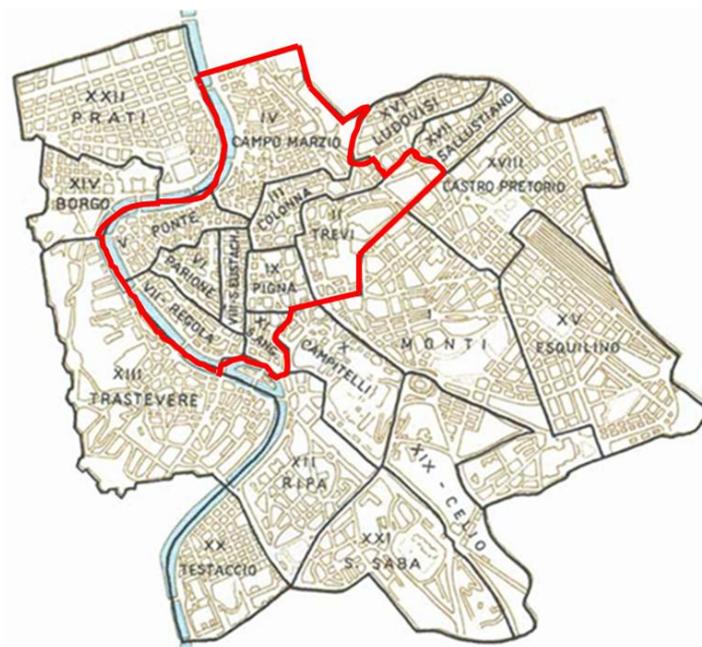




Banca del Fucino

1923 | 2023

Oltre il Giubileo Quale futuro per il Centro storico di Roma



Giugno 2025

Il presente lavoro è stato realizzato dalla Direzione Comunicazione, Studi e Innovazione Digitale della Banca del Fucino. Al gruppo di lavoro che ha elaborato la ricerca, diretto da Vladimiro Giacché, hanno preso parte Stefano Fantacone, Michele Tonoletti e Lucia Truzzu.



INDICE

Premessa

1. Introduzione

2. Il *Centro storico* di Roma: un inquadramento generale

Primi dati di riferimento

Centro storico ed economie di agglomerazione

Roma città monocentrica o policentrica?

Cosa resta dei vantaggi localizzativi di primo livello del *Centro storico*?

Una mappatura

La dimensione relazionale del *Centro storico*: alcune considerazioni post-Covid

Centro storico: rischio scollamento?

3. Spopolamento e invecchiamento del *Centro storico*

Quanti sono gli abitanti del *Centro storico*?

Le risultanze dell'Anagrafe comunale

Il *Centro storico* invecchia

La perdita del "premio di istruzione"

Residenti anagrafici, residenti sostanziali e presenze nel *Municipio I - Roma Centro*:
le cellule telefoniche

4. Le imprese del *Centro storico*: i cambiamenti in atto

Quante imprese ci sono nel *Centro storico*?

Il cambiamento delle specializzazioni

Un'ulteriore disaggregazione

Allegato statistico

5. Il turismo a Roma dopo il Covid: un fenomeno da governare

Arrivi e presenze nel 2024

La polarizzazione delle strutture ricettive

Una stima della spesa dei turisti a Roma

Turismo e *Centro storico*

Il rischio di una gentrificazione turistica

Gentrificazione turistica e politiche di controllo

Appendice statistica

6. Proposte di intervento

Premessa

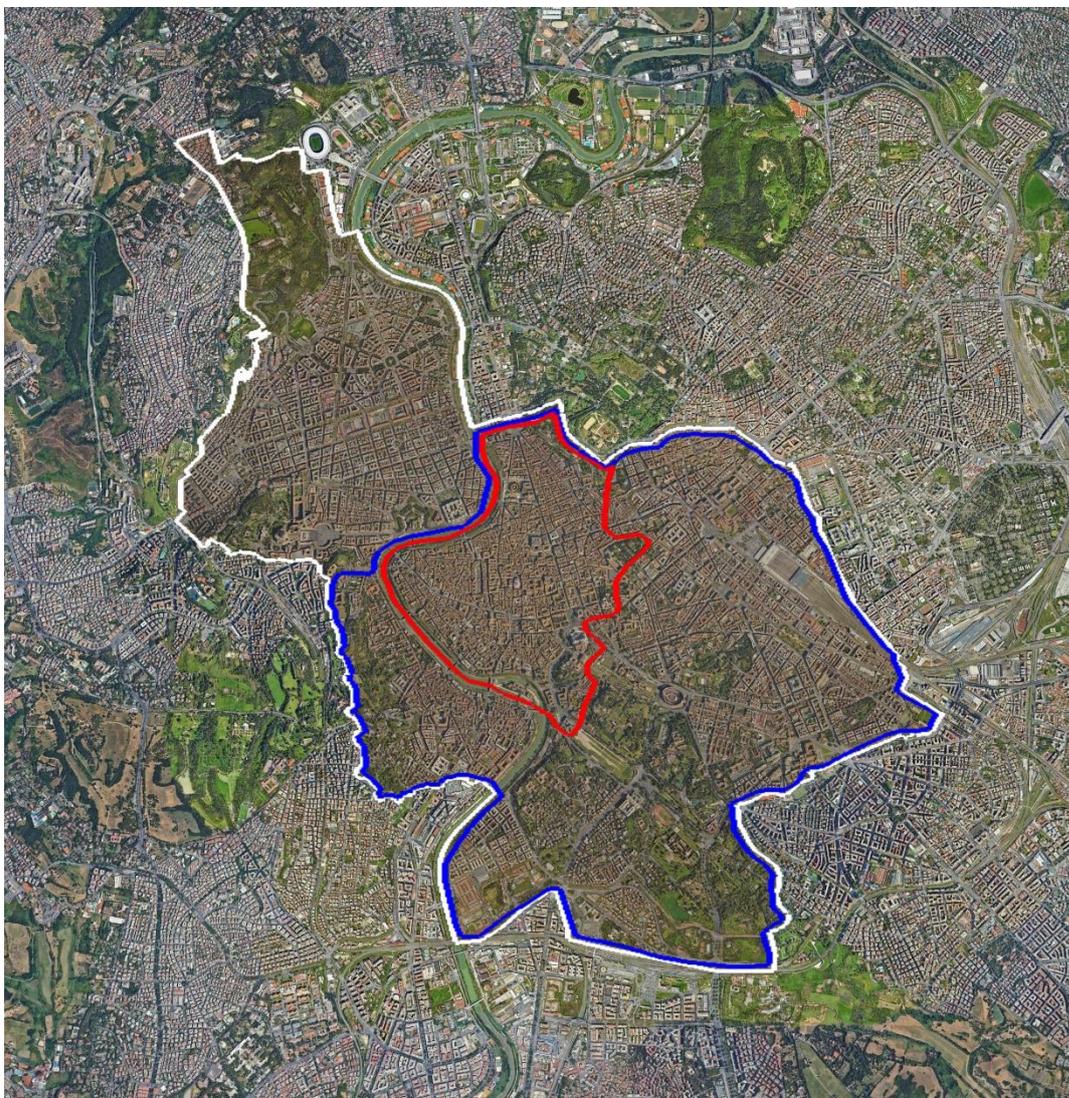
Oggetto di questo studio è l'area monumentale e barocca di Roma, comunemente denominata Centro storico e comprendente i nove rioni di Trevi, Colonna, Campo Marzio, Ponte, Parione, Regola, Sant'Eustachio, Pigna e Sant'Angelo. Tale denominazione non coincide con quella amministrativa, che fa riferimento a un'area più ampia. Secondo lo Statuto di Roma Capitale adottato nel 2013, il Municipio I - Centro è infatti formato, oltre che dal Centro storico propriamente detto, dalle altre nove Zone urbanistiche ricomprese all'interno delle Mura aureliane (Trastevere, Testaccio, Aventino, Esquilino, Ludovisi, XX settembre, Celio e Zona archeologica) e, oltretevere, da aree precedentemente facenti parte dello scomparso Municipio XVII (Prati, Borgo, Della Vittoria e parte del Trionfale)¹.

Visivamente l'area oggetto di analisi è quella ricompresa all'interno della linea di colore rosso nella mappa sottostante. L'area delimitata dalla linea blu è quella delle Mura aureliane e quella all'interno della linea bianca costituisce l'aggregato amministrativo del Municipio I- Centro.

Nello svolgimento del lavoro, si utilizzerà la locuzione Centro storico in riferimento all'area ricompresa nella linea rossa, mentre si definirà Centro storico esteso la restante area della Mura aureliane. Non costituiscono invece oggetto dello studio i quartieri prima appartenenti al XVII Municipio.

¹ Lo Statuto di Roma Capitale suddivide amministrativamente la città in 156 Zone urbanistiche e in 15 municipi, questi ultimi in riduzione rispetto ai 20 precedenti.

Centro storico, Centro storico esteso e Municipio I - Centro



1. Introduzione

Vi sono diffuse aspettative che il Giubileo possa favorire una temporanea accelerazione del ciclo economico di Roma. L'Indagine congiunturale svolta a inizio anno dalla Camera di Commercio registra in effetti un aumento della percentuale di imprese che prevedono una crescita del fatturato, mentre la spesa per investimenti pubblici del Comune di Roma, sostenuta dai fondi giubilari, è stata lo scorso anno la più elevata fra le città metropolitane italiane, e le proiezioni del CER accreditano Roma di un differenziale di crescita positiva sull'Italia di quasi mezzo punto nel 2025. Dal momento che l'impatto economico del Giubileo si concretizzerà attraverso un ulteriore aumento dei flussi turistici e con l'organizzazione di grandi eventi, è presumibile che il *Centro storico* sia, in termini economici, una delle zone di Roma che potrà trarre i maggiori benefici dall'Anno Santo. Si tratta tuttavia di benefici temporanei e non necessariamente tali da incidere sulle tendenze strutturali di fondo del *Centro storico*. Proprio su queste tendenze ci concentriamo invece nel presente lavoro, con cui si vogliono anticipare problematiche e prospettive che il *Centro storico* si troverà ad affrontare una volta terminato l'anno giubilare.

Il presupposto che guida l'analisi è la necessità di inserire le valutazioni prospettiche sul *Centro storico* all'interno di un appropriato schema teorico con cui acquisire piena consapevolezza che la dotazione di un patrimonio architettonico e monumentale unico al mondo non è di per sé elemento sufficiente per conservare un ruolo di primaria rilevanza nella vita economica e sociale di Roma. Come si illustra nel secondo capitolo del Rapporto, vi sono al contrario molte ragioni teoricamente fondate per ritenere che il *Centro storico* stia andando incontro a un vero e proprio rischio di scollamento rispetto a una città che, da un punto di vista tanto economico quanto relazionale, sta sempre più assumendo una configurazione policentrica. Da questo punto di vista, anche per il *Centro storico* si pone oggi un problema di rigenerazione sul quale è quantomai urgente interrogarsi. La riflessione che il Rapporto offre a

tale riguardo è organizzata lungo una triplice sequenza di analisi, con cui si cercano di collegare gli andamenti demografici, le evoluzioni delle specializzazioni di impresa e l'aumento dei flussi turistici.

Nel terzo capitolo si dà conto della riduzione degli abitanti del *Centro storico* e del loro invecchiamento. L'assottigliamento dei residenti si è invero arrestato negli anni più recenti, ma il loro numero (poco più di 21mila) è quasi irrilevante se riportato ai quasi 2,8 milioni di abitanti di Roma. Ciò pone un'evidente questione di percezione sui problemi del *Centro storico* o per meglio dire su chi debba darne rappresentanza. In un contesto di risorse limitate è inevitabile che le politiche urbane si concentrino infatti su aree più densamente popolate o su situazioni di conclamato degrado sociale, e la riforma amministrativa del 2013, che ha esteso i confini amministrativi del Centro a quartieri molto popolosi come Prati e Trionfale, ha ulteriormente acuito il deficit di rappresentatività del *Centro storico*. Anche perché, sia pur poco abitato, il *Centro storico* continua a essere molto frequentato dai non residenti, come evidenziano i dati ricavati attraverso il monitoraggio delle cellule telefoniche. Ne derivano inevitabili problemi di sovra utilizzo delle strutture e di congestione degli spazi a cui occorre trovare soluzione.

Oltre che dai residenti, la comunità urbana è formata dalle imprese. Nel quarto capitolo la riflessione viene dunque estesa alle trasformazioni che interessano il tessuto imprenditoriale del *Centro storico*. L'evidenza analizzata mostra un marcato riorientamento della specializzazione di impresa dal Commercio all'Alloggio e alla Ristorazione. Al contempo, il tessuto di imprese del *Centro storico* mostra una maggiore resilienza in comparti che in altre zone della città paiono ormai a rischio scomparsa, come nel caso delle Edicole o delle Librerie. Ulteriore fatto di rilievo è che anche alcune attività di servizio alla persona appaiono caratterizzate da una certa vivacità. Nel complesso, si tratta di importanti segnali di tenuta dell'imprenditoria del *Centro storico*, che per tradizione trovava nel Commercio la principale voce di specializzazione, e che per questo è particolarmente colpita dalla crisi in cui versa il settore. La valutazione complessiva che si può dare di questi andamenti è che le imprese

del *Centro storico* stiano fornendo una risposta di mercato alle difficoltà del Commercio, cambiando il modello di specializzazione e orientandosi verso nuovi segmenti di domanda, facendo al momento leva soprattutto su quelli legati al turismo.

L'adattamento delle specializzazioni imprenditoriali in funzione della domanda turistica pone però questioni che non possono essere eluse. A questo riguardo, i dati analizzati nel quinto capitolo evidenziano come l'aspetto di maggiore rilievo degli andamenti turistici post-Covid non sia tanto l'aumento dei visitatori, quanto la crescita dei pernottamenti presso strutture non alberghiere. Se infatti fra il 2019 e il 2024 le presenze turistiche a Roma sono complessivamente aumentate del 10,5%, i pernottamenti presso strutture non alberghiere hanno segnato un incremento del 19,4%. E la disponibilità di appartamenti o stanze sulla sola piattaforma Airbnb ha raggiunto dimensioni tali da poter portare nel *Municipio I* quasi 1,4 milioni di residenti temporanei, 10 volte il numero dei suoi abitanti e 60 volte il numero di abitanti del solo *Centro storico*. Di fronte a tali proporzioni non sembra esagerato l'allarme sul rischio di una gentrificazione turistica per il *Centro storico* "più bello del mondo", con le ripercussioni negative tipiche di questi processi, che nel capitolo vengono richiamate. Si sottolinea ugualmente nel capitolo come appaia incongruo il ritardo con cui Roma si sta confrontando con le problematiche dell'*overtourism* e con le esigenze di preservare il delicato equilibrio delle funzioni urbane fra residenti e turisti.

Gli elementi di analisi sviluppati nel Rapporto portano a definire alcune proposte di intervento, che vengono illustrate nel sesto e ultimo capitolo. Si parte da suggerimenti in merito al tipo di regolamentazione da adottare per frenare la gentrificazione turistica e il degrado che ne deriva, per considerare poi possibili interventi volti ad attrarre nuovi insediamenti di imprese, per avanzare infine alcune idee per un rilancio di un circuito culturale che veda protagonista il *Centro storico*. Proposte che possono naturalmente essere discusse e certamente arricchite, avendo tuttavia presente che, coerentemente con l'analisi sviluppata nel Rapporto, ogni eventuale intervento

non dovrebbe avere come obiettivo un recupero di esclusività del *Centro storico*, ma al contrario la ricerca di un modello che ne recuperi l'integrazione con il resto della città. Misure, cioè, capaci di ricostruire un ruolo funzionale del *Centro storico* in una città ormai configuratasi come policentrica.

2. Il *Centro storico* di Roma: un inquadramento generale

Primi dati di riferimento

Le evoluzioni e le prospettive del *Centro storico* di Roma devono essere innanzitutto esaminate alla luce delle indicazioni fornite dalla teoria economica sullo sviluppo delle città. Un inquadramento che può utilmente partire da due evidenze, apparentemente disgiunte, ma che assumono significato se riportate all'interno di un appropriato schema interpretativo.

Il primo dato ci dice che negli ultimi venti anni la quota degli occupati nella Pubblica amministrazione a Roma è scesa dal 27,3% al 22,5% del totale. In questo periodo i lavoratori pubblici sono aumentati del 3,3%, mentre nel resto dell'economia romana l'occupazione è aumentata del 28%. Ciò significa che l'economia romana ha perso una buona parte della sua vocazione amministrativa, per sviluppare nuove specializzazioni produttive, nel campo industriale come nei settori del terziario privato. Si tratta di un fatto rilevante ai fini della presente analisi, dal momento che, laddove le sedi della Pubblica Amministrazione sono per tradizione concentrate nelle zone più centrali, le nuove attività portanti dell'economia romana hanno un'elevata probabilità di essere localizzate in altri quadranti della città, arrivando in molti casi ad avere come direttrice di riferimento il Grande Raccordo Anulare, che per costruzione esclude il passaggio di merci e persone dal *Centro storico* e più in generale dai quartieri centrali.

Si inserisce qui il secondo dato. Tra il 1971 e il 2021, mentre la popolazione di Roma è rimasta sostanzialmente invariata (vedi oltre capitolo terzo), gli abitanti degli oltre 100 comuni che compongono la *Città metropolitana* sono aumentati di 500mila unità. Chiaramente, si tratta di una fascia di residenzialità legata a filo doppio con l'economia romana, e che per questo dà luogo a consistenti flussi di pendolarismo. L'elemento di rilievo è che, secondo rilevazioni basate sulla geolocalizzazione delle cellule telefoniche, il numero di

pendolari che dalla *Città metropolitana* si reca quotidianamente a Roma non avrebbe come destinazione prevalente il centro della città, bensì altri quartieri. In particolare, il flusso di pendolari che si dirige verso il *Centro storico esteso* non è superiore a quello che ha come destinazione i quartieri Cassia-Flaminia e Casilino, ed è inferiore di ben 2,7 e 1,5 volte rispetto a quello diretto nelle zone dell'Appio e dell'Eur². Dunque, una parte rilevante degli spostamenti lavorativi che innervano l'economia romana si ferma ben prima di arrivare alle zone centrali della città, dalle quali sembra anzi prescindere del tutto.

Queste evidenze ci fanno capire in quale errore di prospettiva si incorrerebbe laddove si ritenesse che il *Centro storico*, per il fatto di essere il luogo che identifica Roma nel mondo e nel resto d'Italia, debba per questo essere necessariamente il fulcro delle dinamiche di crescita economica e sociale della città. Un approccio, tra l'altro, non sostenuto dalle indicazioni della letteratura, che mostrano come vi siano molte ragioni per cui le determinanti dello sviluppo urbano possano seguire traiettorie di tipo centrifugo, tali cioè da portare, nel tempo, a una progressiva perdita di rilevanza dei centri storici.

Per analizzare le prospettive del *Centro storico* di Roma è dunque necessario allontanarsi da facili suggestioni legate all'unicità del suo patrimonio artistico e monumentale, per interrogarsi invece su quali siano oggi i vantaggi localizzativi che il *Centro storico* presenta rispetto alle altre zone della città.

Centro storico ed economie di agglomerazione

Come recentemente sintetizzato in Redding (2023), la letteratura economica descrive lo sviluppo spaziale delle città attraverso una distinzione fra vantaggi localizzativi di primo e di secondo livello³. Sono vantaggi di primo livello quelli

² I dati richiamati sono tratti da Camera di Commercio di Roma, *La grande Roma*, 2023.

³ Redding S.J., *The Economics of Cities: From Theory to Data*, NBER, Working Paper, n. 39875, Cambridge, MA, January, 2023.

che spiegano la scelta del luogo di insediamento originario e che dipendono prevalentemente da fattori esogeni di natura geografica, quali la vicinanza a un corso d'acqua o a una via di comunicazione, la presenza di un porto naturale, la protezione offerta nei confronti di eventi avversi di tipo naturale o di invasioni da parte di popolazioni nemiche. Sono invece vantaggi localizzativi di secondo livello quelli che determinano endogenamente le successive traiettorie di crescita della città. La natura endogena di questi fattori è legata al fatto che la concentrazione spaziale degli abitanti e delle attività economiche all'interno di una città riduce i costi di trasporto di merci e di persone, facilita lo scambio materiale di beni e servizi, stimola il trasferimento immateriale di idee. Per queste ragioni, la scelta localizzativa di un agente aumenta la probabilità che una medesima scelta venga fatta da un secondo agente e così via, lungo un processo aggregativo che tende a propagarsi nel tempo. Le città generano cioè esternalità positive sotto forma di economie di agglomerazione, che nell'accezione marshalliana costituiscono una delle fonti della crescita economica⁴.

Un corollario importante di questa distinzione è che i vantaggi di primo livello sono di tipo statico, nel senso che tendono a perdere di rilevanza dopo l'insediamento iniziale, mentre i vantaggi di secondo livello, proprio perché costituiti da esternalità, sono per definizione di tipo dinamico, e per questo diventano nel tempo prevalenti nel determinare le traiettorie di crescita delle città. Una distinzione che ha un'ovvia rilevanza per l'analisi del *Centro storico*, il cui sviluppo ha fatto perno sulla presenza di vantaggi localizzativi di primo livello, ma che può conservare la sua centralità solo a condizione di saper generare vantaggi dinamici di secondo livello. Un fatto, quest'ultimo, tutt'altro che scontato, dal momento che, come tutti i processi di sviluppo, anche quelli della crescita urbana vanno incontro a dei limiti. L'agglomerazione spaziale

⁴ La letteratura empirica rileva a tal riguardo come le città beneficino di un premio di produttività rispetto alle zone non urbane. Per un'ampia disamina di questi aspetti si veda Accetturo A. et altri, *Sviluppo locale, economie urbane e crescita aggregata*, Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, Occasional paper, n. 490, Roma, Aprile, 2019.

produce infatti anche esternalità negative, sotto forma di diseconomie da congestione, di cui tipici esempi odierni sono l'aumento del traffico e il peggioramento della qualità dell'aria o, più recentemente, il cosiddetto *overtourism* (il tema viene approfondito nel quinto capitolo), mentre in un passato non troppo lontano le diseconomie si presentavano come perdita di salubrità degli ambienti e di conseguente diffusione di malattie⁵.

Tutti elementi che sollecitano residenti e imprese a localizzarsi al di fuori delle aree di insediamento originario delle città, seguendo un movimento di tipo centrifugo. Tali diseconomie sono generate dalla scarsità degli spazi, la quale al tempo stesso costituisce un fattore di aumento dei prezzi delle abitazioni, accentuando la spinta centrifuga. I centri storici sono per questo particolarmente soggetti agli effetti delle diseconomie da congestione, che “condizionano le scelte localizzative delle famiglie e delle imprese, con riflessi più generali sull’opportunità della città di assorbire e sfruttare eventuali shock positivi dal lato della domanda”⁶. Si deve altresì notare che la presenza di diseconomie da congestione può portare all’allontanamento non solo dai centri storici, ma dalle stesse città, che vedono così allargarsi il proprio bacino di pendolarismo. Le aree urbane italiane hanno smesso di attrarre popolazione a partire dagli anni Settanta, esattamente quanto avvenuto a Roma con l’espansione della *Città metropolitana*⁷. E abbiamo prima visto come i flussi di pendolarismo che originano dalla *Città metropolitana* escludano per una parte importante il *Centro storico*, contribuendo a indebolire la struttura monocentrica di Roma.

⁵ Per questa ragione le autorità cittadine intervenivano sulle modalità di fruizione degli spazi urbani attraverso “regolamenti di igiene”.

⁶ Accetturo et al. (2019), citato, p.13.

⁷ L’ampliamento dei bacini di pendolarismo delle città italiane è analizzato in A. Lamorgese e A. Petrella, *Le città italiane: definizioni, caratteristiche e crescita*, Banca d’Italia, Questioni di economia e finanza, Occasional paper, n.454, ottobre, 2018.

Roma città monocentrica o policentrica?

Il classico modello di Alonso-Muth-Mills⁸, elaborato negli anni Sessanta del secolo scorso, analizza il processo di formazione dei prezzi delle abitazioni per descrivere lo sviluppo di una città di tipo circolare e monocentrica. Nel modello, il centro città costituisce il Central Business District (CBD), ossia il luogo dove sono localizzate le attività produttive, mentre i residenti/lavoratori affrontano costi di pendolarismo (*commuting costs*) tanto più elevati quanto più lontano è il loro luogo di residenza dal CBD. La disponibilità ad accettare tali costi è posta in funzione inversa del prezzo delle abitazioni (tanto maggiore la distanza, tanto minore deve essere il prezzo). Sotto l'ipotesi semplificatrice di prezzi che diminuiscono monotonicamente all'allontanarsi dal CBD la città si espande lungo una mappa circolare, con gradienti di prezzi omogenei lungo i quattro assi cardinali.

La principale derivazione analitica del modello Alonso-Muth-Mills è l'esplicita separazione fra localizzazione delle attività lavorative e residenzialità, con flussi di spostamento lavorativo che vanno dalla periferia verso il centro e flussi residenziali che si muovono in senso opposto, allontanandosi sempre più dal centro. Implicitamente, il modello assume che vi sia una sovrapposibilità perfetta fra vantaggi localizzativi di primo e secondo livello, dal momento che la sola zona capace di generare economie di aggregazione resta quella di insediamento originario. Da qui deriva il carattere monocentrico dello sviluppo urbano descritto dal modello. All'interno di un simile schema l'ipotesi di una preminenza del *Centro storico* sulle vicende economiche di Roma apparirebbe pienamente giustificata.

La capacità euristica del modello Alonso-Muth-Mills non è però generalizzabile,

⁸ Alonso W., *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*, Harvard University Press, Cambridge, 1964; Muth R. F., *Cities and Housing; The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*, Chicago University Press, Chicago, 1969; Mills E. S., *An Aggregative Model of Resource Allocation in a Metropolitan Area*, *American Economic Review*, 57, 197-210, 1967. I riferimenti sono tratti da Redding (2023), cit.

e altre impostazioni teoriche portano a conclusioni diverse se non opposte sui vantaggi localizzativi dei centri storici. In Lucas e Rossi-Hansenberg⁹ si esplorano ad esempio le ragioni per cui, pur espandendosi lungo una mappa circolare, le città possano strutturarsi, da un punto di vista funzionale, in senso policentrico, mentre in Fujita e Ogawa¹⁰ viene elaborato un modello di città lineare o policentrica, in cui sono presenti più hub produttivi, anche in competizione fra loro, con una distinzione meno netta fra localizzazione delle attività e residenzialità. E se a una prima analisi il modello classico di Alonso-Muth-Mills sembra adattarsi perfettamente a una città come Roma, che si è indubbiamente sviluppata intorno al suo *Centro storico*, le evidenze richiamate a inizio capitolo sembrano piuttosto fornire indizi sul fatto che anche a Roma sia divenuta prevalente una struttura policentrica, con uno spostamento dei vantaggi di agglomerazione verso altre aree cittadine, come previsto dagli altri modelli teorici. Anche perché nel tempo molti dei vantaggi localizzativi di primo livello, quelli che per definizione dovrebbero favorire il *Centro storico*, sono venuti meno.

Cosa resta dei vantaggi localizzativi di primo livello del *Centro storico*?

Per approfondire quest'ultimo aspetto è utile ricorrere a una definizione lasca dei vantaggi di primo livello, lasciando da parte i fattori geografici (palesemente oggi ininfluenti) e considerando invece la rendita di posizione di cui beneficia un'attività localizzata in un centro storico. Si tratta di elementi di vantaggio quali il prestigio restituito dall'esclusività dei luoghi o dalla possibilità di essere identificati come parte della storia della città.

Ebbene, i cambiamenti che sempre più rapidamente investono i modelli di

⁹ Lucas R. E., E. Rossi - Hansenberg, *On the internal structure of cities*, *Econometrica*, 70, 1445-1476, 2002.

¹⁰ Fujita M., H. Ogawa, *Multiple Equilibria and Structural Transformation of Non-Monocentric Urban Configurations*, *Regional Sciences and Urban Economics*, vol. 12, issue 2, 161-196, 1982.

consumo e produzione sembrano avere eroso anche questa definizione più larga dei vantaggi insediativi di primo livello: le imprese artigiane si sono diradate e quelle rimaste hanno una marginalità troppo bassa per ripagare i costi di una localizzazione centrale; molte delle attività che trovavano un motivo di prestigio nella localizzazione centrale, ad esempio le grandi banche, hanno vissuto intensi processi di ristrutturazione che hanno portato alla chiusura di molte sedi o comunque dato maggiore peso ai risparmi di costo consentiti da uno spostamento in zone periferiche; importanti settori commerciali sono oggi dominati da marchi che localizzano le proprie vendite al di fuori della città; lo stesso commercio al dettaglio vede ormai la prevalenza di grandi catene di *franchising*, che mantengono i propri punti vendita in centro, ma ne aprono altri identici in altre zone della città; l'avvento del digitale ha poi tolto rilevanza al luogo fisico come punto di commercio e di prestazione lavorativa, laddove un centro storico è invece identificato proprio dal suo essere luogo fisico immediatamente distinguibile dal resto della città.

Gli iniziali vantaggi localizzativi dei centri storici possono poi essere indeboliti dall'adozione di regolamenti urbanistici o di altre normative più restrittive che in altre zone della città (*place-based policies*). Si tratta di politiche varate per ovvie e condivisibili ragioni di tutela del patrimonio urbanistico, ma che incontrano limiti altrettanto ovvi quando non accompagnate da parallele misure di tutela del tessuto sociale ed economico. In altre parole, non affrontare con la dovuta tempistica e con strumenti adeguati il *trade-off* fra obiettivi di conservazione e obiettivi di sviluppo dei centri storici accentua inevitabilmente le tendenze dello sviluppo urbano a muoversi verso una struttura di tipo policentrico.

Un ultimo punto va richiamato: un centro storico ha maggiori probabilità di conservare i suoi vantaggi localizzativi e di diventare un Central Business District se esiste un sistema di trasporto efficiente capace di ridurre i costi del pendolarismo. Ipotesi che però non è dato considerare per il *Centro storico* di Roma.

Una mappatura

Gli elementi teorici e le prime evidenze fin qui analizzate aiutano a comprendere la mappatura di Roma proposta in Lelo, Monni e Tommasi¹¹, con una clusterizzazione che sembra ben illustrare la dimensione policentrica assunta dalla città di Roma. Nella Mappa 1.1 la *Città storica* (coincidente con il *Centro storico esteso* come da noi definito) è collocata al centro di due assi, uno che va da Nord a Sud e unisce i quartieri più benestanti (la *Città ricca*) e uno che si estende da Est a Ovest, lungo il quale si trovano i quartieri residenziali edificati dopo la guerra (la *Città continua*). Intorno a questi quadranti, sempre secondo una modalità di estensione circolare, si trovano la *Città dell'automobile*, disposta lungo le arterie di scorrimento veloce e poi, nella parte più esterna della circonferenza, la *Città campagna*, con la parte residua dell'Agro romano destinata a essere inglobata nella dimensione urbana nel caso di un aumento della popolazione. C'è infine una *Città del disagio*, identificata dai bassi valori degli indicatori economici e sociali, ma che non presenta una continuità territoriale¹².

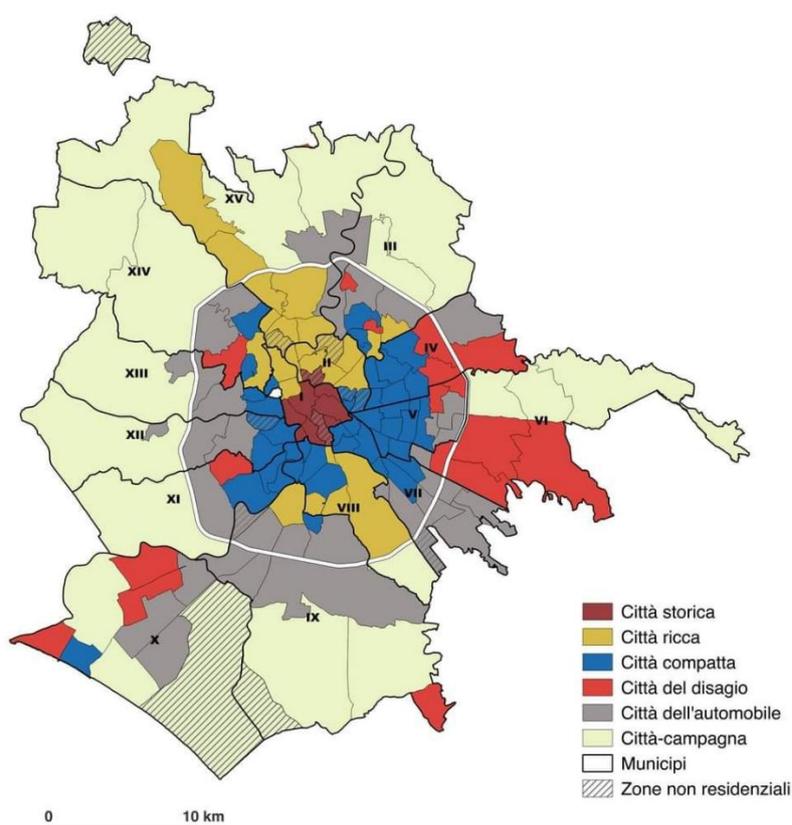
L'immagine restituita dalla mappa è quella di una vita cittadina che si sviluppa lungo i due assi (Nord-Sud ed Est-Ovest), entrambi aventi un'identità propria e una contiguità interna, che attraversano il *Centro storico* senza subirne la forza gravitazionale. D'altronde, quartieri come Prati, Parioli, Appio o le due aree universitarie di Ostiense e Città universitaria sono luoghi capaci di generare economie aggregative di attività commerciali e professionali e - come abbiamo visto - di intercettare i flussi di pendolarismo che nella teoria della città monocentrica dovrebbero avere come punto di arrivo il *Centro storico*. Per quanto riguarda la *Città dell'automobile* poi, l'ipotesi più verosimile è che chi vi risiede abbia molto poco o niente a che fare con il *Centro storico*, e che le

¹¹ K. Lelo, S. Monni, F. Tommasi, *Le sette Rome*, Donzelli, 2021.

¹² La Settima Roma del titolo è quella degli *Invisibili*, ma con questa categoria gli autori fanno riferimento a condizioni di disagio individuale riscontrabili anche con elevata numerosità all'interno degli altri sei cluster. Il tema è certamente di grande rilievo, ma esula dagli scopi della presente analisi.

economie di aggregazione facciano in questo caso riferimento al Grande Raccordo Anulare.

Mappa 1.1. Le sette Rome



Lelo K., Monni S., Tomassi F., Le sette Rome © 2021, Donzelli, Roma

Fonte: Mapparoma

La dimensione relazionale del *Centro storico*: alcune considerazioni post-Covid

Un ultimo aspetto da considerare attiene alla dimensione relazionale del *Centro storico* nel confronto con gli altri quartieri della città. Per la bellezza e il prestigio dei luoghi si è naturalmente portati a ritenere che il *Centro storico* sia l'area urbana dove più alta è la qualità della vita, e di fatto il modello classico di Alonso-Muth-Mills assume che i residenti della città desiderino vivere

il più vicino possibile al centro. Se però si associa la qualità della vita al sistema relazionale che si viene a creare nei singoli quartieri, la preminenza del *Centro storico* diviene meno scontata. E per molti versi l'elaborazione urbanistica si è mossa proprio nel senso di rifiutare il principio di esclusività dei centri storici, arrivando finanche a negarne qualsiasi significato funzionale. Ci riferiamo in particolare alla famosa provocazione di Le Corbusier, che nel *Plan Voisin* ipotizzava di demolire l'intero centro storico di Parigi e di edificare sulla sua area otto grattacieli capaci di accoglierne tutti gli abitanti, nel rispetto di quegli standard di spazi minimi per individuo da lui assunti a cifra costruttiva della nuova edilizia e impossibili da rinvenire nelle abitazioni storiche.

Una provocazione ovviamente da non prendere alla lettera, ma utile per ricordare come anche da un punto di vista urbanistico sia possibile ipotizzare uno sviluppo cittadino indipendente dal suo centro storico. Semmai, la questione sembra risiedere nella diffusione di quartieri privi di servizi e per questo senza sistemi relazionali, come nel caso delle molte periferie dormitorio delle grandi città, rispetto ai quali la vita nei quartieri centrali presenta chiari vantaggi qualitativi. Anche questa contrapposizione, tuttavia, appare poco rappresentativa degli effettivi tratti assunti dallo sviluppo urbano e della capacità dei quartieri non centrali di sviluppare appropriati sistemi relazionali e identitari.

Riferendo questi concetti a Roma, non possiamo non considerare la forte discontinuità venutasi a determinare dopo la pandemia, che si manifesta sotto un duplice aspetto. Da una parte le misure di distanziamento sociale hanno aumentato, una volta esaurita l'emergenza, la propensione verso il consumo di beni e servizi relazionali. Dall'altra, l'allentamento di alcuni vincoli amministrativi a cui si è ricorso per contenere l'impatto economico dei distanziamenti ha portato alla diffusione in tutti i quartieri dei *dehors*, pensati come rimedio temporaneo all'impossibilità di consumare cibi e bevande in luoghi chiusi e ormai diventati permanenti. Il combinato disposto di questi elementi ha enormemente aumentato l'autonomia relazionale dei quartieri diversi dal *Centro storico*, che oggi offrono molti più luoghi di socializzazione

che non prima della pandemia. Dopo lo svuotamento dei lockdown, questi quartieri si ritrovano oggi più vivaci e più vissuti dai propri abitanti.

Non è successo altrettanto per il *Centro storico*. Si era pensato che la sua straniante bellezza dei giorni del distanziamento sociale potesse favorirne una riscoperta da parte degli abitanti del resto della città, ma questi ultimi, come detto, hanno invece riscoperto i propri quartieri di residenza. E l'aumento dei dehors, se per le "periferie" ha costituito un grande fattore di novità, nel *Centro storico* ha determinato tipiche economie da congestione che ne scoraggiano la fruizione da parte del cittadino romano. Ha cioè avuto luogo una redistribuzione dei sistemi relazionali della città, che contribuisce anch'essa a indebolire i vantaggi localizzativi di primo livello del *Centro storico*.

Centro storico: rischio scollamento?

Gli elementi di analisi fin qui considerati spiegano come possa materializzarsi un concreto rischio di scollamento fra il *Centro storico* e le più generali dinamiche economiche e sociali di Roma, fenomeno che non potrebbe d'altronde esser considerato anomalo alla luce delle indicazioni fornite dalla letteratura sulle determinanti dello sviluppo urbano. Si presenta qui la scelta fra lasciare che sia il mercato a definire come il *Centro storico* debba adattarsi alle mutate condizioni localizzative o se debbano invece essere approntate apposite politiche pubbliche.

Un dilemma tipico dello sviluppo urbano, come sintetizzato nella contrapposizione fra *gentrification* e *rigeneration*, che però si stenta ad applicare al *Centro storico* di Roma, dal momento che le misure di rigenerazione urbana guidate dall'intervento pubblico tendono abitualmente a concentrarsi sui quartieri di maggiore disagio sociale. Eppure, come abbiamo visto, la letteratura enfatizza il ruolo delle esternalità nel determinare le traiettorie di crescita delle città, segnalando così l'esistenza di equilibri multipli, rispetto ai quali l'operatore pubblico è legittimato a esprimere le proprie preferenze. Ritenere che le evoluzioni del *Centro storico* debbano

essere guidate dai soli fenomeni di *gentrification* (di cui quella turistica è oggi quella prevalente, come si vedrà nel quinto capitolo) costituisce dunque un limite teorico, oltre che una soluzione presumibilmente insufficiente.

Allo stesso tempo occorre allontanarsi da uno schema di esclusività del *Centro storico*, rafforzandone invece l'integrazione con gli altri quartieri della città. La conformazione policentrica raggiunta da Roma costituisce un elemento di arricchimento, sia in termini di avanzamento del modello di specializzazione produttiva, sia con riferimento al sistema relazionale città. In quest'ottica vanno letti per il *Centro storico* i temi della diminuzione degli abitanti, dell'assottigliamento dell'offerta commerciale e della crescita dei flussi turistici, su cui ci si soffermerà nei prossimi capitoli. Sono temi che, se non opportunamente valutati, potrebbero rivelarsi tali da portare a una monospecializzazione turistica del *Centro storico*, sancendone in questo modo il definitivo scollamento dal resto della città.

3. Spopolamento e invecchiamento del *Centro storico*

Quanti sono gli abitanti del *Centro storico*?

Per quanto possa sembrare strano, determinare l'esatto numero dagli abitanti di Roma e del suo *Centro storico* non è un'operazione semplice. Le due principali fonti, il Censimento Istat della popolazione e l'Anagrafe comunale presentano infatti dati difformi e indicazioni ancora diverse se hanno utilizzando altri criteri di misurazione, come il rilevamento delle cellule telefoniche. Dal momento che il Comune di Roma è ad oggi impegnato in uno scrupoloso lavoro di riclassificazione dei quartieri della città basato sui dati censuari del 2021, nel presente capitolo utilizziamo questa fonte come riferimento principale, integrando le informazioni ivi contenute con quelle aggiuntive ricavabili dalle altre fonti.

Ciò premesso, secondo la rilevazione censuaria del 2021 il *Centro storico* contava 21.142 residenti, un numero indubbiamente esiguo sul totale di 2 milioni 725mila abitanti di Roma (tavola 3.1). In dinamica, il numero degli abitanti del *Centro storico* è diminuito di 1.712 unità sul 2001, segnando una contrazione del 7,5%. Nello stesso periodo, gli abitanti di Roma sono invece aumentati del 7% (+178mila unità).

La tendenza flettente degli abitanti del *Centro storico* risulta ugualmente accentuata nel confronto con il *Centro storico esteso*, dove la riduzione del numero di residenti nei venti anni considerati si è fermata al 2,8%. Ancora più rilevante è il fatto che, limitandosi a considerare il decennio 2011-21, gli abitanti del *Centro storico esteso* siano aumentati di quasi 4.500 unità, con una variazione del 6,7%, tale da riportare sostanzialmente ai valori del 2001. Un andamento che fa apparire come estremamente debole la tenuta degli abitanti del *Centro storico* nell'ultimo decennio censuario, quando si è osservato un aumento di appena 62 unità, cioè dello 0,3%.

Nella tavola 3.1 sono riportati i dati di dettaglio anche per le Zone urbanistiche

che, secondo la definizione da noi utilizzata, formano il *Centro storico esteso*. Considerando l'intero ventennio, perdite di popolazione superiori a quelle del *Centro storico* si riscontrano per Testaccio e Trastevere (rispettivamente -12,7% e -9,3%), ma se il confronto si restringe all'ultimo decennio osserviamo come in otto delle nove zone urbanistiche si siano avuti incrementi di gran lunga superiori a quelli del *Centro storico*, con l'unica eccezione costituita da Testaccio, che tra il 2011 e il 2021 ha perso altri 238 residenti (-3%).

Tavola 3.1. Abitanti del *Centro storico*, del *Centro storico esteso* e di Roma secondo le rilevazioni censuarie

Zone urbanistiche	Numero abitanti			Variazioni assolute			Var.%
	2001	2011	2021	2001-11	2011-21	2001-21	
Centro storico	22.854	21.080	21.142	-1.774	62	-1.712	-7,5
Centro storico esteso	73.097	66.574	71.047	-6.523	4.473	-250	-2,8
Trastevere	12.540	10.484	11.371	-2.056	887	-1.169	-9,3
Aventino	7.401	6.963	8.049	-438	1.086	648	8,8
Testaccio	8.446	7.610	7.372	-836	-238	-1.074	-12,7
Esquilino	31.756	30.105	32.027	-1.651	1.922	271	0,9
XX Settembre	9.006	7.914	8.487	-1.092	573	-519	-5,8
Celio	3.948	3.498	3.741	-450	243	-207	-5,2
<i>Per memoria:</i>							
<i>Municipio I Centro</i>	<i>160.654</i>	<i>149.509</i>	<i>153.351</i>	<i>-11.145</i>	<i>3.842</i>	<i>-7.303</i>	<i>-4,5</i>
<i>- di cui ex Municipio XVII</i>	<i>62.702</i>	<i>59.844</i>	<i>59.141</i>	<i>-2.858</i>	<i>-703</i>	<i>-3.561</i>	<i>-6,0</i>
<i>Totale Roma</i>	<i>2.546.804</i>	<i>2.596.007</i>	<i>2.724.813</i>	<i>49.203</i>	<i>128.806</i>	<i>178.009</i>	<i>7,0</i>

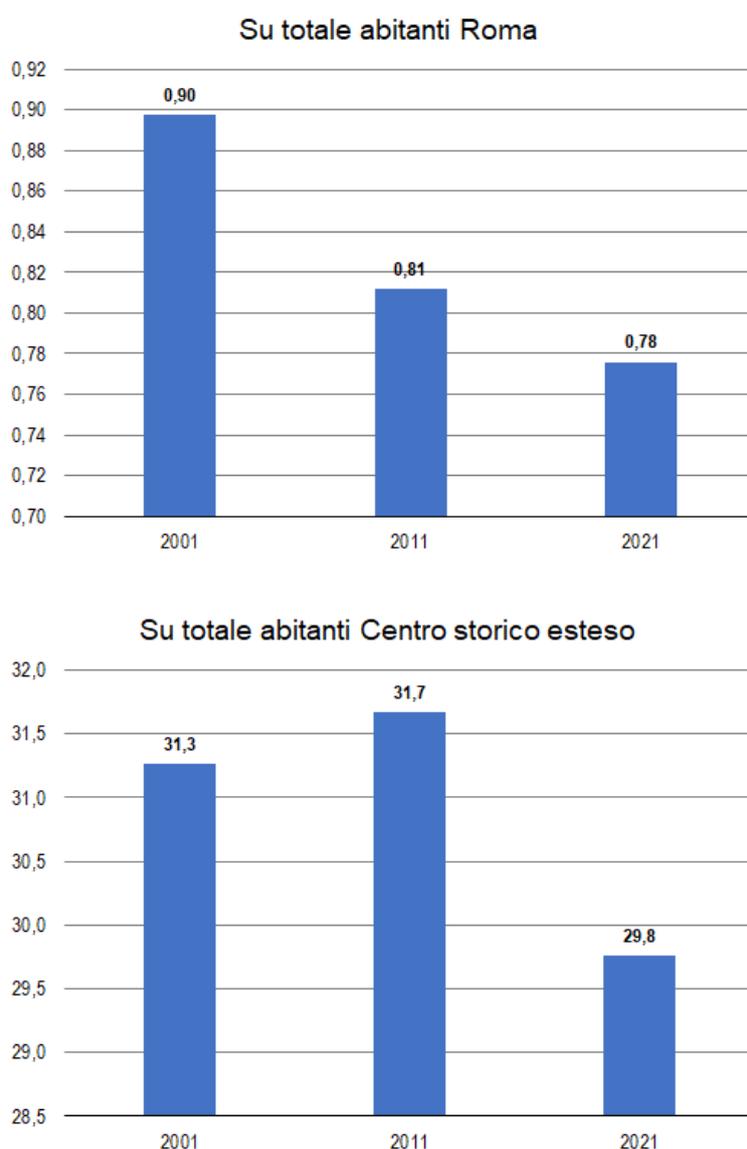
Fonte: Istat, Censimenti della popolazione.

Estendendo ulteriormente il confronto ai quartieri dell'ex XVII Municipio, oggi ricompresi amministrativamente nel *Municipio I Centro* (vedi ancora quanto riportato in premessa), osserviamo come vi sia stata nei venti anni un calo di abitanti (-6,0%) inferiore a quella del *Centro storico*, ma in questo caso il calo dei residenti è proseguito anche nel decennio 2011-21 (-0,8%).

A seguito di questi andamenti, il peso del *Centro storico* sugli abitanti di Roma,

già molto ridotto, è ulteriormente diminuito, scendendo dall'1,1% del 1981 allo 0,78% del 2021 (grafico 3.1). Come si osserva nella parte inferiore del grafico, la quota degli abitanti del *Centro storico* è diminuita anche rispetto al *Centro storico esteso*, passando dal 31,3% nel 2001 al 29,8% nel 2021.

Grafico 3.1. Quota degli abitanti del *Centro storico* sul totale degli abitanti di Roma e del *Centro storico esteso*



Fonte: Istat, Censimenti della popolazione.

Le risultanze dell'Anagrafe comunale

La tavola 3.2 riporta numero e distribuzione degli abitanti del Centro di Roma, in maniera analoga a quanto fin qui considerato, ma utilizzando i dati dell'Anagrafe comunale. Questa fonte è da sempre caratterizzata dal ritardo con cui vengono comunicati e registrati gli spostamenti di residenza, e quindi riporta tendenzialmente numeri superiori a quelli del Censimento. Secondo l'Anagrafe, nel 2021 gli abitanti del *Centro storico* erano infatti 22.556, oltre il 6,5% in più che nel Censimento. Tuttavia, di nostro interesse non è tanto il dato assoluto (anche perché le proporzioni sul totale del Municipio e della Città sono sostanzialmente le stesse della fonte censuaria), quanto la possibilità di analizzare informazioni con frequenza annuale invece che solo decennale. Ciò consente di confermare come la perdita di abitanti del *Centro storico* si sia arrestata negli anni più recenti, con un aumento di 569 residenti nel 2021-23 (+2,5%).

Tavola 3.2. Abitanti del *Centro storico* e del *Centro storico esteso*

Zone urbanistiche	Abitanti					Variazioni
	2019	2020	2021	2022	2023	2023/2021
Centro storico	24.166	23.693	22.558	23.121	23.127	2,5
Centro storico esteso	75.972	75.039	73.426	74.390	74.052	0,9
Trastevere	13.648	13.447	13.125	13.030	12.968	-1,2
Aventino	8.287	8.251	8.099	8.457	8.479	4,7
Testaccio	7.834	7.671	6.688	7.411	7.394	10,6
Esquilino	33.463	33.017	32.899	32.928	32.815	-0,3
XX Settembre	8.846	8.796	8.733	8.703	8.622	-1,3
Celio	3.894	3.857	3.882	3.861	3.774	-2,8

Fonte: Anagrafe comunale

Incrementi di residenti si sono ugualmente osservati e con intensità superiore per Aventino e Testaccio (+4,7% e +10,6%), ma nelle altre Zone del *Centro*

storico esteso gli abitanti sono diminuiti (con variazioni comprese fra il -0,3% all'Esquilino e il -2,8% al Celio). I dati dell'Anagrafe sembrano quindi segnalare per gli anni più recenti un qualche recupero di attrattività residenziale del *Centro storico* anche rispetto ad altre zone centrali. Si tratta comunque di un recupero solo parziale dal momento che l'ultima rilevazione anagrafica segna comunque una flessione di abitanti rispetto al 2019.

Provando ora a fare una sintesi degli andamenti della popolazione del *Centro storico* di Roma tra 2001 e 2023 emerge quanto segue:

- Nel decennio 2001-2011 la popolazione residente del *Centro storico* è diminuita in misura significativa (-7,8%) ma inferiore rispetto al *Centro storico esteso* (-8,9%); nello stesso periodo, la popolazione dell'intera città di Roma è cresciuta dell'1,9%.
- Il decennio successivo ha invece visto un marcato recupero del *Centro storico esteso*, la cui popolazione residente è cresciuta del 6,7%, a fronte di una sostanziale stagnazione (+0,3%) del numero degli abitanti del *Centro storico*; nel frattempo, la popolazione di Roma è continuata a crescere (+5,0%).
- Nel triennio 2021-23 gli equilibri sembrano nuovamente cambiare: la popolazione residente di Roma subisce una lieve contrazione (-0,12%), il *Centro storico esteso* registra una leggera espansione (+0,9%), mentre il *Centro storico* propriamente detto recupera terreno (+2,5%).

I dati relativi agli anni post-pandemia sembrano quindi segnalare un recupero di attrattività del *Centro storico* rispetto al *Centro storico esteso* ed alla città di Roma intera. Si tratta indubbiamente di movimenti di entità molto modesta, e avvenuti entro un ridotto orizzonte temporale; nondimeno segnalano un'inversione di tendenza rispetto ai precedenti venti anni, anni nei quali si poteva facilmente avere l'impressione che il progressivo abbandono del *Centro storico* da parte dei residenti sarebbe continuato indefinitamente.

Il Centro storico invecchia

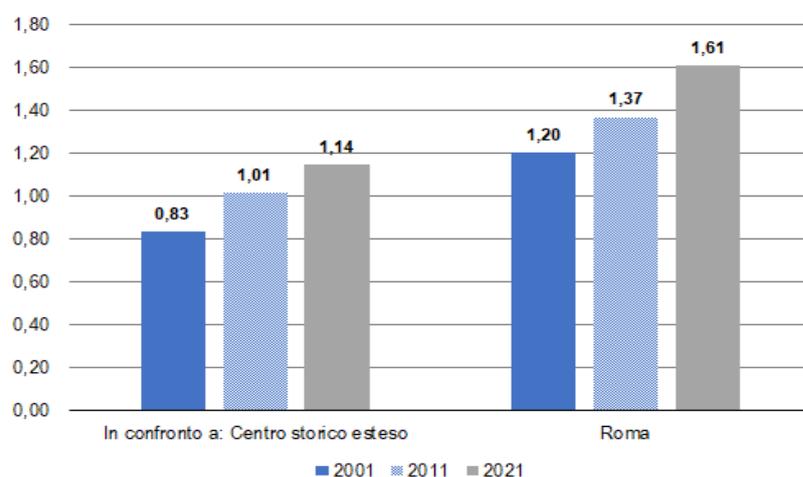
La riduzione degli abitanti del *Centro storico* si accompagna al loro invecchiamento, relativamente maggiore che nelle altre zone della città. Come si mostra nella tavola 3.3, nel confronto cittadino il *Centro storico* presenta infatti un combinato disposto anagrafico particolarmente sfavorevole. Da una parte, la percentuale di abitanti con meno di 15 anni è diminuita di un decimo nel ventennio censuario (-10,4%), calo più rilevante sia di quello medio cittadino (-0,8%) sia di quello registrato dalle Zone urbanistiche del *Centro storico esteso*, con la sola eccezione dell'Aventino (-16,5%). Dall'altra parte, tra il 2001 e il 2021 la percentuale degli anziani (popolazione con più di 75 anni) è aumentata molto più che altrove, con una variazione del 75% che si confronta con il +53% della media cittadina e il +30,5% del *Centro storico esteso* (con un massimo del 50,5% per Trastevere). Andamenti che nel periodo considerato sono inoltre andati peggiorando.

A sintesi di tali evoluzioni, l'indice di vecchiaia del *Centro storico* (rapporto fra popolazione con più di 65 anni e popolazione con meno di 15 anni) è andato collocandosi sopra la media del *Centro storico esteso* e della città, invertendo la situazione di inizio ventennio, che vedeva invece il *Centro storico* con un indice al di sotto dei valori medi (grafico 3.2). Nel dettaglio, l'indice di vecchiaia relativo del *Centro storico* è passato da un valore di 0,83 a uno di 1,14 nel confronto col *Centro storico esteso* e da 1,2 a 1,61 nel confronto con la media di Roma.

Tavola 3.3. Abitanti giovani e anziani nel *Centro storico*, nel *Centro storico esteso* e a Roma

Zone urbanistiche	Giovani < 15 anni				Anziani > 75 anni			
	2001	2011	2021	Variazione 2021/01	2001	2011	2021	Variazione 2021/01
Centro Storico	10.5	11.1	9.4	-10.4	8.4	10.8	14.8	75.1
Centro storico esteso	10.3	11.4	10.3	-0.7	10.7	12.3	14.0	30.5
Trastevere	9.8	10.7	9.7	-0.7	9.1	10.9	13.7	50.5
Aventino	12.3	12.1	10.3	-16.5	12.2	14.6	13.8	13.1
Testaccio	10.4	10.6	10.8	3.6	12.4	14.0	14.5	16.3
Esquilino	9.9	12.8	11.2	14.1	10.4	11.1	12.1	16.8
XX Settembre	9.6	10.7	9.5	-0.4	11.4	13.2	15.2	33.2
Celio	10.0	12.1	11.0	9.5	11.3	11.1	14.1	25.5
Per memoria:								
Totale Roma	12.8	13.5	12.7	-0.8	8.2	10.8	12.5	53.0

Fonte: Istat, Censimenti della popolazione.

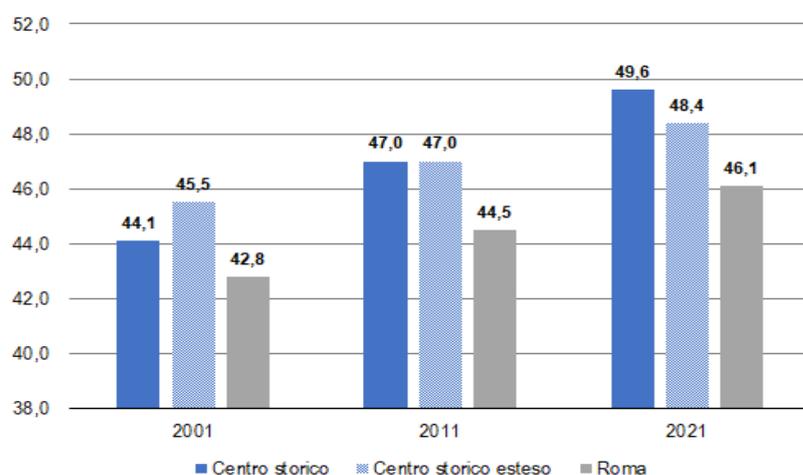
Grafico 3.2. Indice di vecchiaia relativo del *Centro storico*

Nota: rapporto fra indice di vecchiaia del *Centro storico* e indice di vecchiaia delle altre aree. Valori inferiori a 1 indicano una popolazione relativamente meno anziana e viceversa.

Fonte: Istat, Censimenti della popolazione

Contestualmente l'età media degli abitanti del *Centro storico* è salita nei venti anni considerati da 44,1 a 49,6 anni (grafico 3.3), divenendo superiore a quella del *Centro storico esteso* (da 45,5 a 48,4 anni nel periodo) e ampliando la differenza rispetto alla media di Roma (42,8 anni nel 2001, 46,1 anni nel 2021).

Grafico 3.3. Età media degli abitanti del *Centro storico*, del *Centro storico esteso* e di Roma (anni)



Fonte: Istat, Censimenti della popolazione.

La perdita del “premio di istruzione”

L’invecchiamento relativo della popolazione del *Centro storico* si associa a un fenomeno che dal punto di vista della nostra analisi è particolarmente rilevante: la progressiva perdita di preminenza in termini di istruzione dei residenti. L’esistenza di un *premio di istruzione* per il *Centro storico* è teoricamente motivabile con il fatto che, essendo i prezzi delle case più elevati che nel resto della città, i residenti devono disporre di redditi più alti per accedervi, e questi sono tipicamente associati a maggiori livelli di istruzione. Da questo punto di vista il *Centro storico* dovrebbe caratterizzarsi come la zona che guida la crescita culturale dell’intera città. I dati, tuttavia, non confermano più tale ipotesi, evidenziando come la quota degli abitanti con titolo di studio superiore (laurea) sia aumentata negli ultimi venti anni di soli 4,2 punti, salendo dal 33,8% al 38%, diminuendo inoltre rispetto al 39,5% del 2011 (tavola 3.4). Nel *Centro storico esteso* e nella media riferita all’intera città di Roma l’aumento è stato superiore a 10 punti. In termini relativi, il *premio di istruzione* del *Centro storico* è così diminuito da 6,5 a 1,3 punti rispetto al *Centro storico esteso*, e da 18,9 a 12,3 punti rispetto alla media cittadina.

Questi andamenti possono del resto essere ricondotti al progressivo

invecchiamento del *Centro storico*: è cosa nota come presso le nuove generazioni titoli di istruzione universitaria (o superiore) siano più comuni che presso le generazioni più anziane; ma nel *Centro storico* sono proprio le nuove generazioni ad essere sempre meno presenti; la conseguenza non può allora che essere un minor aumento della popolazione dotata di elevati livelli di istruzione rispetto ad altre aree della città, dove l'età media è inferiore.

La progressiva erosione del “premio di istruzione” del *Centro storico* potrebbe quindi riflettere l'invecchiamento della popolazione residente oltreché una vera e propria perdita di attrattività sulle classi più abbienti. Cionondimeno, l'esistenza di un processo di *catching up* da parte delle restanti zone della città di Roma nei livelli di istruzione costituisce un ulteriore fattore di perdita dei vantaggi localizzativi del *Centro storico*. Si può infatti ritenere che all'interno dei singoli quartieri un aumento del grado di scolarità comporti un aumento della domanda di beni relazionali e dunque di generazione di luoghi di socialità e aggregazione, rafforzando in questo modo l'identità dei quartieri e la loro capacità di determinare traiettorie di crescita urbana indipendenti da quanto avviene nel *Centro storico*.

Tavola 3.4. Percentuale di popolazione laureata nel *Centro storico*, nel *Centro storico esteso* e a Roma

	2001	2011	2021	Variazione 2021/01
Centro storico	33,8	39,5	38,0	4,2
Centro storico esteso	26,3	33,4	36,5	10,2
Totale ROMA	14,9	20,3	25,7	10,8

Fonte: Istat, Censimenti della popolazione.

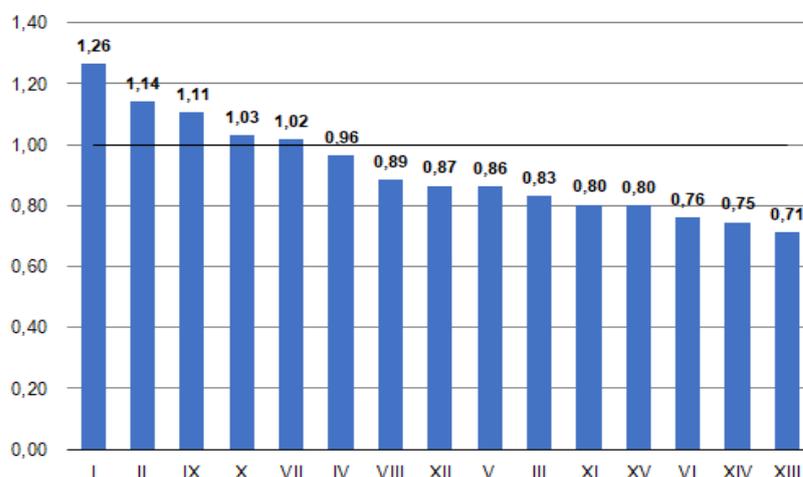
Residenti anagrafici, *residenti sostanziali* e presenze nel *Municipio I - Roma Centro: le cellule telefoniche*

I dati demografici sembrano riconsegnare un'immagine di progressivo abbandono del *Centro storico* di Roma, interessato da un accentuato processo di riduzione e invecchiamento del numero degli abitanti. La questione si presenta tuttavia in modo più complesso, dal momento che esiste uno iato fra residenzialità nel *Centro storico* e fruizione dello stesso. Se ne ha una chiara evidenza laddove si passi dall'analisi dei dati anagrafici a quelli di rilevazione delle cellule telefoniche, esplorati con ampio dettaglio in una ricerca condotta dalla Camera di Commercio di Roma¹³. Il lavoro è impostato a partire dalla suddivisione amministrativa di Roma e quindi utilizza come aree di riferimento i Municipi e non le Zone urbanistiche, come assunto invece nel presente Rapporto, ma consente di trarre inferenze di analisi direttamente riferibili al *Centro storico*.

Dalla ricerca della Camera di commercio emerge come a Roma siano in media presenti quotidianamente 3,9 milioni di utenti, oltre un milione in più rispetto alle residenze anagrafiche e 1,2 milioni al di sopra del numero di abitanti rilevato dal Censimento. Uno scostamento che risulta particolare consistente proprio per il *Municipio I - Centro*, dove i *residenti sostanziali*, definiti come utenti che dormono regolarmente nella zona di riferimento per almeno 15 giorni al mese e per 5 giorni a settimana, supererebbero di oltre un quarto i residenti anagrafici (grafico 3.4). Solo in altri quattro municipi lo scarto fra residenti sostanziali e residenti effettivi sarebbe positivo (II, IX, X, VII), mentre negli altri casi si riscontra un differenziale negativo, che giunge a superare il 20% nei Municipi VI, XIV e XIII (sempre grafico 3.4).

¹³ Camera di commercio di Roma (2023) cit.

Grafico 3.4. Rapporto fra residenti sostanziali e residenti anagrafici nei Municipi di Roma (anno 2019)

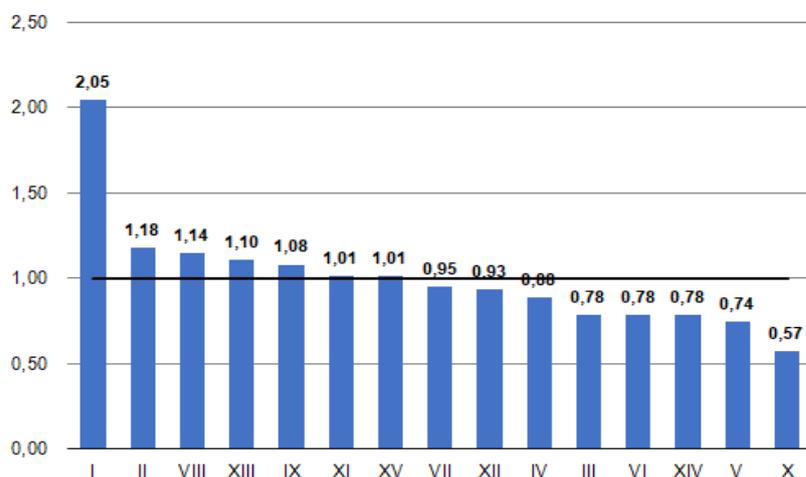


Fonte: CCIAA di Roma, 2023.

Misurando poi le *presenze*, ossia il numero di utenze telefoniche rilevate quotidianamente all'interno dei singoli Municipi, il *Municipio I* continua a distinguersi nettamente dagli altri, con un dato che supera di oltre due volte il valore medio cittadino (grafico 3.5).

Il monitoraggio delle cellule telefoniche ci dice dunque che la zona centrale di Roma continua a essere tra quelle più frequentate della città, con una fruizione di molto superiore a quella che sarebbe giustificata considerando il solo numero di residenti anagrafici. Con alcune cautele che vanno necessariamente tenute in conto. A cominciare dal fatto che nel *Municipio I* è ricompresa la stazione Termini, e che il numero di dispositivi posseduti andrebbe statisticamente controllato per variabili che possono presentare una concentrazione nel *Centro storico*, quali il reddito, il livello professionale e l'età. Inoltre, per le ragioni più volte richiamate nel corso dell'analisi, i dati rilevati per il *Municipio I* non sono immediatamente sovrapponibili a quanto si verifica nel *Centro storico*. Tutto ciò riconosciuto, l'elemento di analisi di cui tenere conto è la distinzione fra abitanti e fruitori del *Centro storico*. Un aspetto dirimente che, se non opportunamente governato, può generare importanti criticità, come vedremo in particolar nel caso del turismo.

Grafico 3.5. Rapporto fra presenze e *residenti sostanziali* nei Municipi di Roma (anno 2019, dati normalizzati rispetto alla media)



Fonte: CCIAA di Roma, 2023.

La presenza di un rilevante scostamento tra residenti sostanziali e residenti anagrafici, così come tra presenze telefoniche e residenti sostanziali, rimane comunque un dato significativo: potrebbe infatti segnalare come, anche al netto della componente turistica, il *Centro storico* di Roma continui ad essere un'area di riferimento rispetto alla vita cittadina, certamente meno che in passato ma in una misura comunque apprezzabile. Non si spiega altrimenti il forte scostamento - molto più forte rispetto ad altre aree della città - che si registra tra gli indicatori legati alla residenzialità e quelli che rimandano maggiormente alla fruizione del *Centro storico*.

4. Le imprese del *Centro storico*: i cambiamenti in atto

Se nel precedente capitolo abbiamo analizzato gli andamenti demografici propriamente detti del *Centro storico*, in questo capitolo spostiamo l'attenzione sulla demografia di impresa. Vengono a tal fine utilizzati i dati del Registro imprese della Camera di Commercio, forniti per la prima volta da Infocamere a livello di Zona urbanistica¹⁴. Una disaggregazione che permette di conoscere l'effettiva numerosità e tipologia delle imprese localizzate nel *Centro storico* (che, lo ricordiamo, è una Zona urbanistica di Roma) e di stabilire un puntuale confronto con le Zone ricomprese nel *Centro storico esteso*.

Quante imprese ci sono nel *Centro storico*?

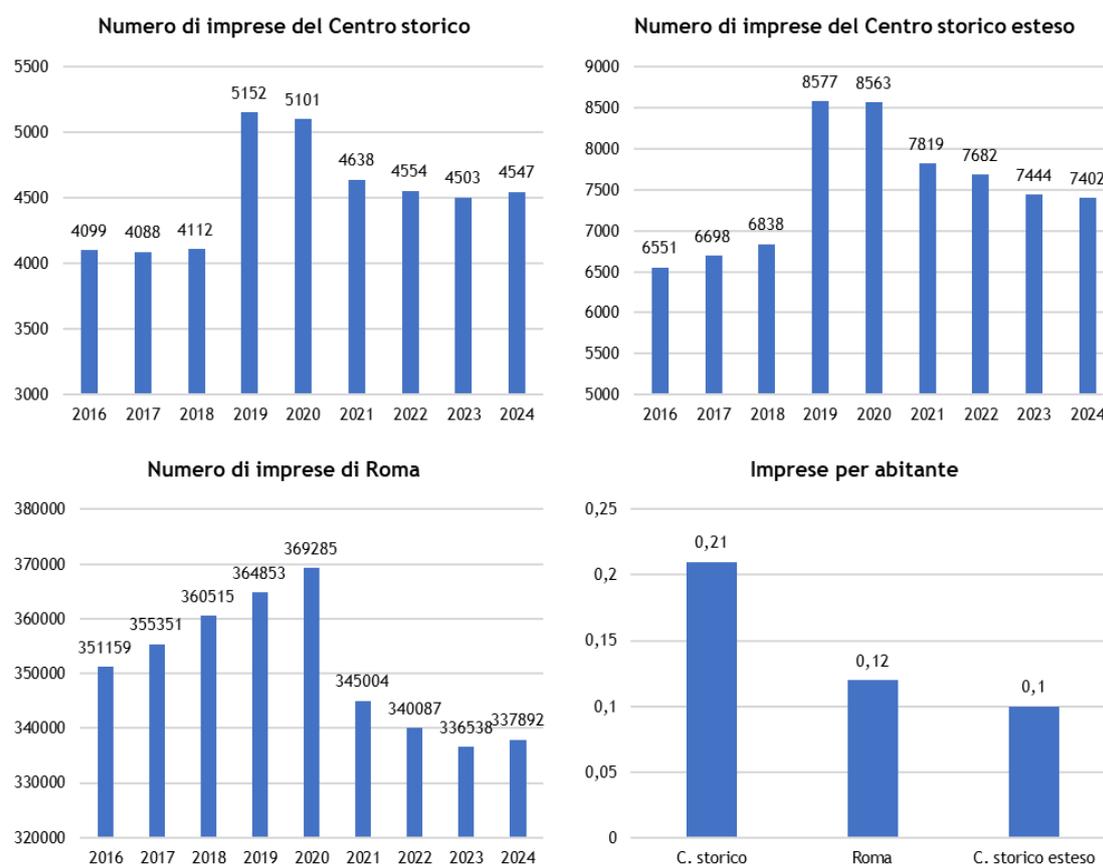
Secondo i dati Infocamere, a giugno 2024 erano localizzate e attive nel Centro storico di Roma 4.547 imprese (grafico 4.1, primo pannello). Sempre a giugno 2024, erano 7.402 le imprese con sede nel *Centro storico esteso*, e quasi 338mila quelle complessivamente registrate a Roma (secondo e terzo pannello del grafico). Per il *Centro storico* si tratta di un tessuto di imprese piuttosto fitto, con un rapporto rispetto al numero di abitanti pari a 0,2, il doppio di quello riscontrato tanto nel *Centro storico esteso* che nella media di Roma (quarto pannello del grafico).

L'odierno numero di imprese del *Centro storico* risulta a sintesi di due *trend* temporali contrapposti. Tra il 2016 e il 2019 le imprese sono aumentate da meno di 4.100 a oltre 5.100, con una variazione assoluta di 1.000 unità (+25,7%). La successiva tendenza è stata di segno opposto, con un calo che ha portato a

¹⁴ In precedenza, il massimo livello di disaggregazione fornito da Infocamere era a livello di CAP (Codice di Avviamento Postale), molto meno preciso nel delimitare i singoli quartieri di Roma.

rilevare nel 2023 la perdita di circa 600 imprese, una riduzione di quasi il 12% rispetto a inizio decennio. Nel 2024 le imprese sono nuovamente tornate ad aumentare, recuperando i livelli del 2022, ma non quelli del 2020.

Grafico 4.1. Imprese attive localizzate nel Centro storico di Roma



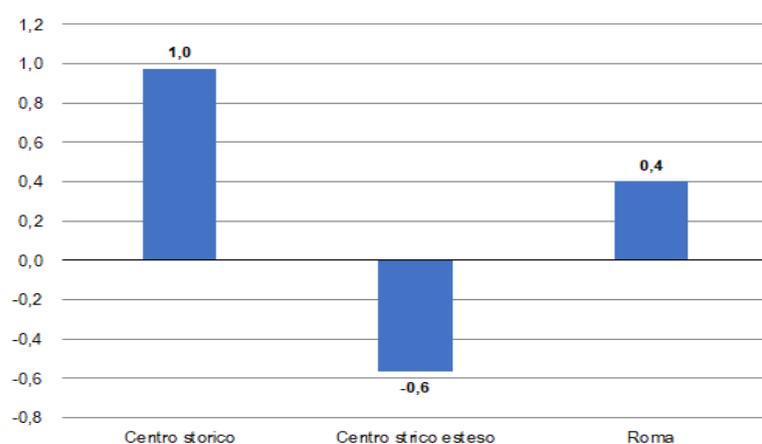
Fonte: Infocamere.

Simili andamenti temporali sono comuni all'intera città, visto che sia nel *Centro storico esteso* sia a Roma nel suo insieme il numero di imprese è oggi inferiore a quello precedente la pandemia. Ai fini di una corretta lettura di questi dati, va tuttavia richiamato il fatto che a fine 2021 la Camera di commercio di Roma ha operato una consistente ripulitura dei propri archivi amministrativi, cancellando d'ufficio molte imprese non più attive, ma che non avevano provveduto nei passati anni a dare le dovute comunicazioni al Registro imprese.

Esiste cioè una discontinuità nelle serie storiche che altera il confronto di lungo periodo, e proprio per evitare tale distorsione nel prosieguo del capitolo considereremo in alcuni casi come benchmark di riferimento il 2021, ossia il primo anno che incorpora pienamente la ripulitura amministrativa degli archivi.

Al di là di queste necessarie cautele, la demografia di impresa del *Centro storico* presenta alcuni elementi di specificità. Il primo è che il picco nella numerosità di aziende è stato raggiunto nel 2019, e non nel 2020 come nel resto della città. Ciò significa che la pandemia ha colpito il *Centro storico* quando già si stavano manifestando segni di un indebolimento dei suoi vantaggi localizzativi. Il secondo è che l'intervento di ripulitura amministrativa ha interessato il *Centro storico* più delle altre zone, tanto che nel 2021 (l'anno di revisione degli archivi) si è avuta una diminuzione del numero di imprese del 10%, a fronte del -8,8% del *Centro storico esteso* e del -5,4% di Roma. Dunque il problema delle cancellazioni d'ufficio ha rilevato un fattore di latente debolezza relativa del tessuto imprenditoriale del *Centro storico*. Il terzo elemento, di segno opposto, è che il recupero del 2024 risulta particolarmente rapido proprio nel *Centro storico*, con un aumento del numero di imprese dell'1%, più che doppio rispetto alla media cittadina (+0,4%) e in controtendenza con il calo dello 0,6% osservato nel *Centro storico esteso* (grafico 4.2).

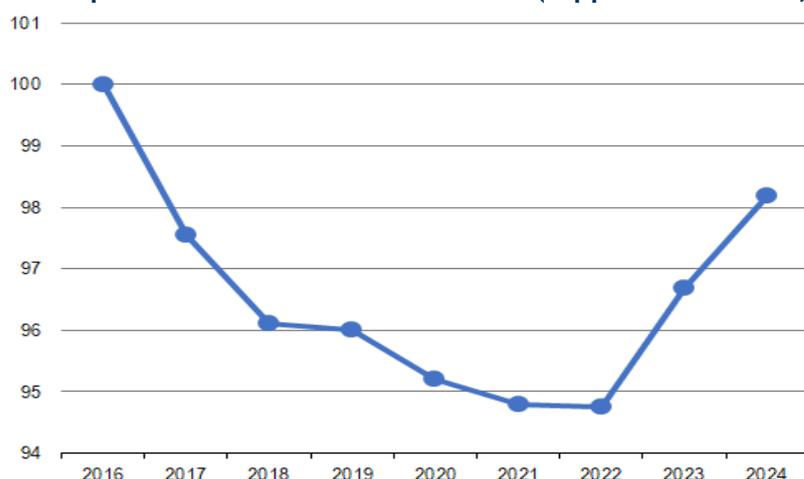
Grafico 4.2. Variazione del numero di imprese nel 2024: un confronto



Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Infocamere.

Lo scostamento fra *Centro storico* e *Centro storico esteso*, due aree contigue e accomunate dalla medesima scarsità di spazi insediativi, è particolarmente significativo. Ne diamo ulteriore rappresentazione attraverso il grafico 4.3, dove viene riportato, facendo base all'anno 2016, un indicatore costruito come rapporto fra l'indice della numerosità delle imprese del *Centro storico* e il medesimo indice del *Centro storico esteso*. Un andamento decrescente della curva indica una riduzione del numero delle imprese del *Centro storico* relativamente a quelle del *Centro storico esteso* e viceversa. Come si osserva, l'indicatore diminuisce di cinque punti fino al minimo del 2022, per invertire la sua inclinazione nell'ultimo biennio, quando si registra un recupero di 3,5 punti. A partire dal 2023, le imprese che hanno scelto di localizzarsi nella parte centrale della città sono dunque tornate a privilegiare l'insediamento nel *Centro storico*. La domanda a cui dobbiamo rispondere è cosa ci sia dietro questo ritorno dei vantaggi localizzativi del *Centro storico*. Entra qui in gioco il ruolo svolto dal cambiamento delle specializzazioni imprenditoriali.

Grafico 4.3. Variazione delle imprese del *Centro storico* rispetto alle imprese del *Centro storico esteso* (rapporto fra indici, 2016=100)



Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Infocamere.

Il cambiamento delle specializzazioni

Delle oltre 4,500 imprese con sede nel *Centro storico*, 2.172 (il 47,8%) operano nel settore del Commercio, una quota più alta di otto punti rispetto a quella

del *Centro storico esteso* (40%) e più che doppia nel confronto col dato medio di Roma (23%, tavola 4.1). Quello del Commercio è dunque per il *Centro storico* un settore di specializzazione prevalente, come mostrano i valori superiori all'unità dei relativi indici, sempre riportati nella tavola 4.1¹⁵.

Tavola 4.1. Imprese del Commercio nel Centro storico e indici di specializzazione relativa

	2016	2021	2024
Totale imprese	4.099	4.638	4.547
di cui: Commercio	2.396	2.317	2.172
Quota Commercio su totale imprese			
Centro storico	58,5	50,0	47,8
Centro storico esteso	47,5	42,3	40,4
Roma	26,1	23,9	22,6
Indice di specializzazione (a)			
Rispetto a Roma	2,24	2,48	2,12
Rispetto a Centro storico esteso	1,23	1,18	1,18
Per memoria:			
imprese del Commercio Centro storico esteso	3.109	3.306	2.987
imprese del Commercio Roma	91.708	82.467	76.223

(a) Valori superiori a 1 indicano specializzazione relativa nel settore e viceversa.
Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Infocamere.

Non stupisce che il *Centro storico*, deputato a essere il luogo di elezione dello *shopping* cittadino, presenti specifici vantaggi localizzativi nel Commercio. Il tema è però che il settore si trova in una situazione di crisi e di profonda ristrutturazione, come conferma la riduzione del numero di imprese operanti nel comparto (vedi sempre tavola 4.1): tra il 2016 e il 2024, -224 unità nel *Centro storico* (-9,3%), -122 nel *Centro storico esteso* (-3,9%) e -15.485 a Roma (-16,9%).

¹⁵ Gli indici di specializzazione sono calcolati per le due aree di riferimento come rapporto fra la quota detenuta dal *Centro storico* sulle imprese del Commercio e sul totale delle imprese. Valori dell'indice superiori all'unità segnalano una situazione di specializzazione relativa e viceversa.

Ciò significa che non può essere la specializzazione tradizionale nel Commercio ad aver trainato il recente aumento, assoluto e relativo, del numero di imprese del *Centro storico*. Detto che all'interno del Commercio vi sono comunque andamenti disomogenei sui ci soffermeremo di seguito, i dati mostrano infatti l'emergere di due nuovi settori di specializzazione, costituiti dall'Alloggio e dalla Ristorazione. La quota sul totale delle imprese del *Centro storico* operante nei due comparti (tavola 4.2) è rispettivamente aumentata dal 12,6% al 18,8% (+6,1 punti) e dal 13,7% al 18,2% (+4,5 punti). In termini assoluti l'aumento nell'intero periodo è stato di 336 e 266 imprese. Se poi restringiamo il confronto al 2021, depurando quindi le serie dagli interventi di natura amministrativa, rileviamo come nell'ultimo triennio le imprese dell'Alloggio siano aumentate nel *Centro storico* dell'8,8%, mentre quelle della Ristorazione sono cresciute solo dell'1,5%. Ciò a fronte di una contrazione delle imprese del

Tavola 4.2. Imprese dell'Alloggio e della Ristorazione nel *Centro storico* e nel *Centro storico esteso*

	2016	2021	2024	Variazioni assolute	
				2024/16	2024/21
CENTRO STORICO					
Alloggio					
Numero imprese	518	785	854	336,0	69,0
Quota sul totale imprese	12,6	16,9	18,8	6,1	1,9
Ristorazione					
Numero imprese	562	816	828	266,0	12,0
Quota sul totale imprese	13,7	17,6	18,2	4,5	0,6
CENTRO STORICO ESTESO					
Alloggio					
Numero imprese	1.318	1.838	1.888	570,0	50,0
Quota sul totale imprese	20,1	23,5	25,5	5,4	2,0
Ristorazione					
Numero imprese	935	1.253	1.234	299,0	-19,0
Quota sul totale imprese	14,3	16,0	16,7	2,4	0,6

Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Infocamere.

Commercio pari al -6,3%. Nel *Centro storico* si sta dunque concretizzando un netto spostamento di specializzazione dal Commercio all'Alloggio, con la Ristorazione che costituisce, ma a distanza, un secondo settore di nuova specializzazione.

Questo spostamento di specializzazione risulta particolarmente accentuato nel *Centro storico*. Nel *Centro storico esteso* i guadagni di quota dei due settori risultano infatti più bassi (5,4 punti e 2,4 punti, vedi sempre tavola 4.2) e, soprattutto, dal 2021 a oggi le imprese dell'Alloggio sono aumentate solo del 2,7%, con le imprese della Ristorazione che hanno invece segnato una contrazione dell'1,5%; la diminuzione delle imprese del Commercio è stata al contempo ben più accentuata, pari al 9,6%. Nel *Centro storico esteso* le difficoltà del Commercio trovano quindi solo in parte compensazione in un cambio di specializzazione imprenditoriale, e sicuramente non nella misura rilevata per il *Centro storico*.

È inoltre importante ricordare come lo spostamento di specializzazione delle imprese del *Centro storico* sia il risultato tanto di dinamiche più puramente economiche quanto di processi maggiormente legati alla regolamentazione delle attività commerciali. Se infatti in passato le imprese operanti in settori come Alloggio e Ristorazione dovevano sottostare a particolari vincoli legali nella scelta della propria localizzazione - vincoli che impedivano, per esempio, di aprire la propria attività commerciale entro una determinata distanza geografica da un'altra attività già presente e afferente allo stesso settore - in seguito un vasto processo di *deregulation* ha eliminato tali limitazioni normative. Un processo avvenuto a livello nazionale, ma che ha portato importanti conseguenze soprattutto nei grandi centri turistici come il *Centro storico* di Roma: l'affollarsi di ristoranti pressoché identici nelle sue vie è il risultato anche di queste scelte del regolatore compiute in passato, scelte sulle quali, almeno in relazione ai luoghi di grande valenza turistica, varrebbe la pena tornare a riflettere.

Un'ulteriore disaggregazione.

Approfondiamo ulteriormente l'analisi attraverso una scomposizione più fine delle dinamiche di impresa considerando, oltre al Commercio, all'Alloggio e alla Ristorazione, altri 20 sottosettori di attività (di cui 16 appartenenti al Commercio, tavola 4.3).

Il primo fatto che si nota è come nel 2016 vi fosse una netta prevalenza di imprese operanti nel Tessile, abbigliamento e calzature, con un numero di unità (948) superiore di oltre l'80% a quelle dell'Alloggio e della Ristorazione (rispettivamente, 518 e 562 imprese). Nel 2024 questa distanza risulta essere stata interamente colmata, e le aziende del Tessile e abbigliamento, ridottesi a 830 (-12,4%), sono oggi meno numerose di quelle dell'Alloggio, aumentate a 854 unità (+64,9%), e sostanzialmente pari alle 828 della Ristorazione (+ 47,3%).

I numeri della riduzione delle imprese operanti nel settore del Commercio fanno indubbiamente impressione, ma vanno contestualizzati nel più vasto processo, riguardante non solo la realtà di Roma, di crisi dei piccoli esercizi commerciali. Si possono evidenziare due ragioni fondamentali di questo processo: da un lato la digitalizzazione, che tra i suoi effetti ha avuto anche quello di ridurre gli acquisti effettuati presso locali fisici, distribuiti sul territorio; dall'altro, le chiusure dovute alla pandemia, chiusure che hanno portato diversi esercizi commerciali di piccola dimensione a chiudere i battenti. Tutto questo non rende meno reale la portata del mutamento di specializzazione delle imprese del *Centro storico*, mutamento che rimane di proporzioni rilevanti, ma consente di avere un quadro completo delle motivazioni sottostanti questo cambiamento.

Un secondo fatto che notiamo è come l'aumento dei negozi di Alimentari non specializzati (interamente spiegata dai Minimarket), si accompagni a una tenuta di alcuni negozi tradizionali dedicati alla rivendita di Carni, di Ortofrutta, di Pane e altri prodotti da forno.

Tavola 4.3. Le imprese del *Centro storico*: una disaggregazione per tipo di attività

	Numero di imprese		Variazioni	
	2016	2024	Assolute	%
TOTALE IMPRESE	4099	4547	448	10,9
COMMERCIO AL DETTAGLIO	2396	2172	-224	-9,3
Esercizi non specializzati con prevalenza di prodotti alimentari	113	120	7	6,2
di cui: minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari	92	99	7	7,6
Ortofrutta	9	9	0	0,0
Carni	12	14	2	16,7
Pescherie	7	5	-2	-28,6
Pane e prodotti da forno	13	15	2	15,4
Altri prodotti alimentari in esercizi specializzati	23	18	-5	-21,7
Computer, audio/video, elettrodomestici	33	21	-12	-36,4
Tessile, abbigliamento, calzature	948	830	-118	-12,4
Librerie	45	43	-2	-4,4
Giornali, riviste e periodici	29	29	0	0,0
Cartolerie	45	35	-10	-22,2
Giocattoli	10	7	-3	-30,0
Profumerie ed erboristerie	80	59	-21	-26,3
Gioiellerie	182	157	-25	-13,7
Articoli da regalo e per fumatori	28	32	4	14,3
Alloggio	518	854	336	64,9
Ristoranti	562	828	266	47,3
Bar	324	320	-4	-1,2
Take away	92	133	41	44,6
Agenzie di viaggio e tour operator	47	49	2	4,3
Parrucchieri, barbieri, estetisti	160	191	31	19,4

Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Infocamere.

Non trovano di contro diffusione nel *Centro storico*, ed è il terzo fatto che notiamo, le imprese dedite alla vendita di Alimentari specializzati, ridottesi nel periodo di circa il 22%.

Un quarto elemento di rilievo è la tenuta esibita da Librerie e da Giornali, riviste e periodici (le edicole), ma anche da Bar e Articoli da regalo e per fumatori, che presentano variazioni negative di limitata entità. Si tratta di un dato significativo ai fini della nostra analisi: richiama infatti la conservazione

di caratteri di specificità da parte del *Centro storico*, pur nel contesto di una crescente gentrificazione turistica (si veda il capitolo successivo).

Un quinto fatto è rappresentato dall'aumento delle imprese del comparto Parrucchieri, barbieri, estetisti (da 160 a 191 imprese, +19,4%). Alcune attività di servizio alla persona continuano evidentemente a trovare nel *Centro storico* un motivo di localizzazione, collegato presumibilmente alla capacità di soddisfare la domanda tanto dei residenti quanto dei non residenti.

Come ultimo punto, ma non certo minore per importanza, va segnalato il fatto che tra le dinamiche di crescita più pronunciate per le imprese del *Centro storico* vi sia quella dei *Take away* (o Ristorazione senza somministrazione, 41 imprese in più nel periodo e + 44,6%), fortemente legato alla diffusione delle piattaforme per la consegna del cibo, che evidentemente trovano nell'area una forte convenienza localizzativa, ma anche a una modalità di consumo rapido dei pasti tipicamente associata al turismo.

Nell'insieme, i dati illustrati sembrano ben identificare quella che possiamo considerare come la risposta di mercato del *Centro storico* alle difficoltà che colpiscono i settori del Commercio di antica specializzazione, con la trasformazione più evidente rinvenibile nella tipologia di esercizio prevalente, che non è più quella dell'Abbigliamento e calzature, ma quella dell'Alloggio e poi della Ristorazione.

A questo mutamento di specializzazione non corrisponde al momento una vera e propria perdita di identità del *Centro storico*, che conserva una maggiore capacità di trattenere alcune attività di somministrazione (come Panetterie, Macellerie, Frutterie, Bar e Articoli da regalo) e di diffusione culturale (come Edicole e Librerie), colpite da forti fenomeni di ridimensionamento in altri quartieri della città. Così come una certa vivacità si riscontra per alcune attività di servizio alla persona, a confermare da una parte il fatto che il *Centro storico* potrebbe avere smesso di spopolarsi (vedi capitolo terzo), dall'altra che su questa tipologia di esercizi si sta spostando la capacità di continuare a essere area di riferimento per i residenti degli altri quartieri.

Si tratta di andamenti che potrebbero essere riportati a coerenza all'interno di una lettura che interpreta lo spostamento verso l'offerta turistica (a cui evidentemente è associato l'aumento delle imprese dell'Alloggio) come prima linea di resistenza alla crisi del Commercio, a cui potrebbe seguire nel tempo un riposizionamento nella tipologia di servizi da fornire ai residenti e alla città. È però essenziale che il turismo non diventi un elemento di rendita tale da escludere altri fattori di sviluppo: un rischio su cui ci soffermiamo nel prossimo capitolo.

Allegato statistico

Imprese attive nel Centro storico di Roma e nell'area delle Mura aureliane

Centro storico

Settore	201612	201712	201812	201912	202012	202112	202212	202312	202406
	Totale								
TOTALE IMPRESE	4,099	4,088	4,112	5,152	5,101	4,638	4,554	4,503	4,547
TOTALE 47 - COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCL. AUTOVEICOLI E MOTOCICLI)	2,396	2,305	2,277	2,733	2,640	2,317	2,244	2,185	2,172
Esercizi non specializzati con prevalenza di prodotti alimentari e bevande (4711)	113	116	122	145	143	136	134	119	120
di cui: minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari (47114)	92	96	101	122	123	118	116	100	99
Ortofrutta (4721)	9	11	11	13	15	12	12	9	9
Carni (4722)	12	13	14	17	16	16	15	15	14
Pescherie (4723)	7	7	6	6	6	4	5	5	5
Pane e prodotti da forno(4724)	13	13	10	15	14	11	13	15	15
Altri prodotti alimentari in esercizi specializzati (4729)	23	27	28	27	26	20	19	19	18
di cui: prodotti macrobiotici e dietetici (47293)									
Computer, audio/video, elettrodomestici (47192, 474, 4754)	33	31	30	36	37	25	23	23	21
Tessile, abbigliamento, calzature (4751, 4771, 4772)	948	887	853	1,048	1,006	873	851	833	830
Librerie (4761)	45	44	44	53	50	46	43	43	43
Giornali, riviste e periodici (47621)	29	28	28	33	33	31	31	31	29
Cartolerie (47622)	45	42	43	48	44	39	36	36	35
Giocattoli (4765)	10	9	9	13	12	9	6	6	7
Profumerie ed erboristerie (4775)	80	73	70	75	72	64	58	59	59
Gioiellerie (4777)	182	181	177	212	201	166	157	153	157
Articoli da regalo e per fumatori (477834)	28	27	28	33	31	29	32	32	32
Commercio ambulante (478)	51	51	57	76	74	76	74	67	64
Commercio via internet (47911)	20	20	22	28	39	47	51	50	52
Alloggio (55)	518	567	594	771	803	785	789	814	854
Ristoranti (561 al netto 561020)	562	581	604	819	850	816	822	813	828
Bar (563)	324	325	319	430	409	342	336	321	320
Take away (561020)	92	101	103	133	134	131	125	131	133
Agenzie di viaggio e tour operator (791)	47	52	55	72	70	58	53	53	49
Parrucchieri, barbieri, estetisti (96020)	160	157	160	194	195	189	185	186	191

Centro storico esteso (*)

Settore	Totale									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
TOTALE IMPRESE	6,551	6,698	6,838	8,577	8,563	7,819	7,682	7,444	7,402	
TOTALE 47 - COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCL. AUTOVEICOLI E MOTOCICLI)	3,109	3,068	3,101	3,806	3,745	3,306	3,221	3,036	2,987	
Esercizi non specializzati con prevalenza di prodotti alimentari e bevande (4711)	284	290	307	374	378	358	340	340	314	
di cui: minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari (47114)	206	214	236	289	293	283	270	270	247	
Ortofrutta (4721)	45	40	37	45	41	35	36	36	23	
Carni (4722)	29	27	30	36	34	30	29	29	24	
Pescherie (4723)	15	13	14	15	14	12	11	11	12	
Pane e prodotti da forno(4724)	19	20	19	22	19	12	11	11	10	
Altri prodotti alimentari in esercizi specializzati (4729)	25	31	31	41	44	39	37	37	41	
di cui: prodotti macrobiotici e dietetici (47293)	1	1	1	1	1	2	1	1	1	
Computer, audio/video, elettrodomestici (47192, 474, 4754)	119	119	113	133	130	105	101	101	91	
Tessile, abbigliamento, calzature (4751, 4771, 4772)	801	776	757	931	894	749	721	721	682	
Librerie (4761)	60	54	53	55	54	46	45	45	40	
Giornali, riviste e periodici (47621)	48	46	46	57	53	42	44	44	41	
Cartolerie (47622)	40	35	34	48	43	38	36	36	31	
Giocattoli (4765)	18	17	18	25	23	23	20	20	18	
Profumerie ed erboristerie (4775)	69	66	68	77	73	65	63	63	62	
Gioiellerie (4777)	66	69	66	93	95	80	78	78	77	
Articoli da regalo e per fumatori (477834)	37	36	34	42	44	38	41	41	34	
Commercio ambulante (478)	392	410	436	538	543	508	491	491	434	
Commercio via internet (47911)	38	44	51	68	88	108	129	129	136	
Alloggio (55)	1,318	1,441	1,488	1,905	1,928	1,838	1,822	1,822	1,888	
Ristoranti (561 al netto 561020)	935	976	1,021	1,298	1,341	1,253	1,254	1,254	1,234	
Bar (563)	572	572	571	734	714	611	587	587	531	
Take away (561020)	174	180	189	229	232	239	227	227	216	
Agenzie di viaggio e tour operator (791)	205	213	211	269	267	234	227	227	207	
Parrucchieri, barbieri, estetisti (96020)	238	248	257	336	336	338	344	344	339	

(*) Zone urbanistiche: Trastevere, Aventino, Testaccio, Esquilino, XX Settembre, Celio.

5. Il turismo dopo il Covid: un fenomeno da governare

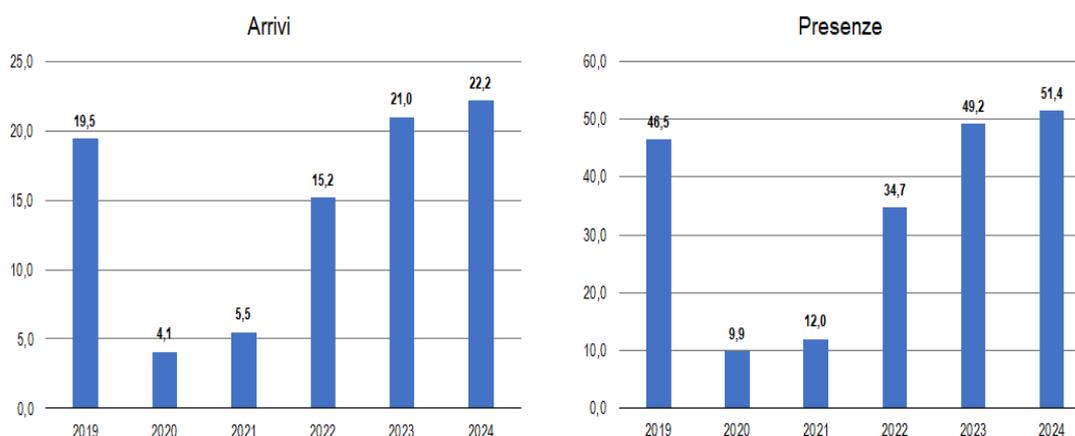
Il cambiamento in atto nelle specializzazioni di impresa indica l'accresciuta rilevanza del turismo per il *Centro storico* di Roma. Gli andamenti turistici del dopo pandemia sono quindi analizzati in questo capitolo, considerando tanto i flussi di arrivi e presenze dei visitatori italiani ed esteri, quanto le dinamiche della spesa. Dal momento che non esiste un'informazione statistica unica che tratti entrambi gli aspetti, utilizziamo due fonti distinte, ricorrendo per la descrizione dei flussi di arrivi e presenze ai dati elaborati dall'Ente Bilaterale per il Turismo del Lazio (EBTL), mentre per i dati di spesa facciamo riferimento all'Indagine sul turismo internazionale della Banca d'Italia. La fonte Istat è inoltre utilizzata per costruire un raccordo fra i flussi di visitatori nazionali e la relativa spesa, che non costituisce oggetto dell'Indagine della Banca d'Italia.

Arrivi e presenze nel 2024

Secondo i dati EBTL, nel 2024 sono arrivati a Roma 22,2 milioni di turisti, per un totale di 51,4 milioni di presenze (grafico 5.1, primo e secondo pannello). Entrambi gli indicatori si collocano al di sopra dei valori pre-Covid, già superati peraltro nel 2023, evidenziando come la crisi turistica provocata dalla pandemia sia stata ormai completamente riassorbita, con un numero di arrivi aumentato, rispetto al 2019, di 2,7 milioni (+14,1%) e con 4,9 milioni di presenze in più (+10,5%).

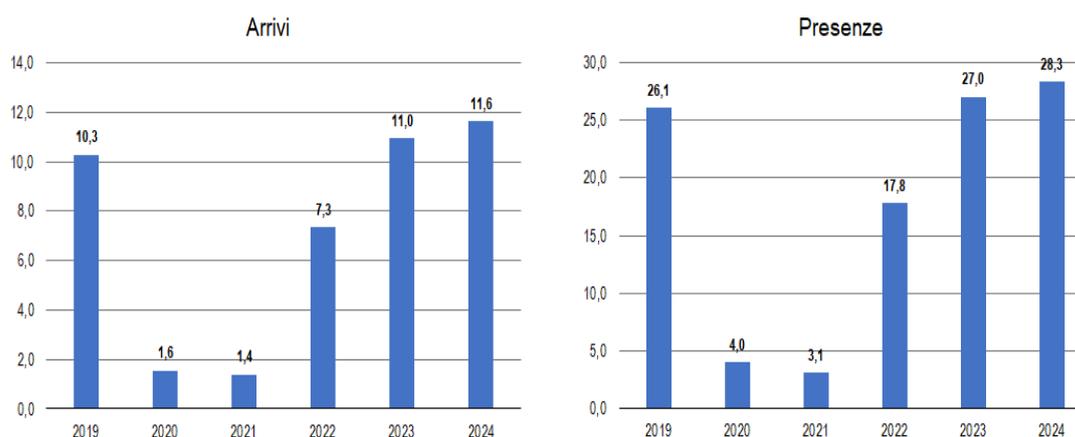
Con riferimento alla provenienza, nel 2024 sono arrivati dall'estero oltre 11,6 milioni di visitatori (grafico 5.2), 686 mila in più rispetto al 2023, con un incremento del 6,3%. Le presenze straniere sono state 28,3 milioni, superiori di oltre 1,3 milioni rispetto al 2023 (+4,8%).

Grafico 5.1. Arrivi e presenze turistiche a Roma: totale (milioni)



Fonte: Ente bilaterale per il Turismo del Lazio (EBTL), dati riferiti a Roma Capitale Città Metropolitana.

Grafico 5.2. Arrivi e presenze turistiche a Roma: stranieri (milioni)



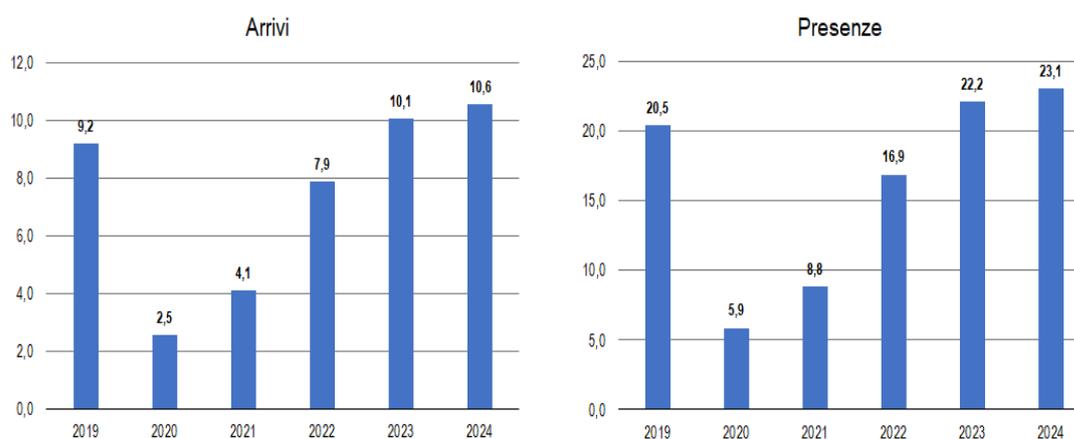
Fonte: Ente bilaterale per il Turismo del Lazio (EBTL), dati riferiti a Roma Capitale Città Metropolitana.

Il numero di arrivi italiani è stato pari a 10.6 milioni (grafico 5.3), con incrementi sul 2023 del 4,9%, cioè +496 mila unità. Le presenze sono state 23,1 milioni, con una variazione, sempre rispetto al 2023, del 4,8% (+1,3 milioni).

Considerando l'intero periodo post- Covid, arrivi e presenze degli italiani sono aumentate rispettivamente del 13,3% e del 12,8%, mentre per gli stranieri gli incrementi sono stati del 13,3% e dell'8,7%. In termini assoluti, gli arrivi degli

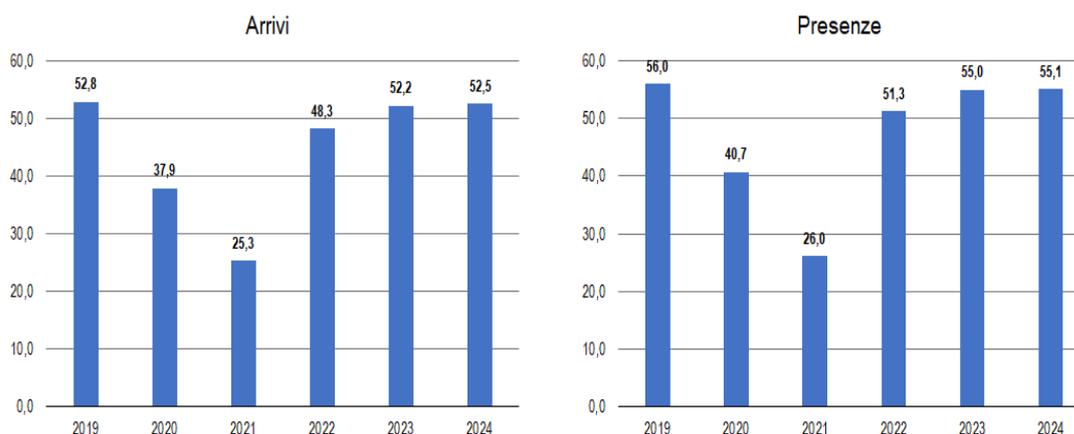
italiani sono stati nel 2024 1,38 milioni in più che nel 2019, mentre per gli stranieri c'è stato un incremento di 1,37 milioni. Per le presenze, gli aumenti degli italiani e degli stranieri sono stati pari rispettivamente a 2,6 e 2,3 milioni. Sia in termini di arrivi che di presenze, le quote degli stranieri sul totale sono rimaste nel 2024 al di sotto dei valori pre-pandemici (grafico 5.4).

Grafico 5.3. Arrivi e presenze turistiche a Roma: italiani (milioni)



Fonte: Ente bilaterale per il Turismo del Lazio (EBTL), dati riferiti a Roma Capitale Città Metropolitana.

Grafico 5.4. Quota degli stranieri su arrivi e presenze turistiche di Roma (milioni)

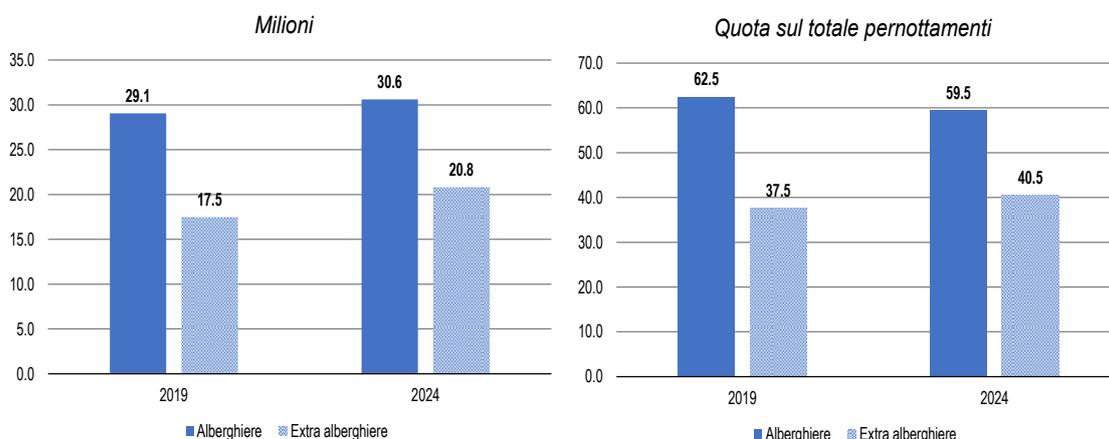


Fonte: Ente bilaterale per il Turismo del Lazio (EBTL), dati riferiti a Roma Capitale Città Metropolitana.

La polarizzazione delle strutture ricettive

La risalita dei flussi turistici dai minimi toccati durante la pandemia non è stata neutrale del punto di vista delle strutture ricettive utilizzate. Nel 2024 ci sono stati infatti 30,6 milioni di pernottamenti presso strutture alberghiere, con aumento di 1,6 milioni (+5,3%) sul dato pre-pandemico, mentre le presenze presso strutture extra-alberghiere sono arrivate a sfiorare i 21 milioni, in crescita di 3,4 milioni (+19,4%) rispetto al 2019 (grafico 5.5, primo pannello). A seguito di questi andamenti, la quota delle strutture extralberghiere sul totale dei pernottamenti è salita dal 37,5% al 40,5% del totale, con la quota delle strutture alberghiere parallelamente diminuita dal 62,5% al 59,5% (secondo pannello del grafico).

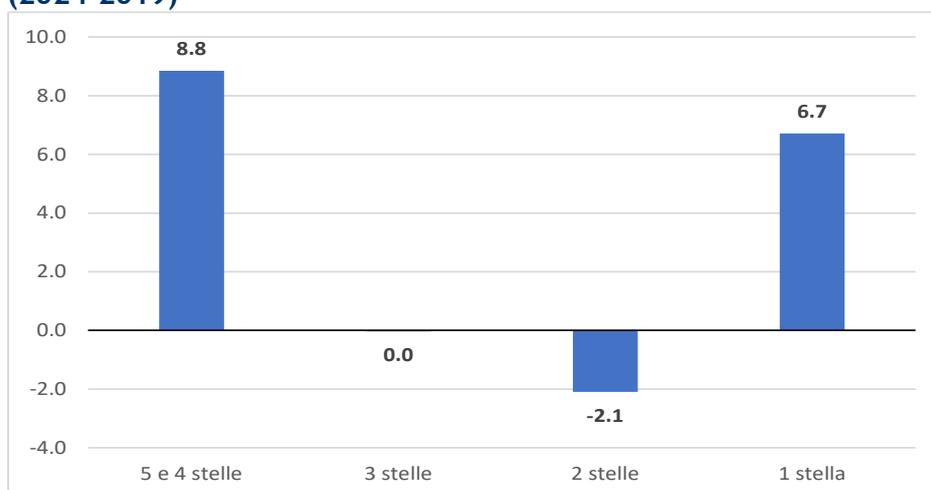
Grafico 5.5. Presenze turistiche a Roma per tipologia di struttura ricettive nel 2024



Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati EBTL.

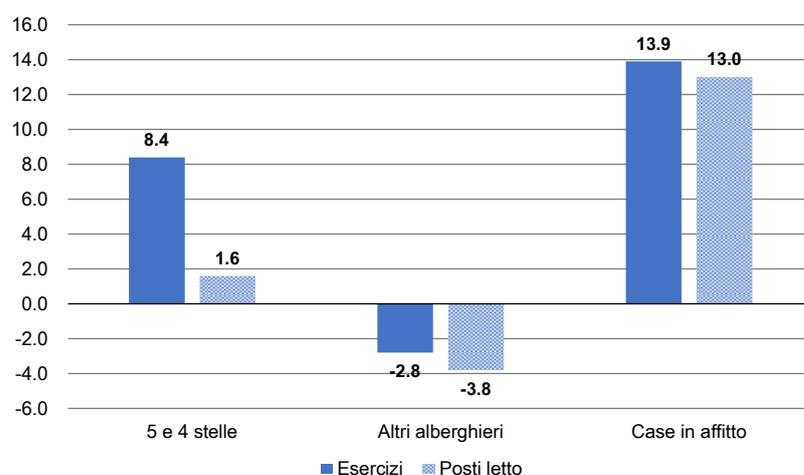
La redistribuzione delle presenze turistiche è stata anche di tipo intra-alberghiero, con una vera e propria polarizzazione fra i due estremi dell'offerta ricettiva (grafico 5.6). Fra il 2019 e il 2024 le presenze sono aumentate dell'8,8% nella fascia alberghiera di qualità più alta (5 e 4 stelle nelle statistiche fornite dall'EBTL) e del 6,7% nelle strutture di categoria più bassa, a 1 stella (grafico 5.6). Le due categorie intermedie a 3 e 2 stelle hanno di contro registrato nel primo caso un'invarianza, nel secondo una flessione del 2,1%.

Grafico 5.6. Variazione % dei pernottamenti per struttura alberghiera (2024-2019)



Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati EBTL.

Grafico 5.7. Variazione % del numero di esercizi alberghieri e di posti letto a Roma (2023-2019)



Fonte: Istat.

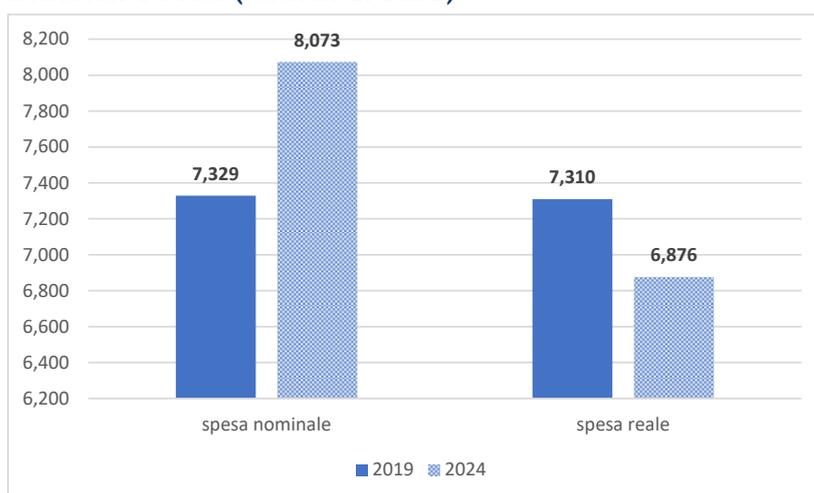
La polarizzazione delle presenze sui due estremi denota una forte eterogeneità della domanda turistica rivolta a Roma, ma è allo stesso tempo conseguenza delle evoluzioni in corso dal lato dell'offerta. Come si mostra nel grafico 5.7, di fonte Istat, tra il 2019 e il 2023 il numero di strutture ricettive e di posti letto è infatti aumentato solo nei 5 e 4 stelle, mentre è diminuito nelle altre categorie di alberghi. Nel dettaglio, si conta un incremento del numero di

strutture ricettive a 5 e 4 stelle dell'8,4%, e dell'1,6% per quanto riguarda i relativi posti letto. Gli alberghi delle altre categorie sono invece diminuiti del 2,8%, con un decremento dei posti letto pari al 3,8%. Uno spazio di mercato riempito dalle Case in affitto, aumentate nel periodo del 13,9% (13% per i posti letto).

Una stima della spesa dei turisti a Roma

Secondo i dati diffusi dalla Banca d'Italia, nel 2024 la spesa dei turisti stranieri sul territorio nazionale è stata pari a 54,2 miliardi di euro, con un incremento del 22,4% sul valore pre-Covid¹⁶. Il 14,9% di questa spesa è stata effettuata a Roma, per un ammontare di 8,1 miliardi (grafico 5.8). Rispetto al 2019, la spesa a Roma è dunque aumentata di circa 750 milioni, con una variazione del 10,2%. La quota sul totale della spesa in Italia, pari al 16,5% nel 2019, è però diminuita di 1,7 punti. In termini reali, con un deflatore nel periodo aumentato del 17,1%, il dato di spesa del 2024 (6,9 miliardi, vedi sempre grafico 5.8) è rimasto inoltre molto al di sotto del livello pre-Covid (7,3 miliardi).

Grafico 5.8. La spesa dei turisti stranieri a Roma in termini nominali e reali (milioni di euro)

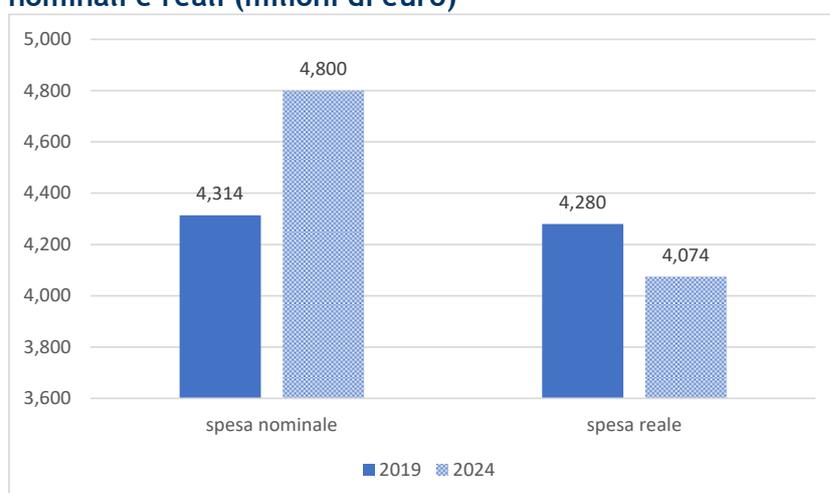


Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Banca d'Italia.

¹⁶ Banca d'Italia, Indagine della sul turismo internazionale, anno 2024.

Venendo alla spesa dei turisti italiani, gli andamenti sono ricostruiti nel grafico 5.9, sotto l'ipotesi che il valore pro-capite sia pari a 0,6 volte quello degli stranieri¹⁷. Data questa assunzione, risulterebbe per il 2024 una spesa nominale di 4,8 miliardi, in aumento dell'11,3% rispetto ai 4,3 miliardi del 2019. Anche in questo caso il dato reale, con un deflatore di periodo pari al 17,8%, è però ancora inferiore a quello pre-pandemico: 4,1 contro 4,3 miliardi.

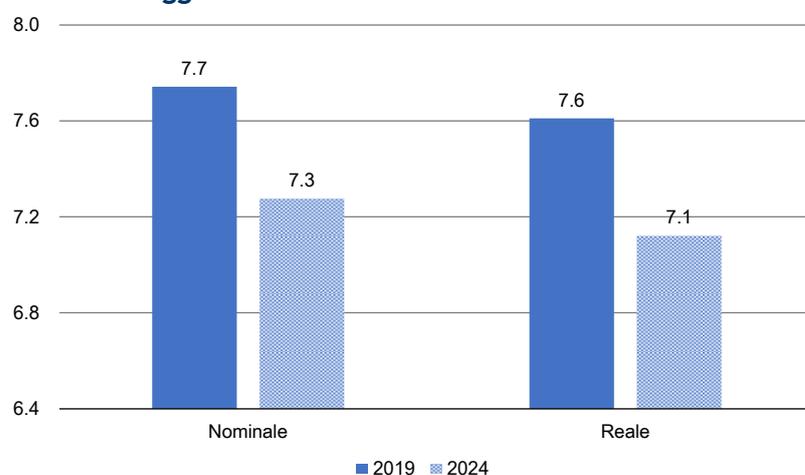
Grafico 5.9. La spesa dei turisti italiani a Roma in termini nominali e reali (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Banca d'Italia.

In totale, la spesa turistica a Roma avrebbe dunque raggiunto nel 2024 i 12,9 miliardi di euro nominali e i 10,9 miliardi di euro reali, equivalenti al 7,3% e 7,1% in quota del valore aggiunto: livelli elevati, ma più bassi rispetto al 7,7% e al 7,6% del 2019 (grafico 5.10).

¹⁷ Il parametro è ricavato dalle proporzioni fra la spesa dei visitatori italiani e stranieri contenute nell'Indagine Banca d'Italia.

Grafico 5.10. La spesa dei turisti a Roma in percentuale del valore aggiunto

Fonte: elaborazioni Banca del Fucino su dati Banca d'Italia.

Turismo e *Centro storico*

I turisti che arrivano a Roma hanno come principale se non unica destinazione il *Centro storico*, sul quale si scaricano dunque i maggiori impatti dell'aumento dei visitatori. La progressiva sostituzione delle specializzazioni nel Commercio con imprese dell'Alloggio e della Ristorazione, che abbiamo documentato nel quarto capitolo, conferma appunto quanto le dinamiche economiche del *Centro storico* siano legate al turismo. Allo stesso tempo, lo scostamento rilevato fra spesa nominale e spesa reale evidenzia la presenza di una spinta al rialzo sui prezzi impressa dalla domanda turistica, tipicamente concentrata su periodi brevi e per questo soggetta a un vincolo di bilancio meno stringente di quello con cui si confrontano i residenti.

Gli impatti del turismo sulla struttura commerciale e sui prezzi sono tuttavia fenomeni ben noti, con i quali il *Centro storico* è da tempo abituato a convivere. Fenomeno relativamente nuovo è invece lo spostamento della domanda turistica verso le strutture non alberghiere, per il quale abbiamo misurato variazioni di gran lunga più consistenti di quelle riferite al mero aumento del numero di visitatori e pernottamenti. Gli equilibri del *Centro storico* rispetto all'aumento del turismo devono pertanