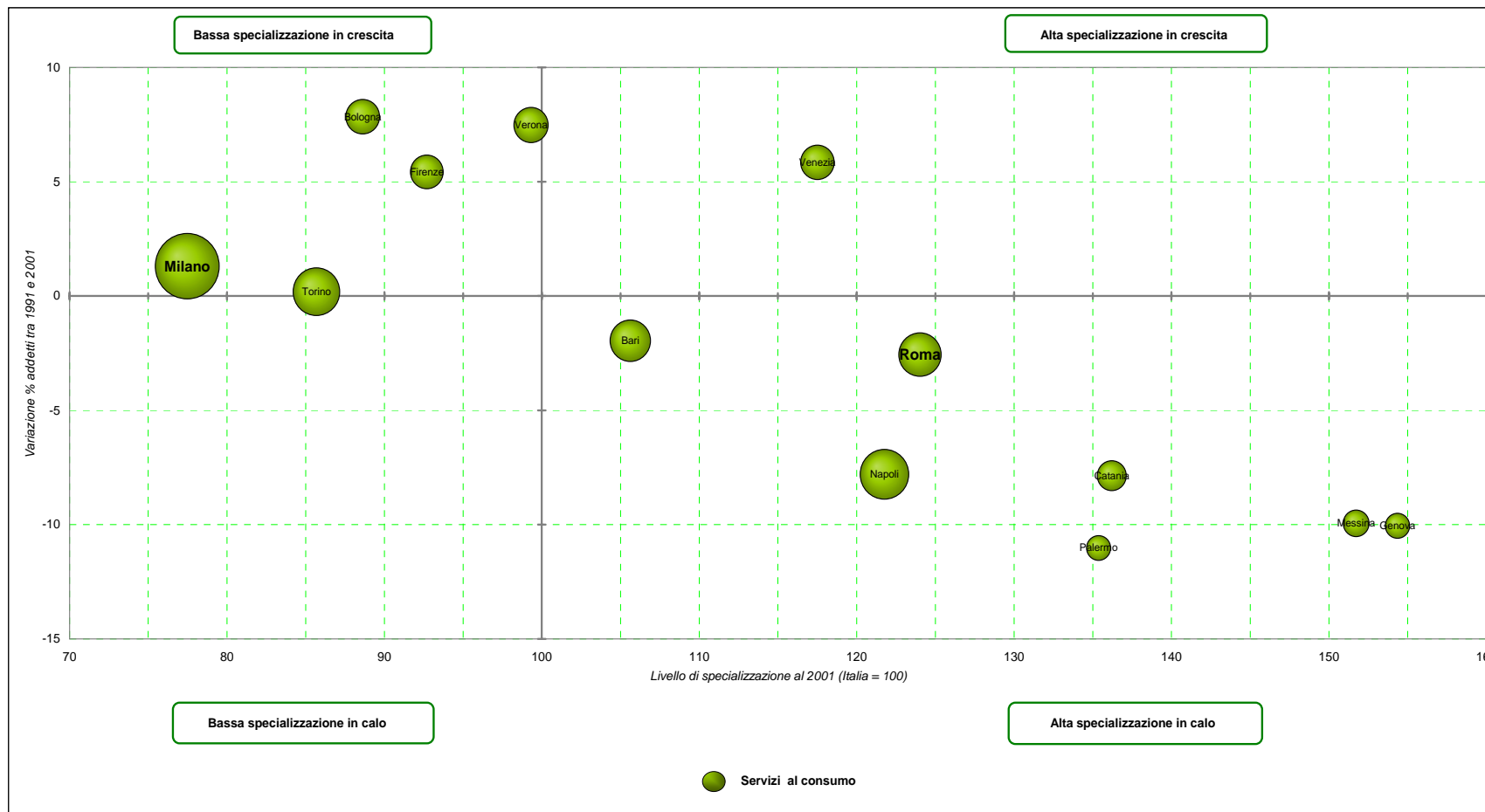
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.24 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale servizi al consumo al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001  
(Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



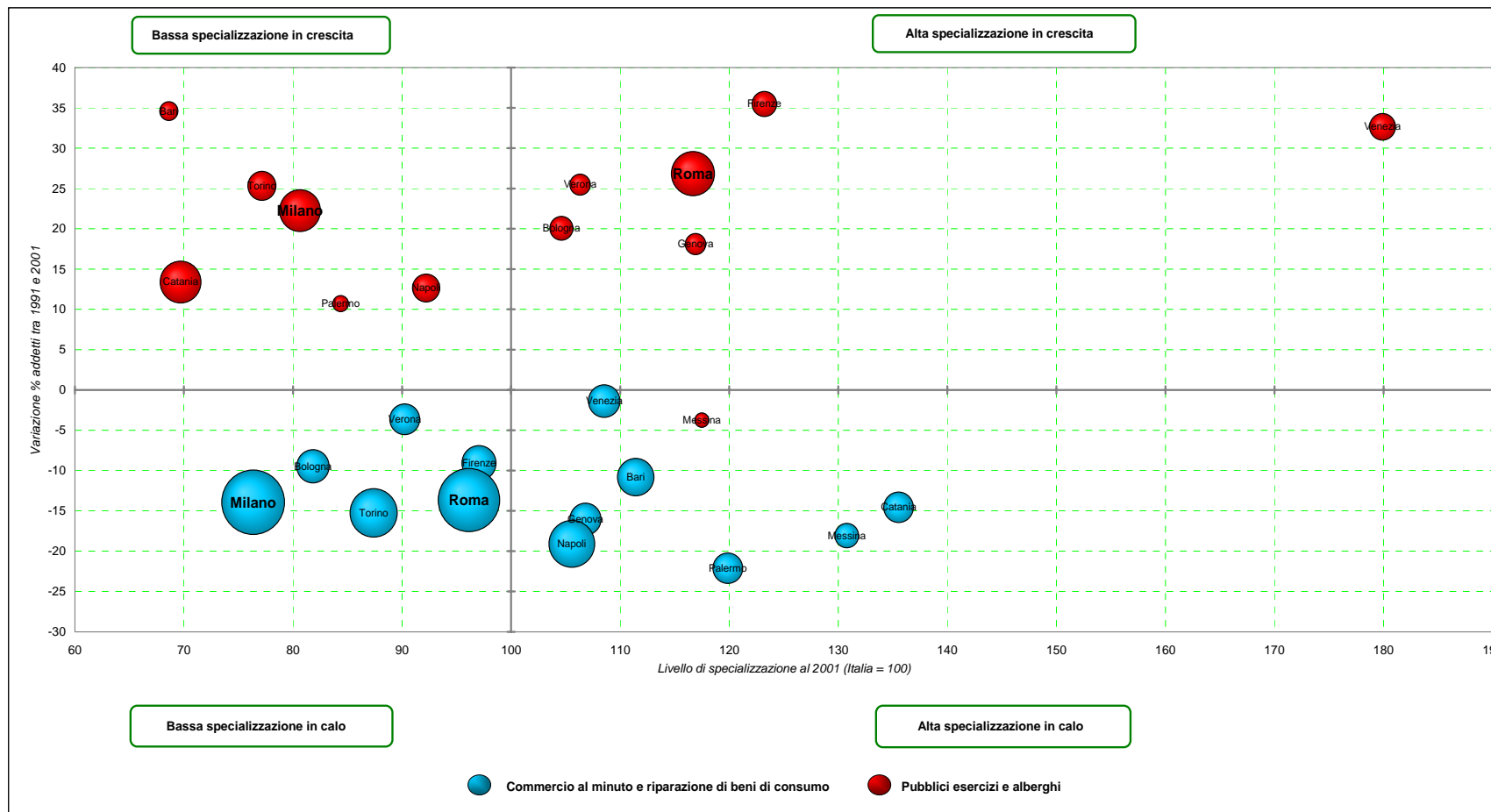
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.25 – Comuni non capoluogo - Specializzazione settoriale servizi al consumo al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



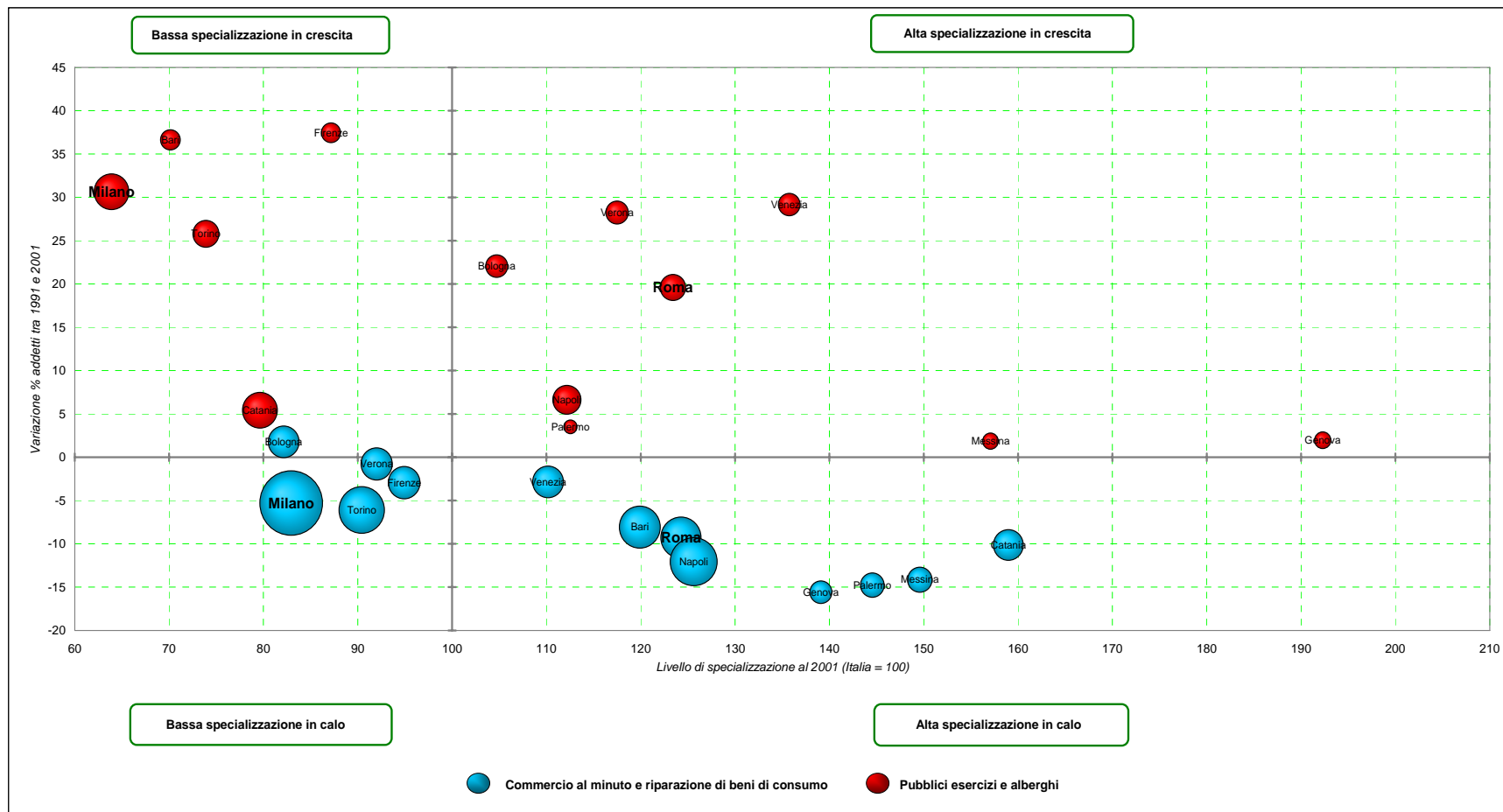
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.26 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale attività dei servizi al consumo al 2001 e variazione addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



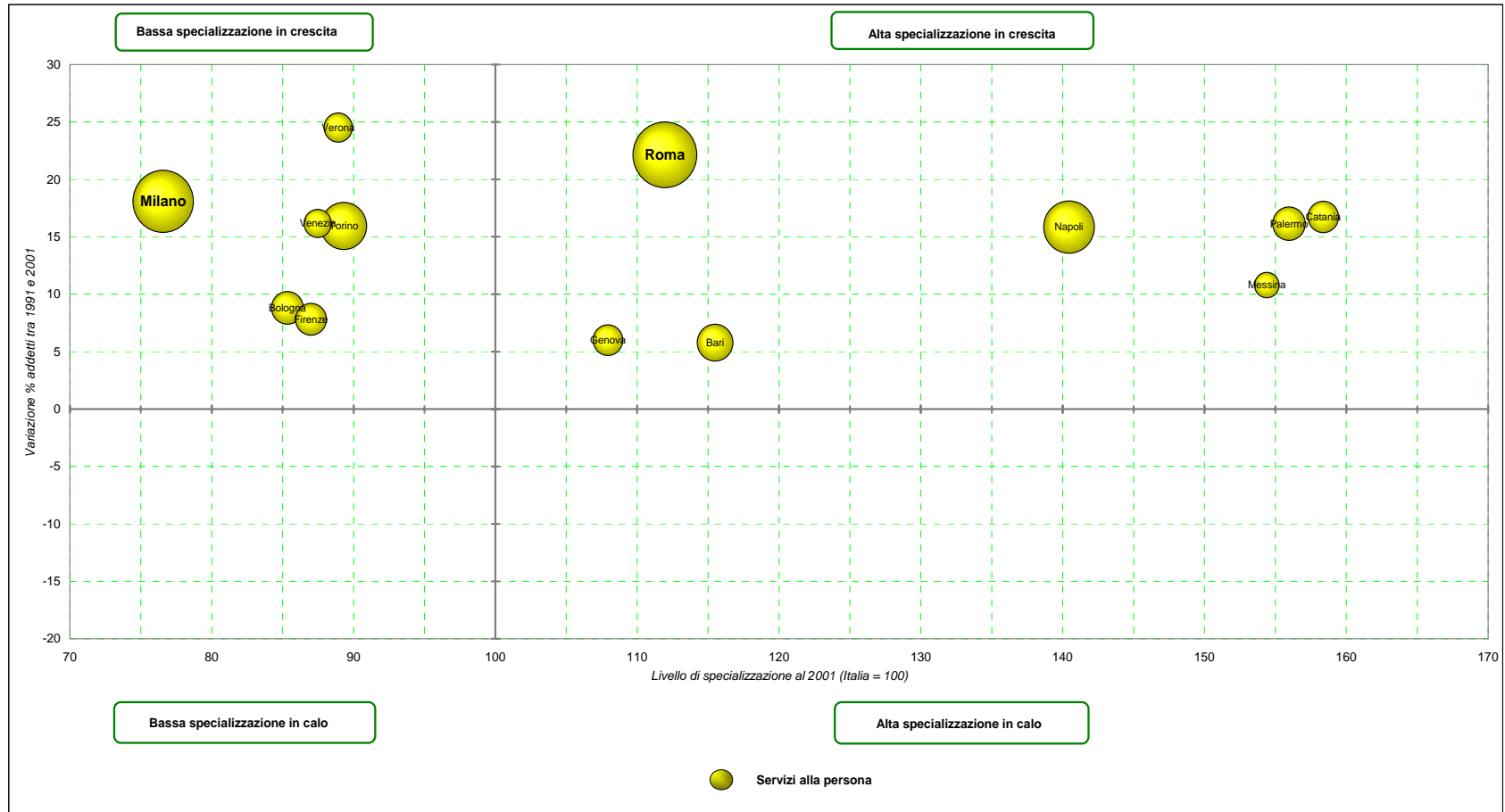
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.27 – Comuni non capoluogo- Specializzazione settoriale attività dei servizi al consumo al 2001 e variazione addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



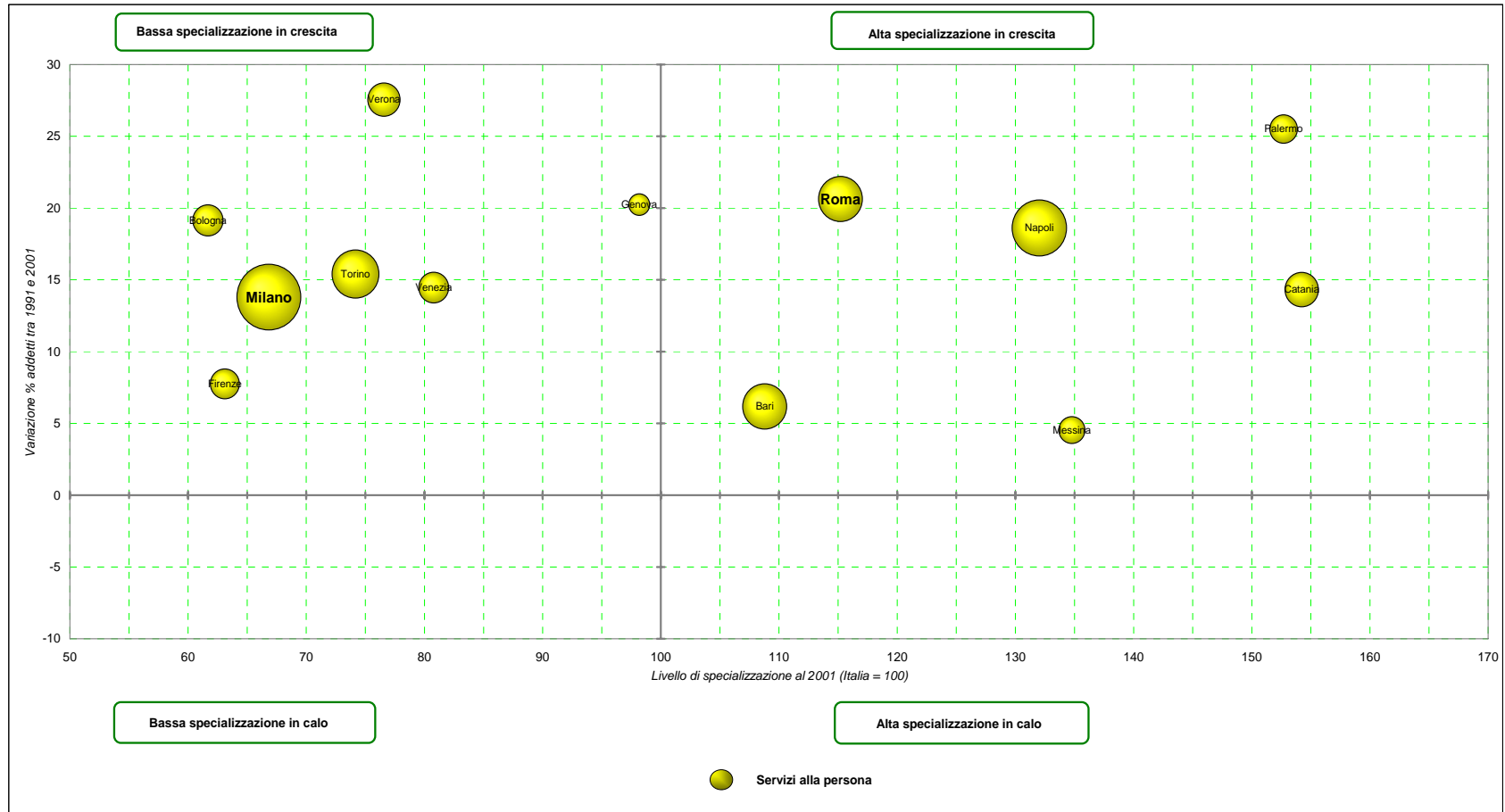
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.28 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale servizi alla persona al 2001 e variazione addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



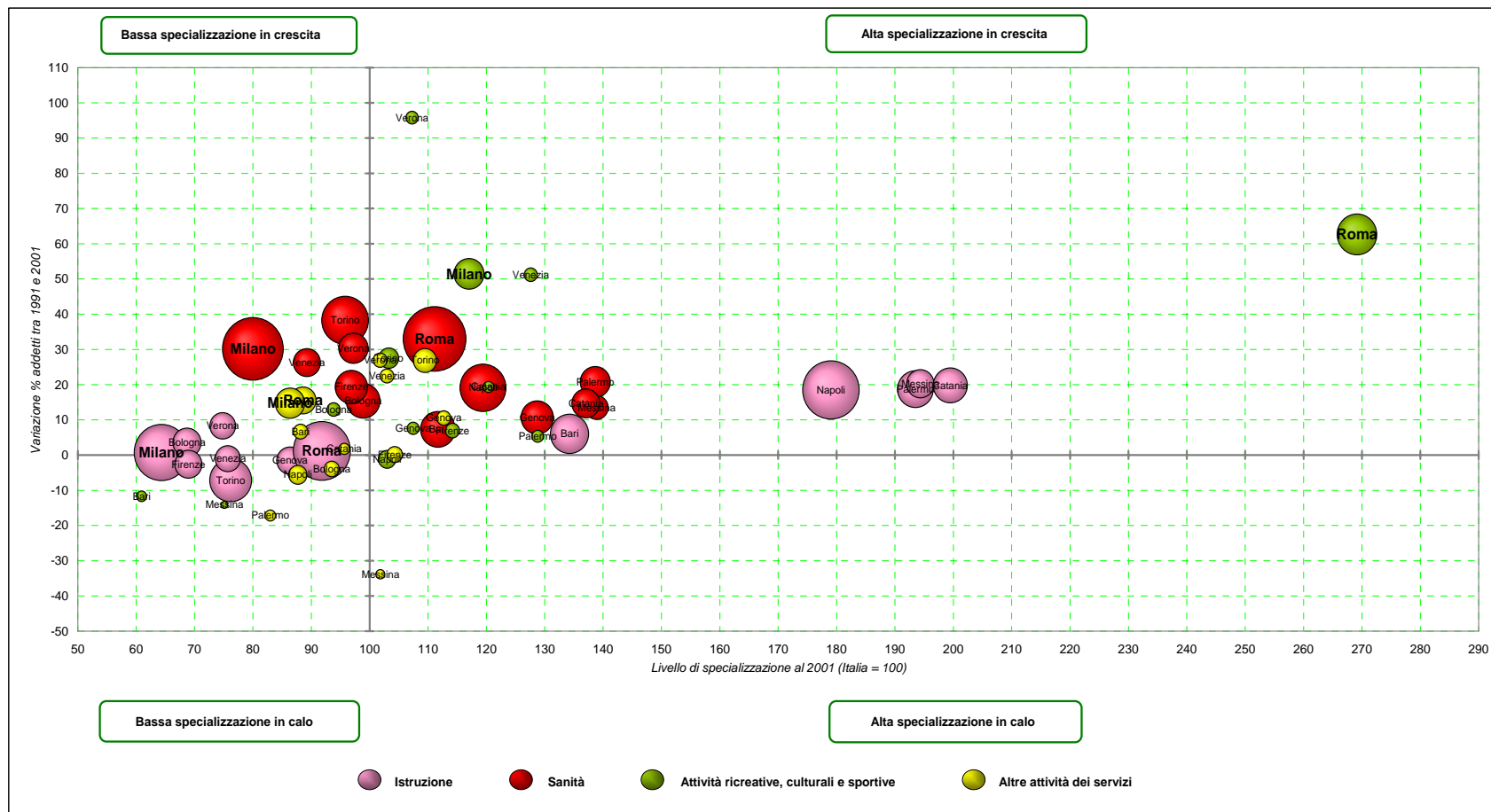
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.29 – Comuni non capoluogo- Specializzazione settoriale servizi alla persona al 2001 e variazione addetti tra 1991 e 2001  
(Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

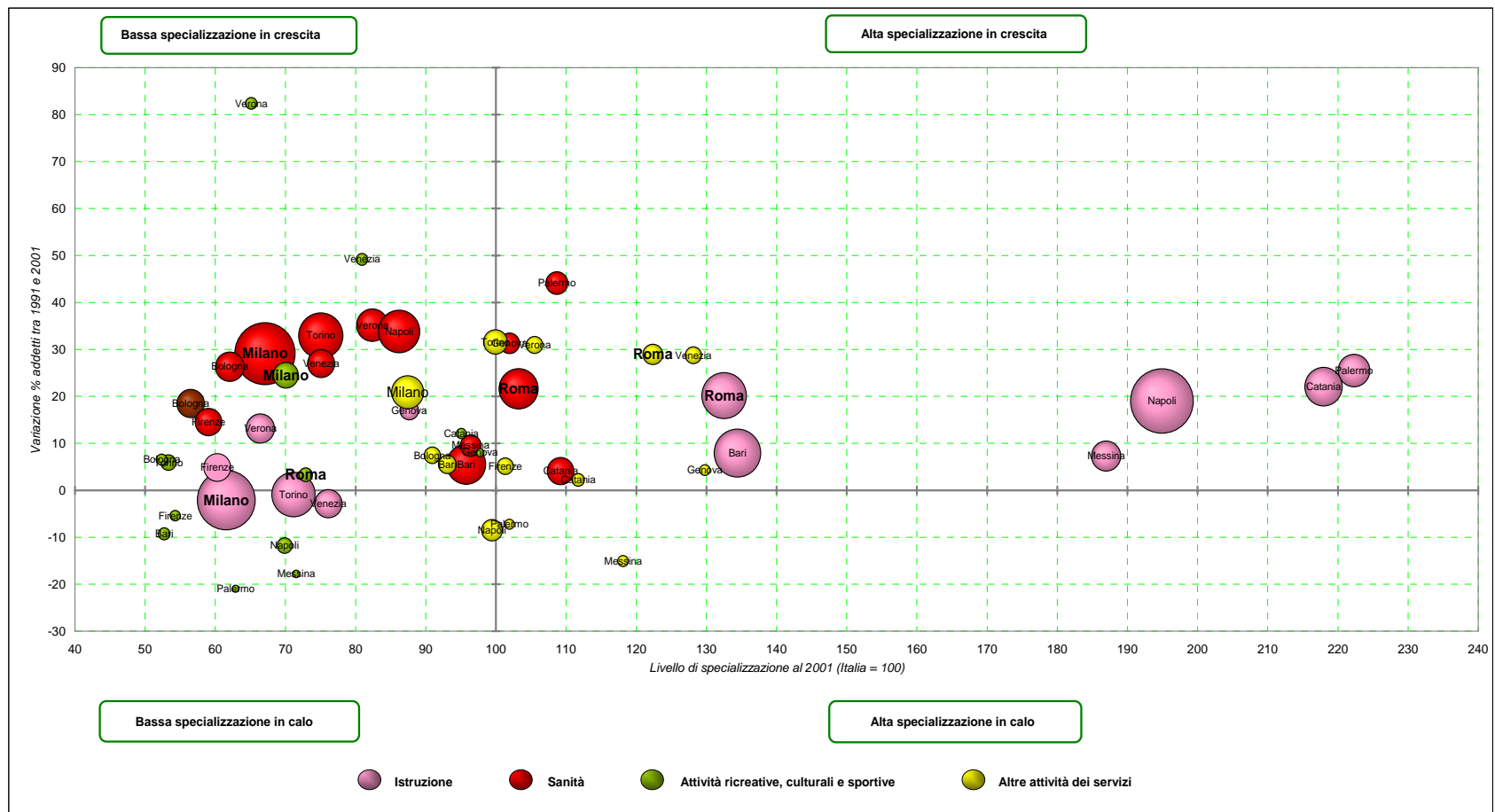
Figura 2.5/n.30 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale attività dei servizi alla persona al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

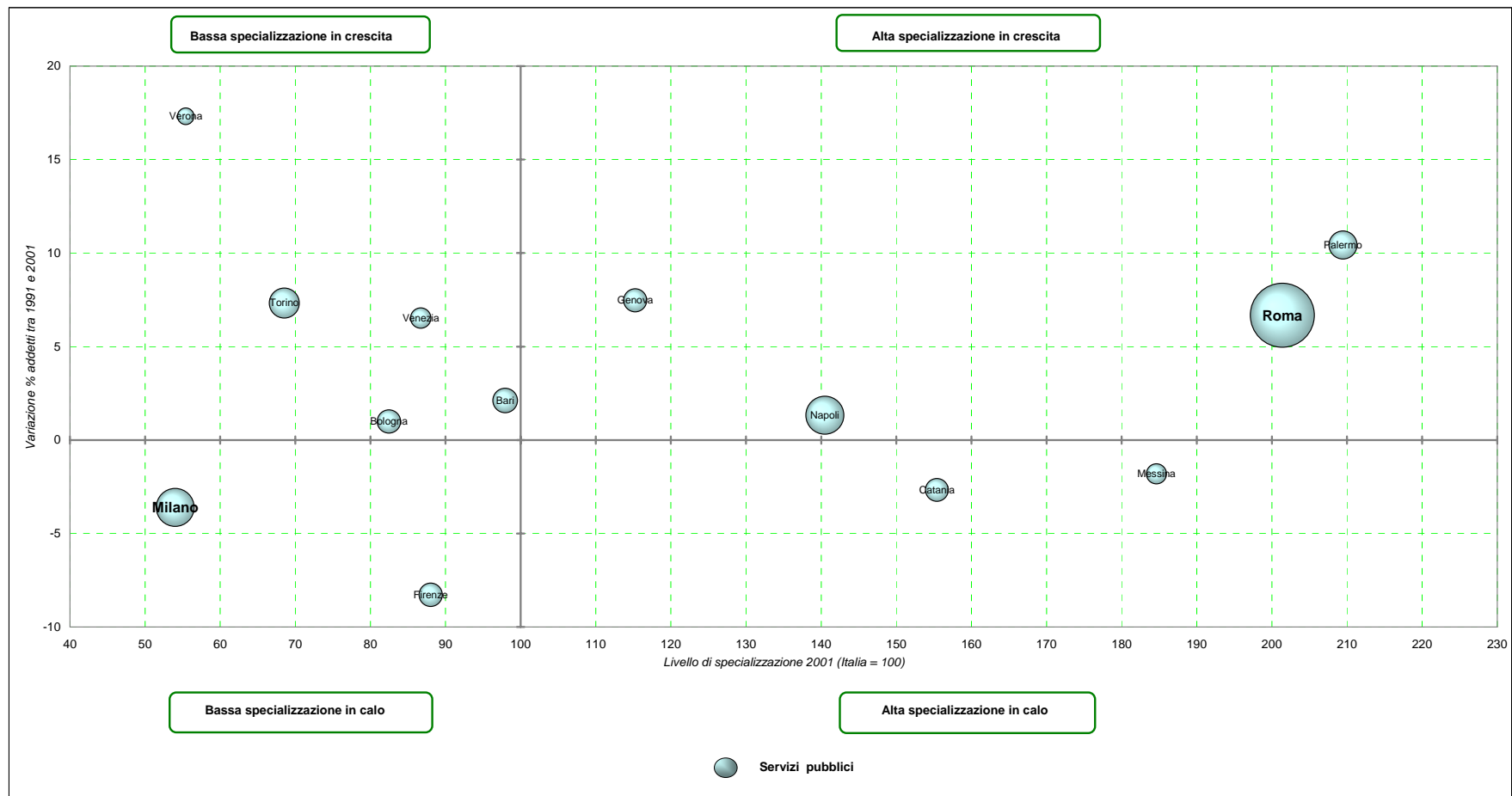


Figura 2.5/n.31 – Comuni non capoluogo- Specializzazione settoriale attività dei servizi alla persona al 2001 e variazione degli addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



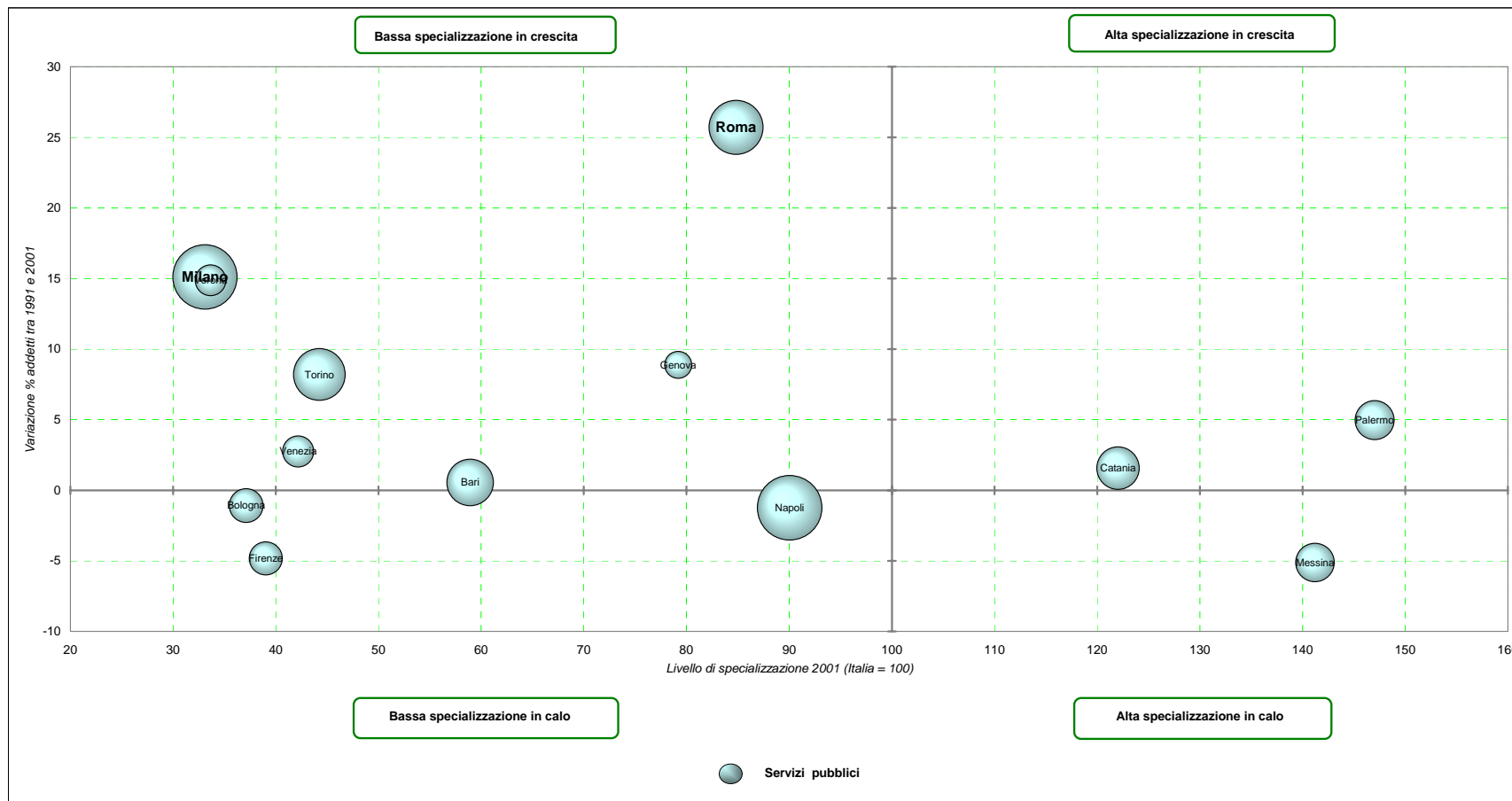
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.32 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale servizi pubblici al 2001 e variazione percentuale addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.33 – Comuni non capoluogo- Specializzazione settoriale servizi pubblici al 2001 e variazione percentuale addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



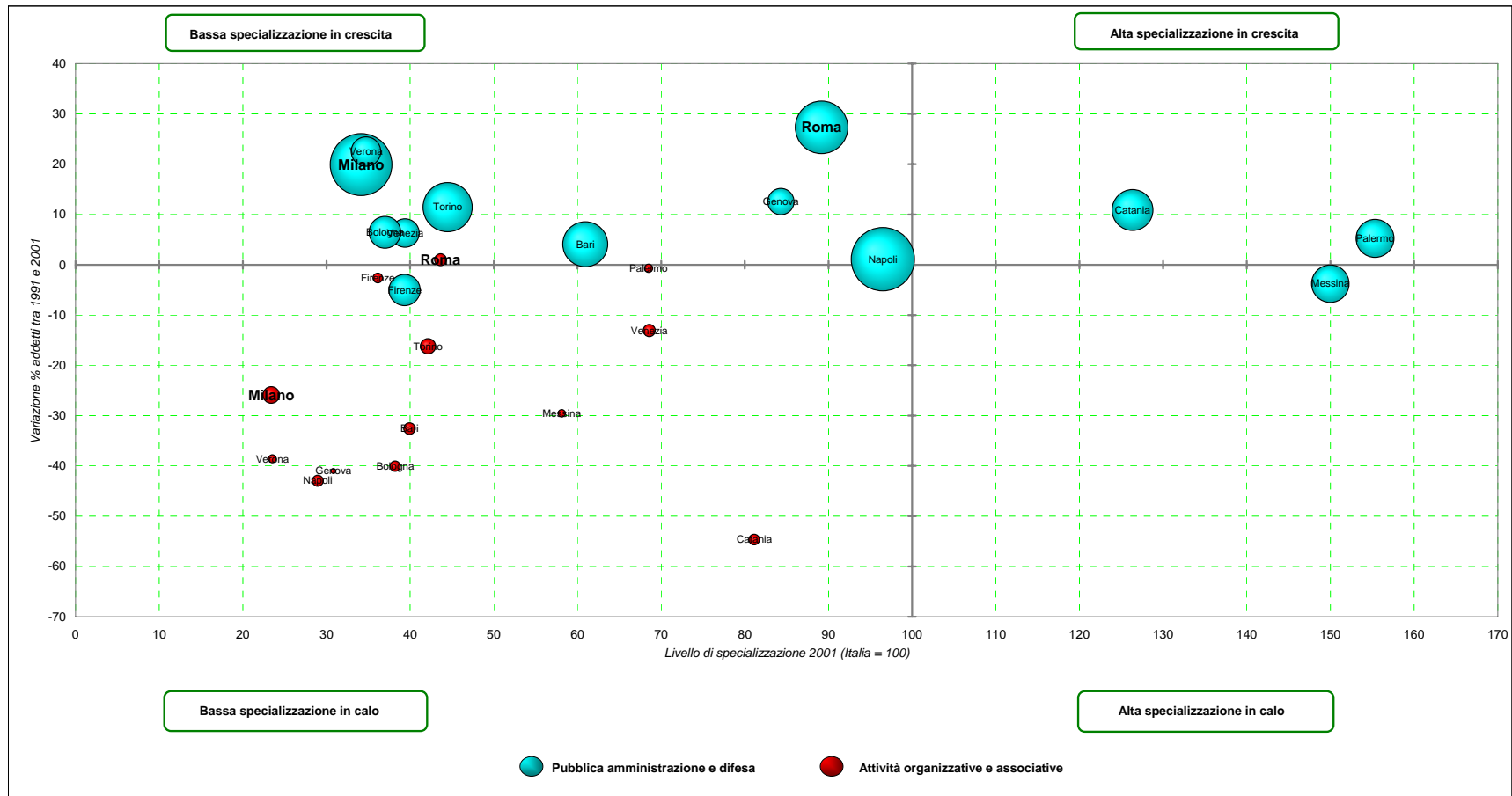
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.34 – Province dei grandi Comuni - Specializzazione settoriale attività dei servizi pubblici al 2001 e variazione addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Figura 2.5/n.35 – Comuni non capoluogo- Specializzazione settoriale attività dei servizi pubblici al 2001 e variazione addetti tra 1991 e 2001 (Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici)



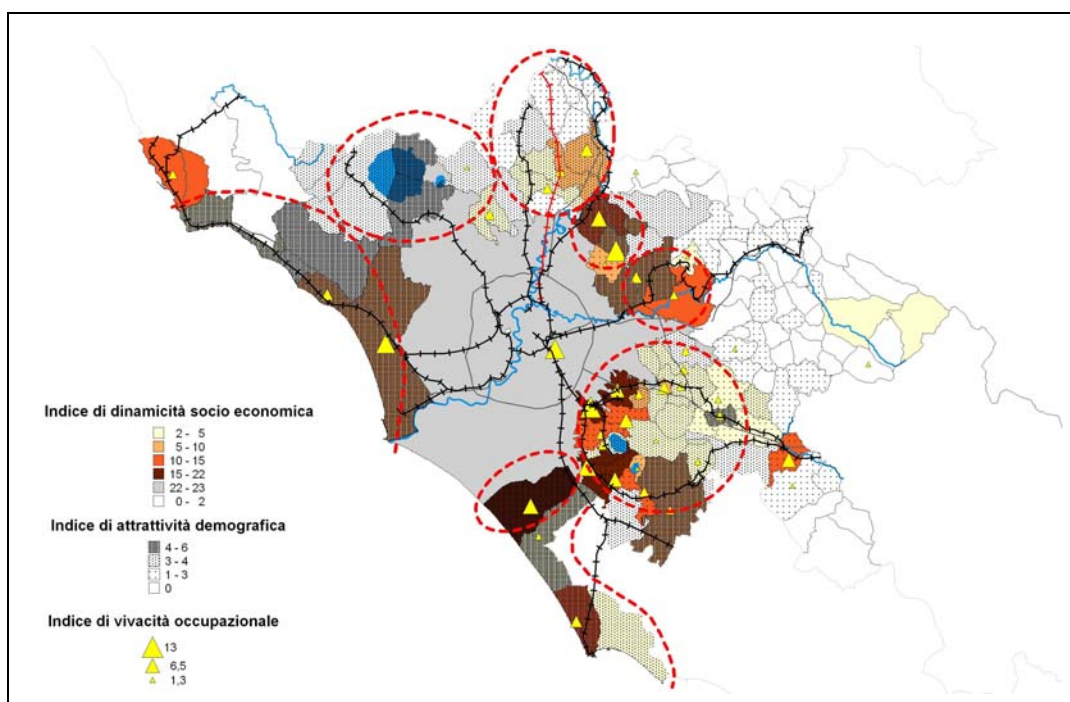
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

## 2.5.2 Le dinamiche economiche interne alla provincia

L'analisi delle dinamiche economiche interne al territorio provinciale delineano tre aspetti principali (fig. 2.5/ n.36):

- l'emergere di alcune aree dinamiche dal punto di vista economico e residenziale. In particolare si segnalano: l'area dei comuni situati a Nord Est e Est, compresa tra Monterotondo e Tivoli; l'area dei Castelli a sud Est; il Comune di Fiumicino; la polarità di Pomezia (in frenata nel settore produttivo, in crescita in quello dei servizi di produzione) e sul mare, le polarità di Civitavecchia e di Anzio (a crescita più contenuta);
- l'avvio della formazione di un'area dinamica del Sistema Roma sbilanciato ad Est e sud-Est, dovuta alla crescita economica, distribuita nei diversi settori economici;
- la crescita occupazionale dei comuni della provincia che appare ancora debole rispetto a quella residenziale, mentre si rafforza il ruolo di attrazione occupazionale del Comune di Roma. Il risultato delle due dinamiche è l'aumento del pendolarismo. A questo fenomeno tuttavia si sovrappone il sopraccitato allargamento dell'area di localizzazione delle attività economiche, che porta con se una crescita, per ora ancora contenuta, di alcuni spostamenti di tipo tangenziale.

Figura 2.5/ n.36 - Le dinamiche economiche della provincia di Roma



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

## 2.5.3 L'analisi dello stock edilizio

Se, come abbiamo visto, le dinamiche demografiche e quelle residenziali disegnano una area urbana provinciale con precise caratterizzazioni territoriali, fatto di nuclei forti e con elementi di nuova integrazione tra Roma e gli altri

comuni dinamici, anche sul piano economico sembrano emergere situazioni nuove in grado di caratterizzare delle polarità che interagiscono con il forte polo economico del capoluogo. In questo caso però i segnali di una strutturazione del territorio, con più polarità, sono ancora deboli.

L'analisi dello stock non residenziale provinciale mette in evidenza i seguenti elementi (tab 2.5/ n.43):

- nel 2001 lo stock non residenziale della Provincia di Roma è pari a 55 milioni di mq;
- 40,5 milioni dei quali localizzati a Roma e 14,5 milioni di mq (26,4%) negli altri comuni della provincia.
- tra 1991 e 2001 la crescita non residenziale è stata pari a 11,4 milioni di mq, pari ad un incremento dello stock non residenziale del 26,1%;
- questa crescita è frutto di diverse dinamiche tipologiche e territoriali:
  - la forte crescita del non residenziale destinato ai servizi ( da 30,5 a 41 milioni di mq, con un incremento del 34,4%, 10,5 milioni di mq in più);
  - la sorprendente, inattesa, crescita della pubblica amministrazione (+43,8%: da 3,1 milioni di mq a 4,4, milioni di mq);
  - la riduzione dello spazio destinato alle attività produttive: poco meno di 500.000 mq, pari a un saldo negativo del 4,5%;
  - la crescita dei volumi non residenziali complessivi che è stata per Roma del 26,5%, per gli altri comuni della provincia del 25%.

Tabella 2.5/ n.43 - Superficie coperta in mq di edilizia non residenziale nella Provincia di Roma – 1991-2001

| Settori economici  | 1991              |                   |                   | 2001              |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | Provincia         | Roma              | Altri comuni      | Provincia         | Roma              | Altri comuni      |
| <b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>  | <b>10.021.752</b> | <b>5.681.702</b>  | <b>4.340.050</b>  | <b>9.566.494</b>  | <b>5.171.385</b>  | <b>4.395.109</b>  |
| Agricoltura  | 67.362            | 31.104            | 36.258            | 70.407            | 32.658            | 37.749            |
| Attività estrattive  | 82.133            | 22.227            | 59.906            | 121.354           | 24.094            | 97.260            |
| Attività manifatturiere  | 7.602.014         | 3.933.655         | 3.668.359         | 7.402.800         | 3.690.069         | 3.712.731         |
| Prod. e distribuz. acqua ed energia, raccolta e riciclaggio            | 997.899           | 765.730           | 232.169           | 564.748           | 447.761           | 116.987           |
| Costruzioni  | 1.272.344         | 928.986           | 343.358           | 1.407.185         | 976.803           | 430.382           |
| <b>SERVIZI</b>   | <b>30.528.170</b> | <b>23.438.376</b> | <b>7.089.794</b>  | <b>41.018.069</b> | <b>31.208.988</b> | <b>9.809.081</b>  |
| Commercio  | 9.728.391         | 6.733.071         | 2.995.320         | 10.224.086        | 7.315.112         | 2.908.974         |
| Alberghi e ristoranti  | 2.527.975         | 1.853.532         | 674.443           | 4.756.758         | 3.064.205         | 1.692.553         |
| Trasporti e comunicazioni  | 4.687.802         | 3.829.875         | 857.927           | 5.020.239         | 3.749.636         | 1.270.603         |
| Credito, assicurazioni e finanza                                       | 2.219.901         | 2.008.951         | 210.950           | 2.411.781         | 2.107.068         | 304.713           |
| Attività immobiliari noleggio informatica ricerca ed altre professioni | 3.264.921         | 2.687.120         | 577.801           | 5.432.793         | 4.596.048         | 836.745           |
| Istruzione   | 3.214.310         | 2.376.100         | 838.210           | 4.852.927         | 3.546.360         | 1.306.567         |
| Sanità   | 2.349.139         | 1.887.796         | 461.343           | 4.087.087         | 3.367.385         | 719.702           |
| Sport e spettacolo   | 1.408.946         | 1.153.440         | 255.506           | 2.748.157         | 2.273.503         | 474.654           |
| Altre attività dei servizi   | 1.126.785         | 908.491           | 218.294           | 1.484.241         | 1.189.671         | 294.570           |
| <b>PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b>  | <b>3.101.170</b>  | <b>2.894.471</b>  | <b>206.699</b>    | <b>4.459.830</b>  | <b>4.119.074</b>  | <b>340.756</b>    |
| <b>TOTALE</b>  | <b>43.651.092</b> | <b>32.014.549</b> | <b>11.636.543</b> | <b>55.044.393</b> | <b>40.499.447</b> | <b>14.544.946</b> |

Fonte: stime e elaborazioni CRESME su base dati ISTAT

I settori di attività economica più dinamici in termini di variazioni percentuali sono risultati, nell'ordine i seguenti (tab. 2.5/ n.44):

- i luoghi per le attività legate allo sport e allo spettacolo (+95,1%)
- i luoghi per le attività alberghiere e di ristorazione (+88,2%)
- la sanità pubblica e privata (+74,0%)
- i servizi di produzione legati alle intermediazioni e valorizzazioni immobiliari, all'informatica, alla ricerca e alle altre professioni (meno il credito) (+66,4%)
- l'istruzione (Scuola, Università, ecc.), (51,0%)
- la Pubblica Amministrazione (+43,8%).

In flessione sono gli spazi dedicati alle seguenti attività:

- servizi pubblici (-43,4%), in particolare produzione e distribuzione di energia)
- manifatturiero (-2,6%), in forte calo a Roma (-6,2%) ma ancora in crescita, contenuta, negli altri comuni (+1,2%)

Tabella 2.5/ n.44. - Variazione % 1991/2001 dello stock non residenziale

|  | Provincia   | Roma        | Altri comuni |
|--|-------------|-------------|--------------|
| <b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>  | <b>-4,5</b> | <b>-9,0</b> | <b>1,3</b>   |
| Agricoltura caccia e pesca   | 4,5         | 5,0         | 4,1          |
| Attività estrattive  | 47,8        | 8,4         | 62,4         |
| Attività manifatturiere  | -2,6        | -6,2        | 1,2          |
| Produzione e distribuzione acqua ed energia, raccolta e riciclaggio    | -43,4       | -41,5       | -49,6        |
| Costruzioni  | 10,6        | 5,1         | 25,3         |
| <b>SERVIZI</b>   | <b>34,4</b> | <b>33,2</b> | <b>38,4</b>  |
| Commercio  | 5,1         | 8,6         | -2,9         |
| Alberghi e ristoranti  | 88,2        | 65,3        | 151,0        |
| Trasporti e comunicazioni  | 7,1         | -2,1        | 48,1         |
| Credito, assicurazioni e finanza                                       | 8,6         | 4,9         | 44,4         |
| Attività immobiliari noleggio informatica ricerca ed altre professioni | 66,4        | 71,0        | 44,8         |
| Istruzione   | 51,0        | 49,3        | 55,9         |
| Sanità   | 74,0        | 78,4        | 56,0         |
| Sport e spettacolo   | 95,1        | 97,1        | 85,8         |
| Altre attività dei servizi   | 31,7        | 31,0        | 34,9         |
| <b>PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b>  | <b>43,8</b> | <b>42,3</b> | <b>64,9</b>  |
| <b>TOTALE</b>  | <b>26,1</b> | <b>26,5</b> | <b>25,0</b>  |

Fonte: stime e elaborazioni CRESME su base dati ISTAT

#### 2.5.4 Il mercato immobiliare non residenziale

L'analisi delle dinamiche economiche mette in evidenza come l'integrazione funzionale tra le diverse realtà territoriali dinamiche della provincia di Roma sia un elemento costitutivo e in via di rafforzamento. In sostanza si è ormai entrati nella fase di sviluppo della provincia metropolitana, che pur avendo un centro forte, investe comunque un'ampia parte del territorio provinciale.

La principale funzione che va esaminata in termini di integrazione è quella residenziale, ma emergono elementi importanti di specializzazione funzionale che interessano anche le attività economiche.

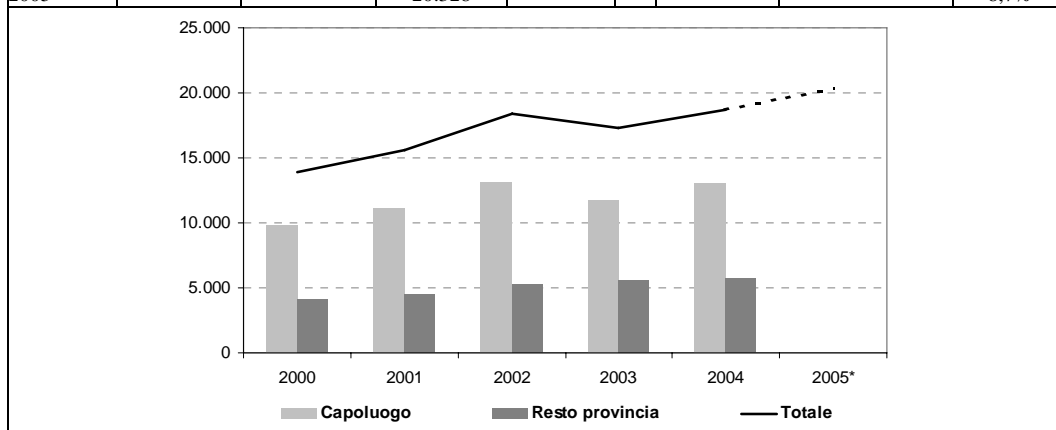
Quello della provincia metropolitana, o meglio dell'area metropolitana, con funzioni e specializzazioni che si vanno rafforzando, appare un aspetto rilevante per il quadro interpretativo del sistema territoriale romano.



Una ulteriore conferma viene dall'analisi, possibile per i primi anni 2000, delle compravendite di immobili non residenziali realizzate nella provincia. Si tratta di una analisi parziale, ma indicativa, misurata in numero di compravendite per tipologie di destinazione d'uso degli immobili. Non abbiamo informazioni sul valore e sulle dimensioni del compravenduto, ma possiamo comunque valutare il peso che gli altri comuni della provincia giocano sul mercato non residenziale (tab. 2.5/ n.45).

Tabella 2.5/ n.45. - Il mercato immobiliare non residenziale: compravendite 2000-2004

|       | Capoluogo | Altri comuni | Totale | % Altri     |  | Capoluogo | Resto provincia | Totale |
|-------|-----------|--------------|--------|-------------|--|-----------|-----------------|--------|
| 2000  | 9.825     | 4.076        | 13.902 | <b>29,3</b> |  |           |                 |        |
| 2001  | 11.067    | 4.549        | 15.616 | <b>29,1</b> |  | 12,6%     | 11,6%           | 12,3%  |
| 2002  | 13.114    | 5.331        | 18.445 | <b>28,9</b> |  | 18,5%     | 17,2%           | 18,1%  |
| 2003  | 11.711    | 5.604        | 17.315 | <b>32,4</b> |  | -10,7%    | 5,1%            | -6,1%  |
| 2004  | 13.043    | 5.661        | 18.704 | <b>30,3</b> |  | 11,4%     | 1,0%            | 8,0%   |
| 2005* |           |              | 20.328 |             |  |           |                 | 8,7%   |



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio e Ministero dell'Interno  
Stima su dati primo semestre 2005

E' chiaro che uno dei fattori dinamici della provincia di Roma è dato dalla concentrazione delle funzioni economiche nel capoluogo e dalla crescita del ruolo residenziale per gli altri comuni della provincia, ma l'analisi delle attività economiche ha anche evidenziato come la provincia metropolitana stia entrando in una nuova fase di sviluppo e integrazione. Negli anni 2000-2004, il 30% delle compravendite di immobili non residenziali è avvenuto negli altri comuni della provincia. L'attività di compravendita degli immobili non residenziali è stata particolarmente vivace sia nel capoluogo che negli altri comuni.

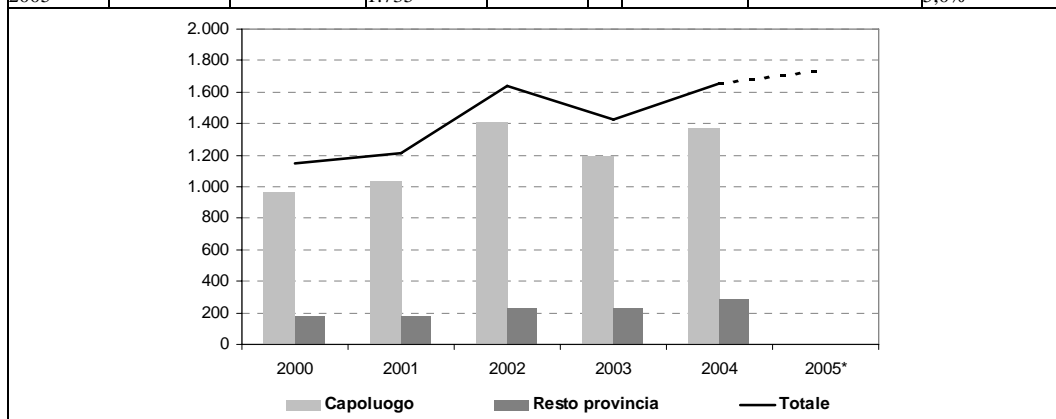
- *Uffici*

Per quanto riguarda gli immobili per uffici, si nota una crescita negli anni del peso degli altri comuni, che nel 2004 raggiungo il 17,3% delle compravendite dell'intera provincia: le compravendite di uffici sono state 1.366 nel comune capoluogo e 286, nella provincia.

Si conferma così la funzione di concentrazione delle funzioni terziarie nel capoluogo, ma le dinamiche del mercato confermano un trend positivo anche per ali altri comuni, con una forte accelerazione nella dimensione del mercato tra 2000 e 2004 (tab 2.5/ n.46).

Tabella 2.5/ n.46. - Il mercato immobiliare non residenziale: uffici 2000-2004

|       | Capoluogo | Altri comuni | Totale | % Altri     | Capoluogo | Resto provincia | Totale |
|-------|-----------|--------------|--------|-------------|-----------|-----------------|--------|
| 2000  | 966       | 180          | 1.147  | <b>15,7</b> |           |                 |        |
| 2001  | 1.033     | 180          | 1.213  | <b>14,8</b> | 6,9%      | -0,2%           | 5,7%   |
| 2002  | 1.413     | 227          | 1.640  | <b>13,8</b> | 36,8%     | 26,1%           | 35,2%  |
| 2003  | 1.200     | 230          | 1.430  | <b>16,1</b> | -15,1%    | 1,2%            | -12,8% |
| 2004  | 1.366     | 286          | 1.653  | <b>17,3</b> | 13,9%     | 24,7%           | 15,6%  |
| 2005* |           |              | 1.735  |             |           |                 | 5,0%   |



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio e Ministero dell'Interno

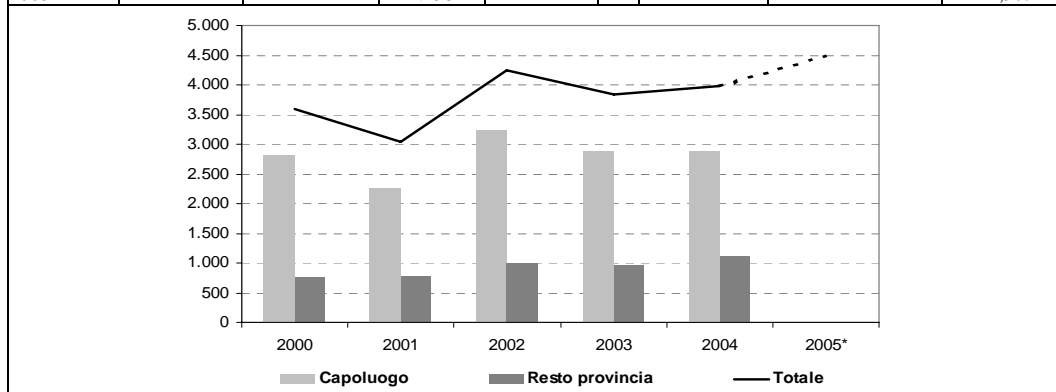
Stima su dati primo semestre 2005

- *Negozi e laboratori*

Le compravendite riguardanti i servizi di consumo evidenziano anche in questo caso una crescita del peso degli altri comuni sul totale provinciale: nel 2000 rappresentavano il 21,1% delle compravendite totali, che hanno raggiunto il 28% nel 2004. Si riscontra quindi una evidente crescita dell'interesse nell'investimento nei servizi al consumo, in linea con le dinamiche di crescita della popolazione e con la necessità di incremento di questi servizi che l'analisi precedente ha evidenziato (tab. 2.5/ n.47).

Tabella 2.5/ n.47. - Negozi e laboratori: Compravendite 2000-2004

|       | Capoluogo | Altri comuni | Totale | % Altri     | Capoluogo | Resto provincia | Totale |
|-------|-----------|--------------|--------|-------------|-----------|-----------------|--------|
| 2000  | 2.825     | 760          | 3.584  | <b>21,2</b> |           |                 |        |
| 2001  | 2.269     | 772          | 3.042  | <b>25,4</b> | -19,7%    | 1,6%            | -15,1% |
| 2002  | 3.245     | 1.008        | 4.253  | <b>23,7</b> | 43,0%     | 30,5%           | 39,8%  |
| 2003  | 2.873     | 963          | 3.836  | <b>25,1</b> | -11,5%    | -4,4%           | -9,8%  |
| 2004  | 2.868     | 1.114        | 3.982  | <b>28,0</b> | -0,2%     | 15,7%           | 3,8%   |
| 2005* |           |              | 4.495  |             |           |                 | 12,9%  |



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio e Ministero dell'Interno

Stima su dati primo semestre 2005

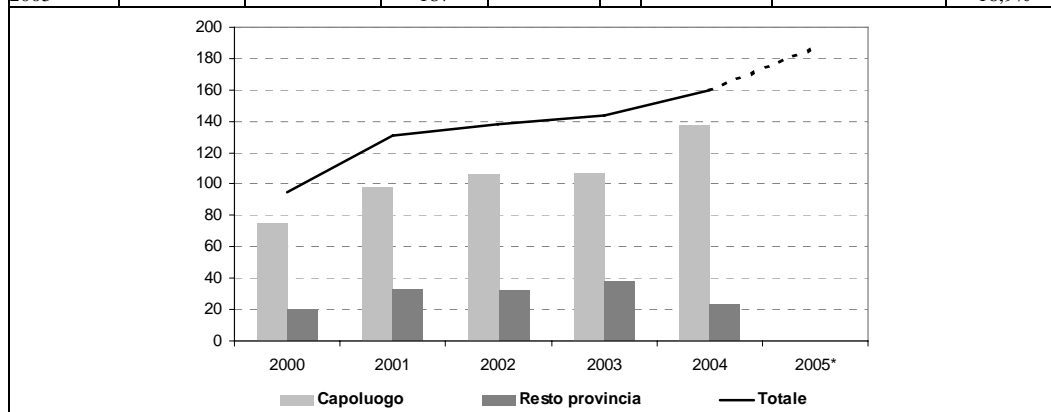
- *Centri commerciali*

Nel 2004, invece, si è arrestata in modo ‘brusco’ la fase di incremento delle compravendite di centri commerciali negli altri comuni della provincia.

La politica della grande distribuzione, in atto negli anni 2000 nella provincia di Roma, evidenzia infatti scelte localizzative che privilegiano il capoluogo rispetto agli altri comuni. Dal 2000 a 2004 la compravendita di centri commerciali è, infatti, quasi raddoppiata nel capoluogo, mentre negli altri comuni della provincia è ritornata, nel 2004 ai livelli del 2000 (tab. 2.5/ n.48).

Tabella 2.5/ n.48 - Centri commerciali: Compravendite 2000-2004

|       | Capoluogo | Altri comuni | Totale | % Altri     | Capoluogo | Resto provincia | Totale |
|-------|-----------|--------------|--------|-------------|-----------|-----------------|--------|
| 2000  | 75        | 20           | 95     | <b>21,1</b> |           |                 |        |
| 2001  | 98        | 33           | 131    | <b>25,3</b> | 30,3%     | 65,9%           | 37,8%  |
| 2002  | 106       | 33           | 139    | <b>23,5</b> | 8,4%      | -2,0%           | 5,8%   |
| 2003  | 107       | 37           | 144    | <b>26,0</b> | 0,5%      | 15,3%           | 3,9%   |
| 2004  | 137       | 23           | 160    | <b>14,4</b> | 28,6%     | -38,6%          | 11,1%  |
| 2005* |           |              | 187    |             |           |                 | 16,9%  |



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio e Ministero dell'Interno  
Stima su dati primo semestre 2005

- *Capannoni*

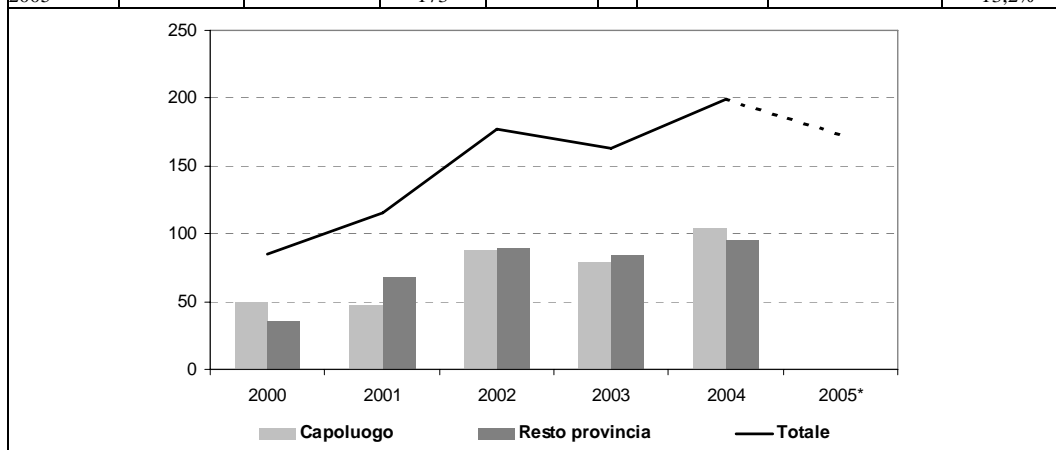
L'agenzia per il territorio nelle sue analisi delle compravendite divide i capannoni dalle industrie: spazi semplici da adattare i primi, spazi specializzati i secondi.

Gli 'altri comuni della provincia' risultano la principale aree di investimento per i capannoni, almeno in termini numerici: dei 740 capannoni compravenduti in provincia nel periodo 2000-2004, ben 371 sono stati compravenduti in provincia.

Un mercato nel 2004 ha registrato però un significativo balzo in avanti nel comune capoluogo (tab. 2.5/ n.49).

Tabella 2.5/ n.49 - Capannoni: compravendite 2000-2004

|       | Capoluogo | Altri comuni | Totale | % Altri     |  | Capoluogo | Resto provincia | Totale |
|-------|-----------|--------------|--------|-------------|--|-----------|-----------------|--------|
| 2000  | 50        | 35           | 85     | <b>41,3</b> |  |           |                 |        |
| 2001  | 48        | 68           | 116    | <b>58,4</b> |  | -4,0%     | 91,8%           | 35,5%  |
| 2002  | 89        | 89           | 177    | <b>50,1</b> |  | 84,1%     | 31,6%           | 53,5%  |
| 2003  | 79        | 84           | 163    | <b>51,5</b> |  | -10,9%    | -5,7%           | -8,3%  |
| 2004  | 104       | 95           | 199    | <b>47,8</b> |  | 31,9%     | 13,6%           | 22,5%  |
| 2005* |           |              | 173    |             |  |           |                 | -13,2% |



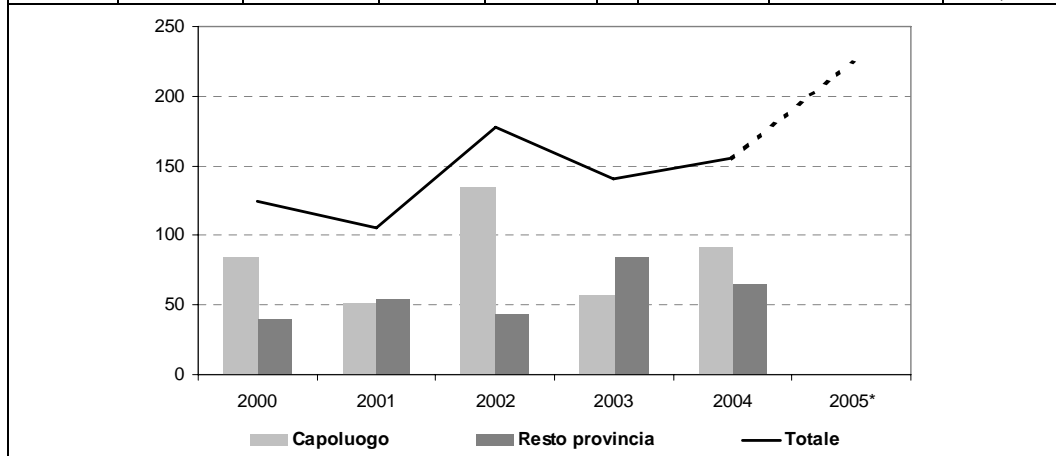
Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio e Ministero dell'Interno  
Stima su dati primo semestre 2005

### • Industrie

Anche per quanto riguarda l'investimento e la compravendita di stabilimenti industriali gli altri comuni della provincia giocano un ruolo importante nel contesto provinciale: è un andamento molto fluttuante (24% del mercato nel 2002 per gli altri comuni, con il piccolo degli investimenti legato alla Tremonti che privilegia il capoluogo; 59,6% nel 2003 e 41,7% nel 2004 (tab. 2.5/ n.50).

Tabella 2.5/ n.50 - Industrie: compravendite 2000-2004

|       | Capoluogo | Altri comuni | Totale | % Altri     |  | Capoluogo | Resto provincia | Totale |
|-------|-----------|--------------|--------|-------------|--|-----------|-----------------|--------|
| 2000  | 84        | 40           | 124    | <b>32,3</b> |  |           |                 |        |
| 2001  | 51        | 54           | 105    | <b>51,3</b> |  | -38,9%    | 35,0%           | -15,1% |
| 2002  | 135       | 43           | 178    | <b>24,3</b> |  | 162,7%    | -19,8%          | 69,1%  |
| 2003  | 57        | 84           | 141    | <b>59,6</b> |  | -57,7%    | 93,9%           | -20,9% |
| 2004  | 91        | 65           | 156    | <b>41,7</b> |  | 59,6%     | -22,6%          | 10,6%  |
| 2005* |           |              | 225    |             |  |           |                 | 44,2%  |

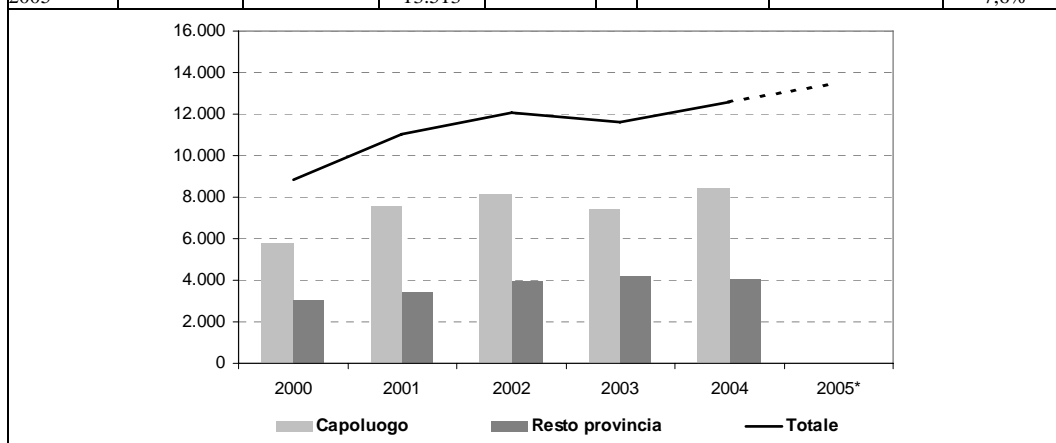


- **Magazzini, garage, cantine**

L'analisi del mercato immobiliare mette anche in evidenza un ruolo degli altri comuni della provincia in termini di compravendite di magazzini, garage, cantine. Un'area particolarmente vivace, oltre 12.554 compravendite nel 2004, all'interno del quale gli altri comuni della provincia superano il 30% delle compravendite (tab. 2.5/ n.51).

Tabella 2.5/ n.51 - Magazzini, garage, cantine: Compravendite 2000-2004

|       | Capoluogo | Altri comuni | Totale | % Altri     |  | Capoluogo | Resto provincia | Totale |
|-------|-----------|--------------|--------|-------------|--|-----------|-----------------|--------|
| 2000  | 5.825     | 3.041        | 8.866  | <b>34,3</b> |  |           |                 |        |
| 2001  | 7.568     | 3.442        | 11.010 | <b>31,3</b> |  | 29,9%     | 13,2%           | 24,2%  |
| 2002  | 8.127     | 3.931        | 12.058 | <b>32,6</b> |  | 7,4%      | 14,2%           | 9,5%   |
| 2003  | 7.395     | 4.206        | 11.601 | <b>36,3</b> |  | -9,0%     | 7,0%            | -3,8%  |
| 2004  | 8.477     | 4.077        | 12.554 | <b>32,5</b> |  | 14,6%     | -3,1%           | 8,2%   |
| 2005* |           |              | 13.513 |             |  |           |                 | 7,6%   |



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio e Ministero dell'Interno  
 Stima su dati primo semestre 2005

### 2.5.5 Lo scenario previsionale 2001-2011

La definizione dello scenario previsionale delle dinamiche occupazionali per il periodo 2001-2011 consente di valutare le trasformazioni dello stock edilizio non residenziale per destinazione d'uso nel Capoluogo e negli altri comuni della provincia.

Lo scenario dell'occupazione è stato definito valutando le dinamiche rilevate agli ultimi due Censimenti dell'Industria e dei Servizi, sulla base delle quali è stata avanzata una ipotesi evolutiva coerente con le indicazioni programmatiche provenienti dagli studi per il Piano Strategico Provinciale.

In base a questa ipotesi tra 2001 e 2011 il Capoluogo segnerebbe un importante incremento occupazionale, pari all'8,3%, ma più contenuto rispetto alla crescita registrata negli anni '90 (14,3%). Per l'effetto combinato della crescita della superficie per addetto, l'aumento dello stock di superficie utile lorda è stimabile in 7,37 milioni di mq, 1,55 a destinazione produttiva e 5,82 milioni a destinazione terziaria (tab. 2.5/ n.52).

Tabella 2.5/ n.52 - Comune di Roma - Addetti e Stock non residenziale al 2011 per destinazione d'uso (superficie utile lorda in mq)

|                                | Addetti          | Superficie utile lorda | Variazione % 2001-2011 |                        |
|--------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                |                  |                        | Addetti                | Superficie utile lorda |
| <b>Industria e artigianato</b> | <b>151.316</b>   | <b>6.716.444</b>       | <b>-0,1%</b>           | <b>29,9%</b>           |
| Agricoltura, caccia e pesca    | 1.187            | 36.099                 | -15,0%                 | 10,5%                  |
| Industria                      | 150.129          | 6.680.345              | 0,0%                   | 30,0%                  |
| <b>Servizi</b>                 | <b>1.037.502</b> | <b>41.149.196</b>      | <b>9,6%</b>            | <b>16,5%</b>           |
| Commercio                      | 153.365          | 7.668.250              | -2,0%                  | 4,8%                   |
| Attività turistiche            | 67.074           | 4.024.440              | 20,0%                  | 31,3%                  |
| Trasporti                      | 64.119           | 2.564.760              | -4,0%                  | 24,0%                  |
| Credito                        | 57.588           | 2.130.756              | -2,0%                  | 1,1%                   |
| Spettacolo e sport             | 51.956           | 2.857.580              | 20,0%                  | 25,7%                  |
| Servizi sanitari               | 110.872          | 4.434.880              | 20,0%                  | 31,7%                  |
| Servizi d'istruzione           | 63.924           | 3.835.440              | -5,0%                  | 8,2%                   |
| Pubblica amministrazione       | 127.866          | 5.114.640              | 5,0%                   | 24,2%                  |
| Altre attività                 | 340.738          | 8.518.450              | 20,0%                  | 14,1%                  |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>1.188.818</b> | <b>47.865.640</b>      | <b>8,3%</b>            | <b>18,2%</b>           |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Per gli altri comuni della provincia tra 2001 e 2011 l'incremento occupazionale sarebbe del 18,6%, sensibilmente più deciso di quello registrato negli anni '90 (17,8%), mentre l'aumento dello stock di superficie utile lorda è stimabile in 2,83 milioni di mq, 0,34 a destinazione produttiva e 2,49 milioni a destinazione terziaria (tab. 2.5/ n.53).

Tabella 2.5/ n.53 - Altri comuni della provincia di Roma - Addetti e Stock non residenziale al 2011 per destinazione d'uso (superficie utile lorda in mq)

|                                | Addetti        | Superficie utile lorda | Variazione % 2001-2011 |                        |
|--------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                |                |                        | Addetti                | Superficie utile lorda |
| <b>Industria e artigianato</b> | <b>68.602</b>  | <b>4.737.140</b>       | <b>0,5%</b>            | <b>7,8%</b>            |
| Agricoltura, caccia e pesca    | 1.625          | 48.750                 | 30,0%                  | 29,1%                  |
| Industria                      | 66.977         | 4.688.390              | 0,0%                   | 7,6%                   |
| <b>Servizi</b>                 | <b>252.733</b> | <b>12.635.880</b>      | <b>24,7%</b>           | <b>24,5%</b>           |
| Commercio                      | 53.585         | 3.215.100              | 6,0%                   | 10,5%                  |
| Attività turistiche            | 17.753         | 1.775.300              | 20,0%                  | 4,9%                   |
| Trasporti                      | 46.434         | 1.857.360              | 60,0%                  | 63,4%                  |
| Credito                        | 8.446          | 380.070                | 20,0%                  | 24,7%                  |
| Spettacolo e sport             | 2.549          | 382.350                | 4,0%                   | -19,4%                 |
| Servizi sanitari               | 27.047         | 1.081.880              | 30,0%                  | 50,3%                  |
| Servizi d'istruzione           | 32.281         | 1.936.860              | 20,0%                  | 48,2%                  |
| Pubblica amministrazione       | 13.564         | 474.740                | 15,0%                  | 39,3%                  |
| Altre attività                 | 51.074         | 1.532.220              | 30,0%                  | 21,1%                  |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>321.335</b> | <b>17.373.020</b>      | <b>18,6%</b>           | <b>19,4%</b>           |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Per l'intera provincia, quindi, l'aumento occupazionale è valutabile intorno al 10%, mentre lo stock di superficie non residenziale potrà giungere a 10,2 milioni di mq, di cui 1,89 milioni a destinazione produttiva e 8,31 milioni a destinazione terziaria (tab. 2.5/ n.54 e 55).

Tabella 2.5/ n.54 - Provincia di Roma - Addetti e Stock non residenziale al 2011 per destinazione d'uso (Superficie utile lorda in mq)

|                                | Addetti          | Superficie utile lorda | Variazione % 2001-2011 |                        |
|--------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                |                  |                        | Addetti                | Superficie utile lorda |
| <b>Industria e artigianato</b> | <b>219.918</b>   | <b>11.453.584</b>      | <b>0,1%</b>            | <b>19,7%</b>           |
| Agricoltura, caccia e pesca    | 2.812            | 84.849                 | 6,3%                   | 20,5%                  |
| Industria                      | 217.106          | 11.368.735             | 0,0%                   | 19,7%                  |
| <b>Servizi</b>                 | <b>1.290.235</b> | <b>53.785.076</b>      | <b>12,3%</b>           | <b>18,3%</b>           |
| Commercio                      | 206.950          | 10.883.350             | 0,0%                   | 6,4%                   |
| Attività turistiche            | 84.827           | 5.799.740              | 20,0%                  | 21,9%                  |
| Trasporti                      | 110.553          | 4.422.120              | 15,4%                  | 38,0%                  |
| Credito                        | 66.034           | 2.510.826              | 0,4%                   | 4,1%                   |
| Spettacolo e sport             | 54.505           | 3.239.930              | 19,1%                  | 17,9%                  |
| Servizi sanitari               | 137.919          | 5.516.760              | 21,8%                  | 35,0%                  |
| Servizi d'istruzione           | 96.205           | 5.772.300              | 2,1%                   | 18,9%                  |
| Pubblica amministrazione       | 141.430          | 5.589.380              | 5,9%                   | 25,3%                  |
| Altre attività                 | 391.812          | 10.050.670             | 21,2%                  | 15,1%                  |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>1.510.153</b> | <b>65.238.660</b>      | <b>10,3%</b>           | <b>18,5%</b>           |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tabella 2.5/ n.55 - Provincia di Roma - Variazione dello Stock nello scenario previsionale 2001-2011 (Valori in Milioni di mq di superficie utile lorda)

|   | Comune di Roma | Altri comuni della provincia | Totale provincia |
|---|----------------|------------------------------|------------------|
| <b>Industria e artigianato</b>                          | <b>1,55</b>    | <b>0,34</b>                  | <b>1,89</b>      |
| <b>Terziario</b>  | <b>5,82</b>    | <b>2,49</b>                  | <b>8,31</b>      |
| Commercio e alberghi                                    | 1,31           | 0,39                         | 1,7              |
| Trasporti magazz. e comunicaz., credito e assicurazioni | 0,52           | 0,8                          | 1,32             |
| Pubblica amministrazione                                | 1,00           | 0,13                         | 1,13             |
| Altre destinazioni                                      | 2,99           | 1,17                         | 4,16             |
| <b>TOTALE DOMANDA</b>                                   | <b>7,37</b>    | <b>2,83</b>                  | <b>10,20</b>     |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Nel definire una stima della domanda complessiva, però, bisogna considerare che gran parte della crescita dello stock non residenziale, quindi della domanda di spazio, non ha trovato riscontro in un adeguato livello di offerta, o, in altro modo, si è orientata ad un target di offerta despecializzato, quale l'abitazione riconvertita in ufficio, studio professionale, laboratorio medico ecc. (tab. 2.5/ n.56).

Tabella 2.5/ n.56- Comune di Roma - Domanda e offerta di spazi per attività economiche tra 1991 e 2001 (Valori in mq di superficie utile lorda)

|                             | Variazione Stock | Domanda localizzata | Erosione residenziale | Nuove costruzioni |
|-----------------------------|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Attività produttive</b>  | <b>-510.317</b>  | <b>857.445</b>      | <b>0</b>              | <b>858.999</b>    |
| Agricoltura, caccia e pesca | 1.554            | 20.363              | 0                     | 21.917            |
| Industria                   | -511.871         | 837.082             | 0                     | 837.082           |
| <b>Attività terziarie</b>   | <b>8.995.215</b> | <b>8.651</b>        | <b>8.322.658</b>      | <b>1.276.788</b>  |
| <b>TOTALE</b>               | <b>8.484.898</b> | <b>866.096</b>      | <b>8.322.658</b>      | <b>2.135.787</b>  |

Fonte: elaborazione e stime CRESME su fonti varie

Nel comune di Roma, infatti, a fronte di un incremento dello stock di quasi 8,5 milioni di mq, la produzione di fabbricati a destinazione non residenziale nel decennio degli anni '90 è risultata pari a 2,14 milioni di mq, di cui 0,86 milioni a destinazione produttiva e 1,28 milioni a destinazione terziaria. In definitiva, mentre per gli spazi a destinazione produttiva e per i trasporti, nonostante le nuove ultimazioni, lo stock complessivo segna un calo, per il resto delle attività terziarie

la variazione dello stock è risultata di molto superiore alle nuove costruzioni a destinazione specifica.

Nel caso delle attività produttive e dei trasporti evidentemente ci troviamo di fronte a una domanda localizzata in aree specifiche, frutto di processi di espulsione delle attività non più compatibili con il tessuto urbano consolidato o di attività in crescita che fanno un salto di qualità anche in termini edilizi con il trasferimento in spazi più adatti alle attività svolte.

Per quanto riguarda le dinamiche del settore terziario, invece, emerge con forza il fenomeno dell'erosione del patrimonio abitativo, lo stesso fenomeno già delineato nei suoi contorni qualitativi e quantitativi con l'analisi della domanda e dell'offerta residenziale.

La produzione edilizia non residenziale, ultimata tra 1991 e 2001, ha rappresentato solo il 25% della crescita complessiva dello stock, il restante 75% è riconducibile al grande mercato della riconversione del patrimonio residenziale e in parte al riutilizzo degli spazi dimessi dalle attività produttive.

In tal modo si definisce una stima dimensionale dell'erosione, 8,32 milioni di mq, 6,35 milioni di mq se si considera il completo riutilizzo delle superfici dimesse nel settore produttivo e nei trasporti, pari complessivamente a 866 mila mq. La stima dei 6,35 milioni di mq di erosione residenziale è confermata da una stima dell'erosione calcolata nell'analisi della domanda residenziale, pari a poco meno di 46 mila abitazioni. il rapporto tra le due stime indipendenti, infatti, definisce una dimensione media delle abitazioni erose pari a 138 mq, la dimensione media delle abitazioni in area centrale e semicentrale.

La definizione della domanda, quindi, deve confrontarsi con questi due fenomeni, l'erosione residenziale e soprattutto la domanda localizzata, componenti in fase di valutazione per gli altri comuni della provincia.

### **2.5.6 I nodi critici**

L'analisi delle dinamiche economiche, del mercato immobiliare e della variazione dello stock non residenziale, evidenzia in sintesi i seguenti fenomeni:

1. la concentrazione delle attività economiche nella capitale, che fanno di Roma un forte accentratore dei flussi di mobilità, in particolare nei settori dinamici dei servizi alla produzione e alla persona;
2. una specializzazione funzionale degli altri comuni della provincia che vede emergere, per polarità o aree di concentrazione: la funzione distributiva e di trasporto (aeroporti, porti, logistica); la crescita, in termini dinamici, dei servizi di produzione, all'interno dei quali appare particolarmente vivace l'intermediazione immobiliare; la crescita dei servizi alla persona (soprattutto delle attività alberghiere e della ristorazione) e della Pubblica Amministrazione, e la tenuta del settore industriale, grazie anche alla dinamica in forte crescita del settore delle costruzioni; la debolezza del settore dei beni di consumo;
3. la specializzazione funzionale della capitale nei servizi di produzione si conferma negli anni 2000-2004. Non a caso l'85% di tutte le compravendite di uffici attivate in provincia è avvenuto nel capoluogo, mentre, nello stesso



periodo, il 42% delle compravendite di immobili industriali, e il 50% dei capannoni, ha interessato gli altri comuni della provincia di Roma. Si evidenzia così un chiaro fenomeno di specializzazione economica differenziata tra centro e corona metropolitana;

4. le attività legate al consumo, settore nel complesso maturo ma in forte evoluzione nei modelli di offerta verso la grande distribuzione, si mantengono più vivaci nella capitale (frenata nella piccola dimensione, accelerazione nella grande distribuzione), mentre sembrano sottodimensionate rispetto allo sviluppo insediativo degli altri comuni della provincia, soprattutto dal punto di vista della piccola dimensione: solo il 22% dei centri commerciali compravenduti, ma soprattutto solo il 24,7% dei negozi, sono localizzati negli altri comuni della provincia, nonostante la forte crescita delle residenze e della popolazione.

Emerge così una caratterizzazione critica che si può sintetizzare nei seguenti punti:

- l'incremento dei flussi della mobilità, risultato della concentrazione economica e del decentramento residenziale;
- la debolezza del sistema dei servizi alla residenza nei "comuni residenziali dinamici";
- la necessità di nuova attenzione per il comparto manifatturiero, in difficile tenuta, ma con potenzialità di crescita in termini di nuovi modelli di offerta;
- la dipendenza dell'economia degli altri comuni della provincia dal settore delle costruzioni in termini di filiera complessiva (dalla produzione, alla distribuzione, alla costruzione, alla vendita);
- la crescita nei comuni della provincia dei settori dei servizi di produzione (in particolare nell'area dei Castelli) e dei servizi alla persona (in particolare l'offerta alberghiera, e della ristorazione).

### **2.5.7 Le linee strategiche**

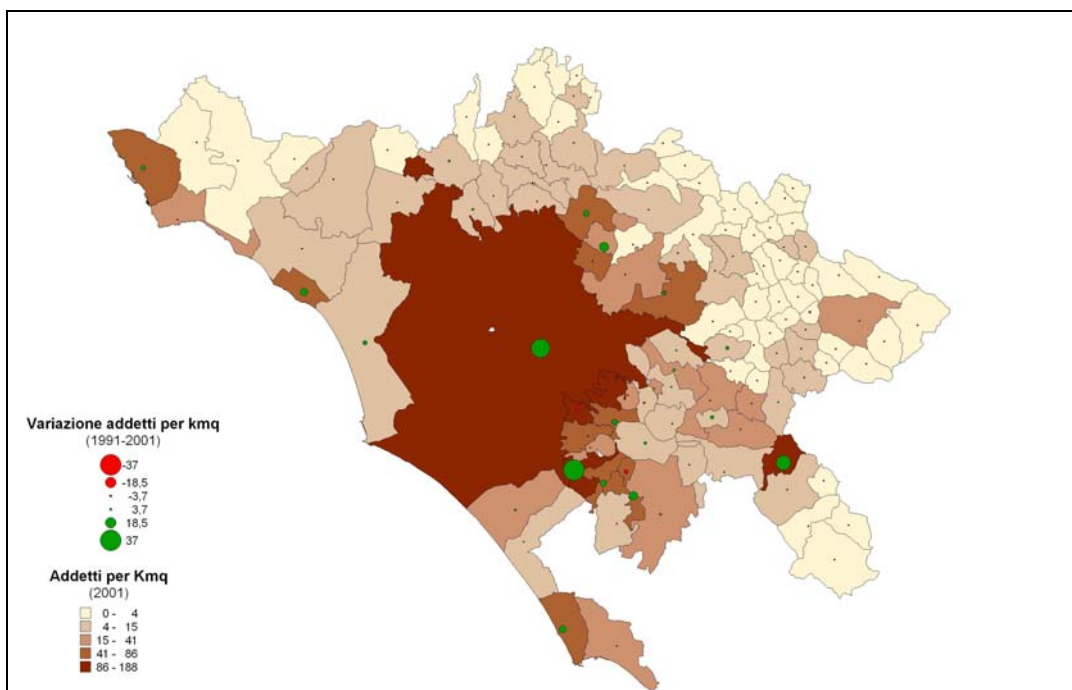
Sulla base delle argomentazioni precedenti, si pongono all'attenzione del Piano Territoriale di Coordinamento le seguenti linee strategiche:

- favorire la specializzazione distributiva nelle polarità vocazionali. Emergono in particolare, per gli altri comuni della provincia, i settori dei trasporti e della logistica. Negli ultimi quindici anni Roma ha esportato non solo residenze ma anche funzioni logistiche: settori strategici in particolare per i comuni dinamici che presentano interessanti localizzazioni in rapporto alle infrastrutture principali. In sostanza le nuove modalità che informano la logistica delle merci possono costituire un fattore chiave per il processo di qualificazione economica di una parte del territorio provinciale;
- rilanciare una offerta industriale artigianale attraverso modelli innovativi caratterizzati da mix funzionali e gestione in facility management dei servizi. I modelli che possono prendere piede sono articolati e complessi e devono rispondere in primo luogo al sistema industriale di piccola e media

dimensione della realtà romana. Il rilancio di alcune polarità o di alcuni assi industriali deve però passare attraverso una nuova visione dei modelli di offerta dell'area industriale. La riflessione porta a pensare ad iniziative che tengano presente tre questioni: la difficoltà delle imprese di piccole e medie dimensioni di accesso al credito, la dimensione aziendale contenuta che viene richiesta per le attività di piccola e media dimensione, la difficoltà di queste realtà economiche alla gestione dei servizi. Nuove società di promozione e gestione in facilities management delle aree industriali (dove le opportunità e soprattutto i servizi sono offerti in outsourcing alle imprese che devono quindi occuparsi esclusivamente della loro attività produttiva) possono costituire importanti strumenti per favorire nuovi processi di localizzazione e una accelerazione della strutturazione economica degli altri comuni della provincia;

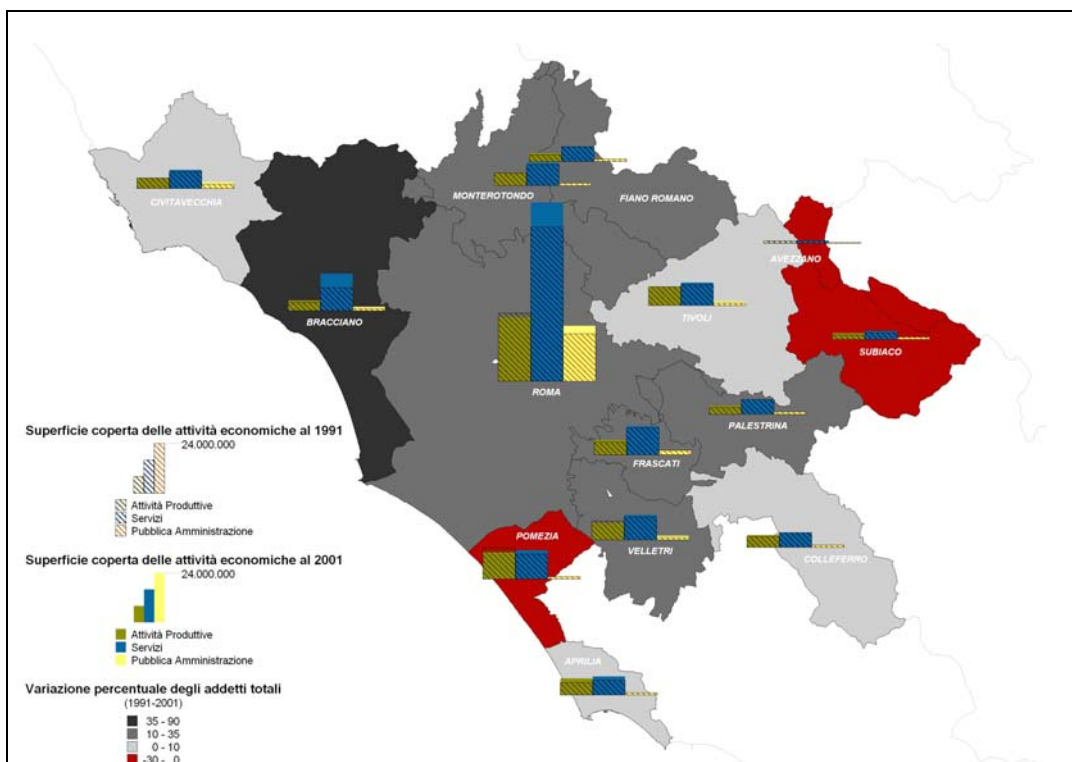
- potenziare l'offerta dei servizi alla persona attraverso politiche tese a favorire la funzione turistica e l'offerta ricettiva (alberghiera e di ristorazione), con particolare attenzione alle aree marginali anche attraverso politiche di riqualificazione dei centri storici;
- favorire lo sviluppo dei servizi di produzione, attraverso un programma di riqualificazione dei centri storici dei "comuni residenziali dinamici" della provincia;
- sviluppare azioni di sostegno alla crescita dei servizi alla residenza nei comuni residenziali dinamici;
- ridisegnare una mappa delle aree dismesse e delle volumetrie residue dei processi di delocalizzazione con una analisi delle potenzialità di riuso, da considerare aspetto prioritario nella definizione delle potenzialità di strutturazione economica del territorio provinciale (cfr. da fig 2.5/n.37 a fig. 2.5/n.47).

Figura 2.5/n.37 – Variazione 1991-2001 e densità degli addetti al 2001



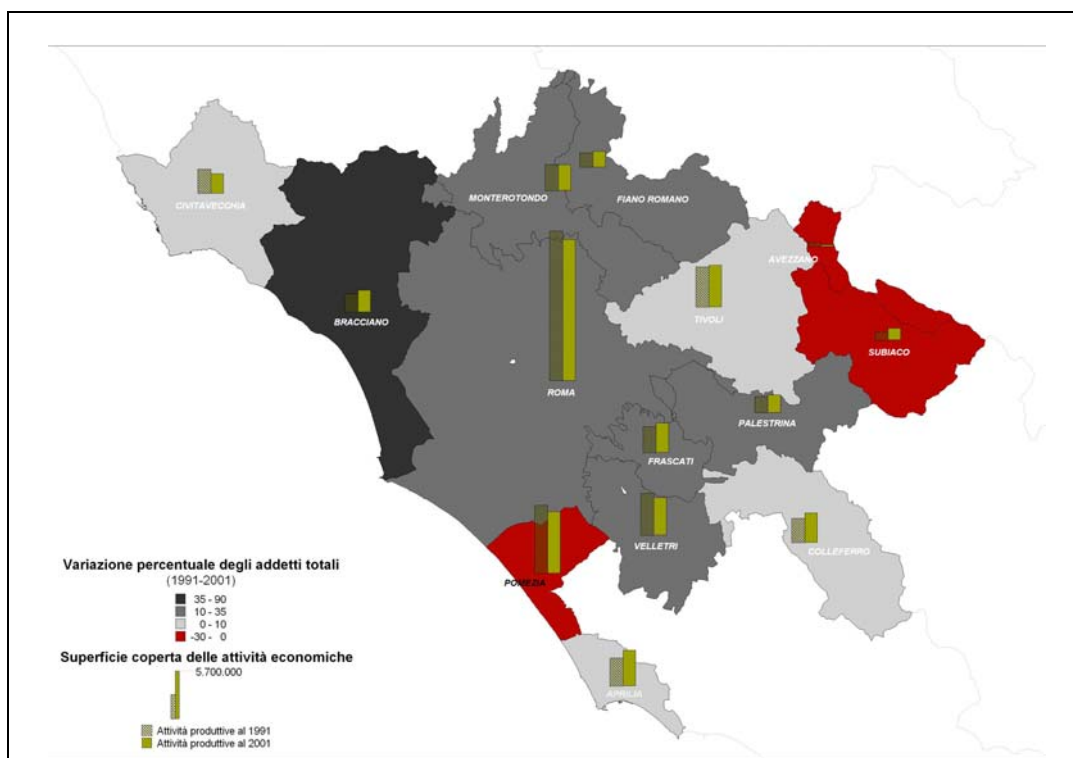
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/n.38 – Stock non residenziale e variazione addetti 1991-2001



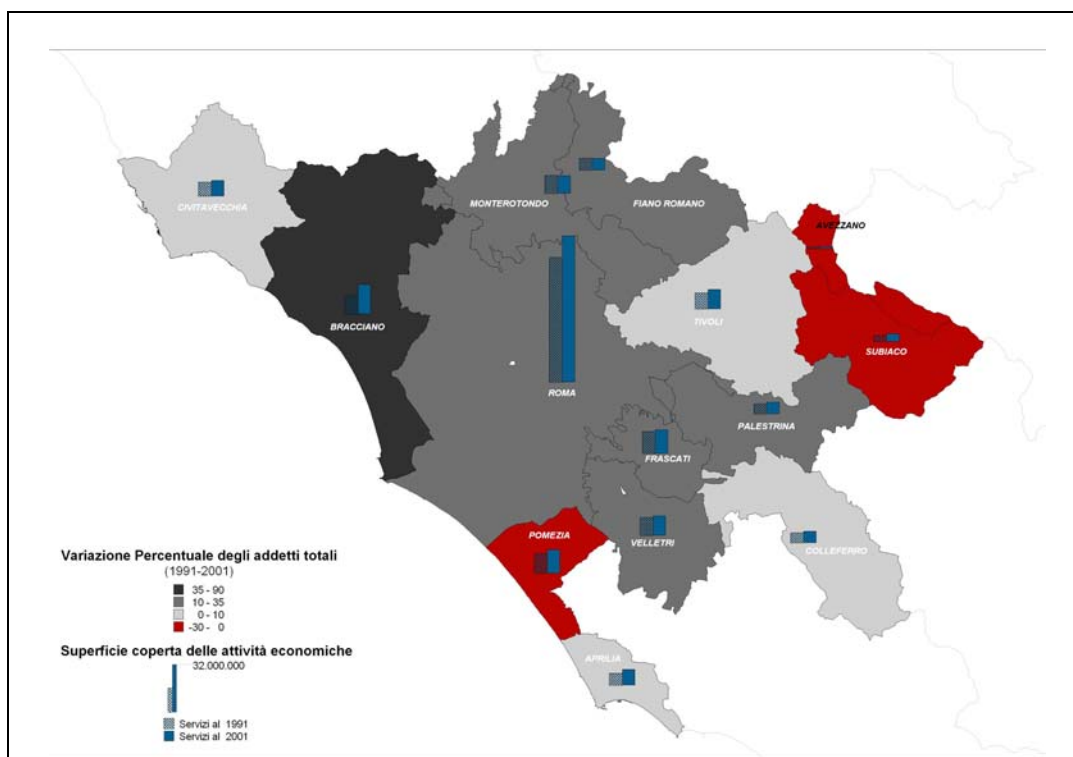
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/n.39 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE – Variazione % di addetti e superficie coperta



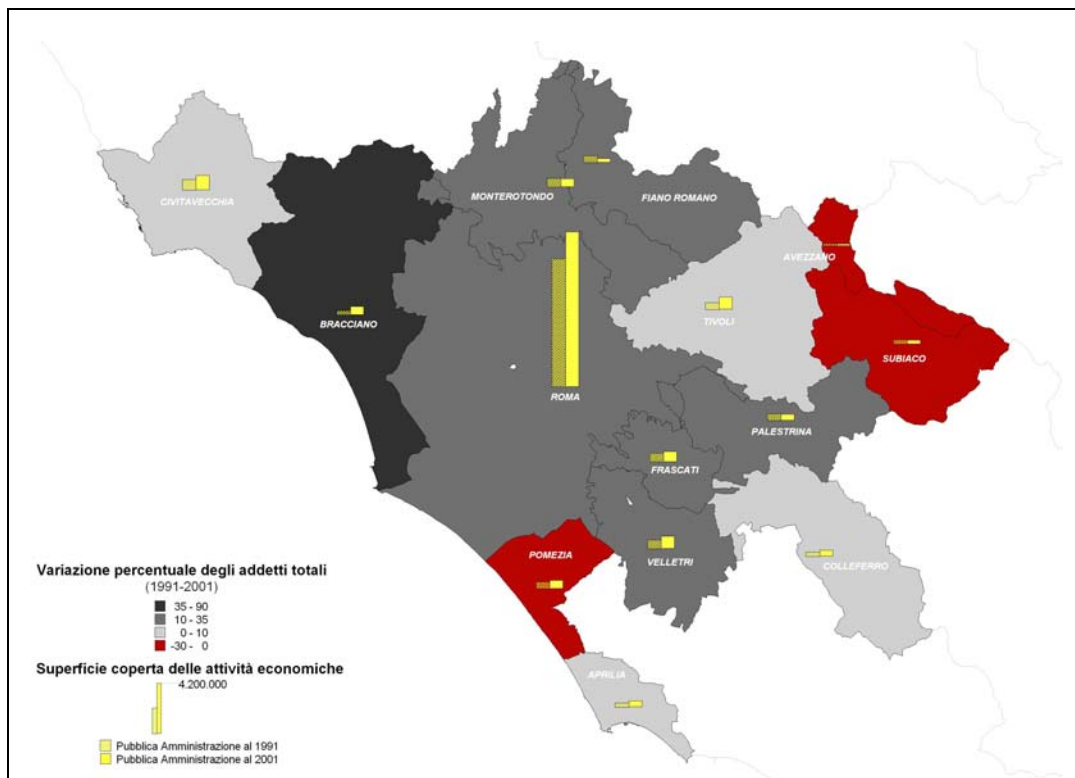
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/n.40 – SERVIZI - Variazione % di addetti e superficie coperta



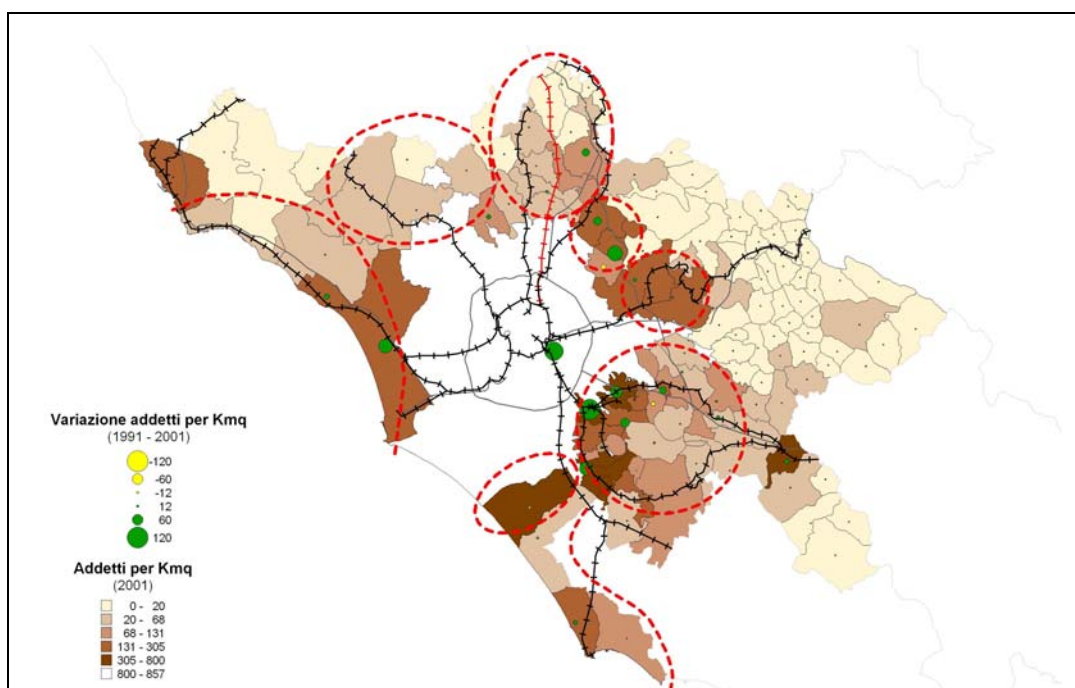
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/ n.41 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - Variazione % di addetti e superficie coperta



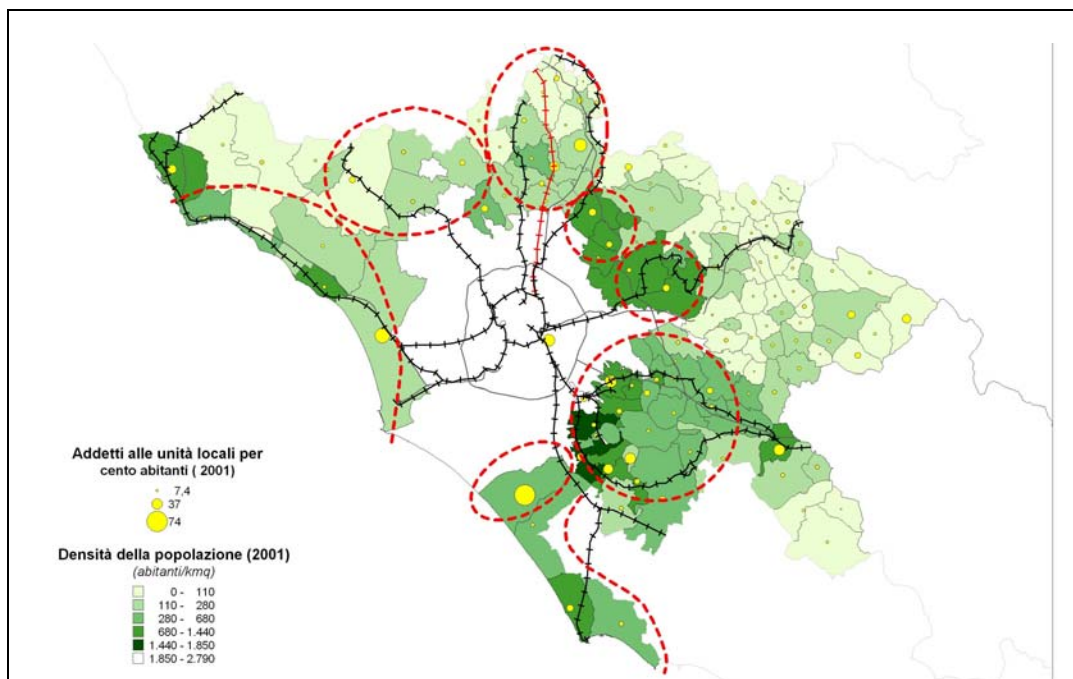
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/ n 42 – Variazione e densità degli addetti



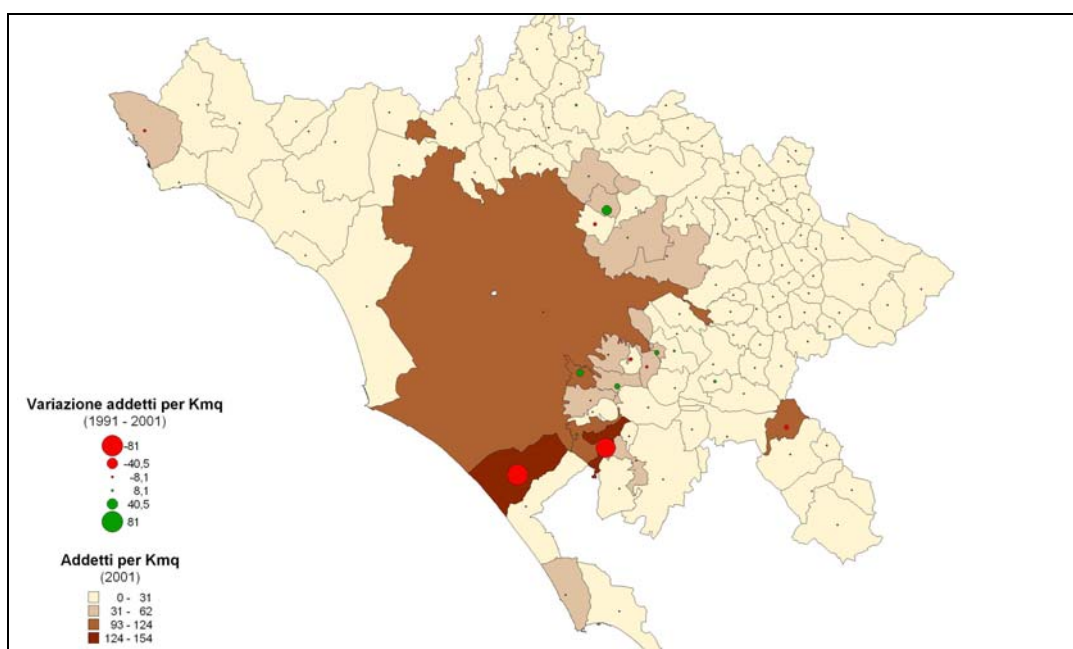
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/n.43 – Densità della popolazione e rapporto tra popolazione e addetti



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

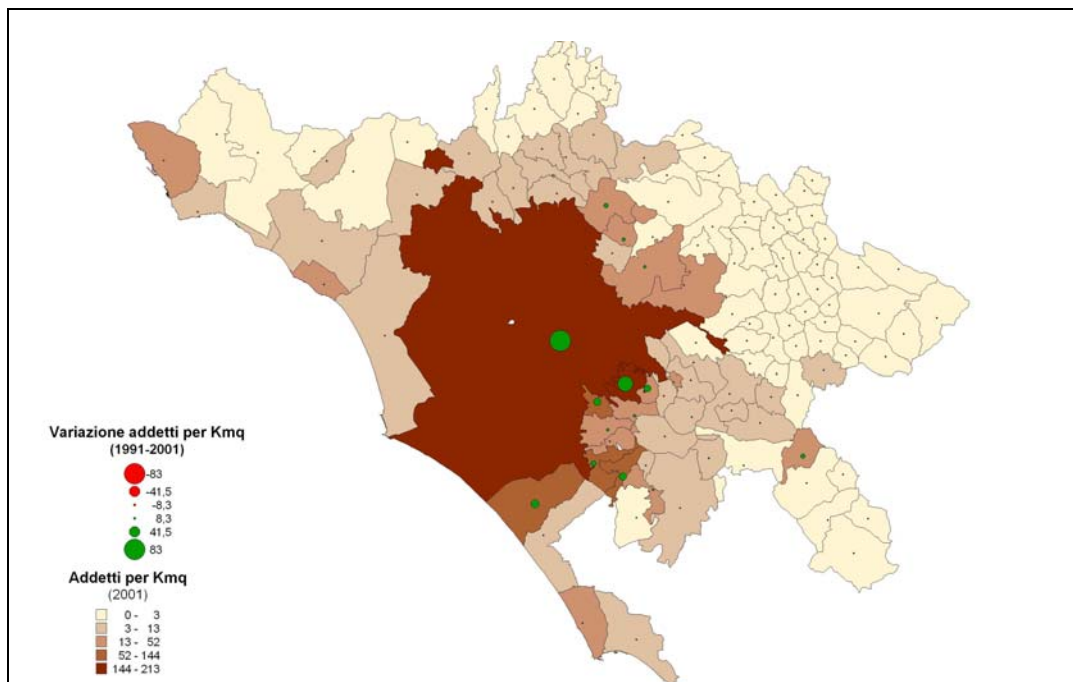
Figura 2.5/n.44 – ATTIVITA' PRODUTTIVE – Variazione e densità degli addetti



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

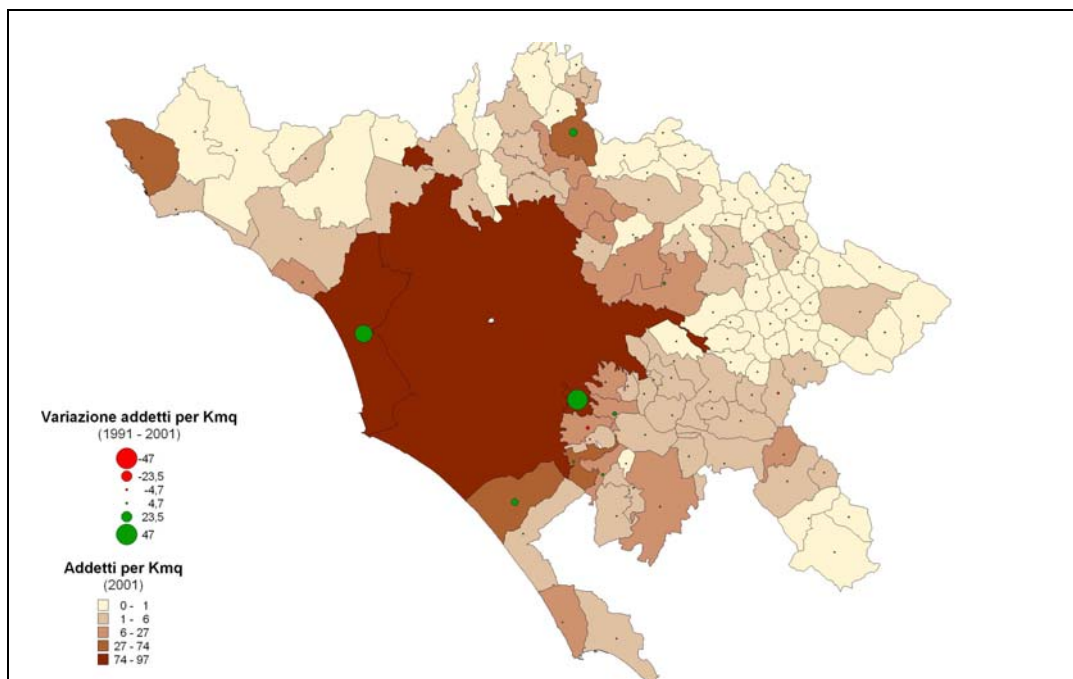


Figura 2.5/n.45 – TERZIARIO AVANZATO – Variazione e densità degli addetti



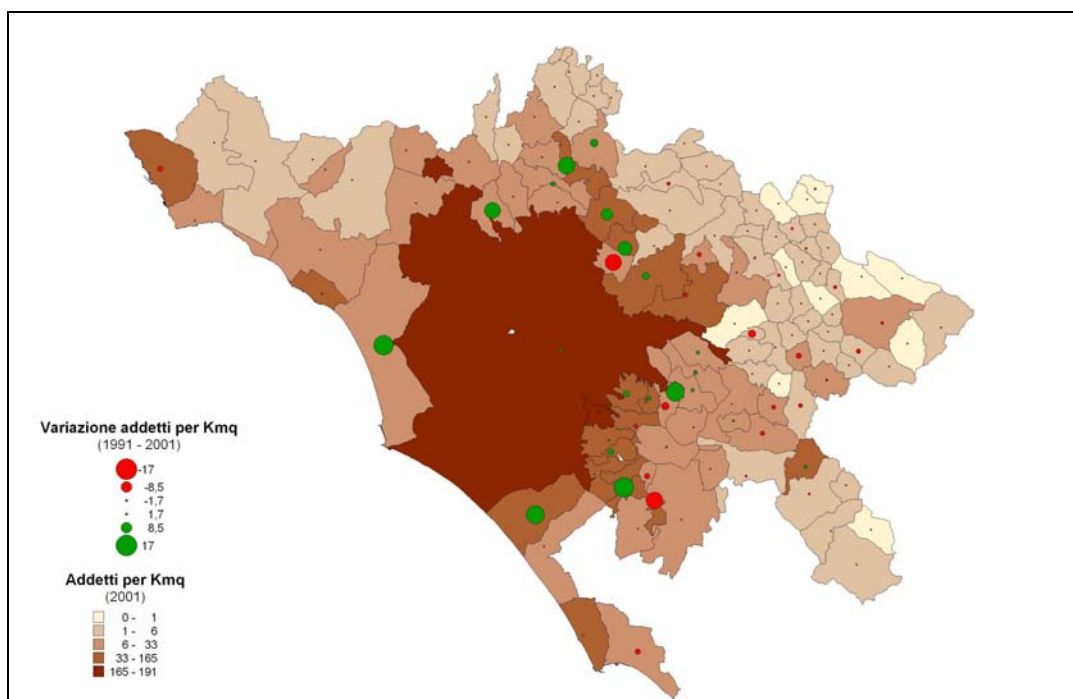
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/n.46 – TRASPORTI E LOGISTICA - - Variazione e densità degli addetti



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Figura 2.5/n.47 – COMMERCIO - – Variazione e densità degli addetti



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie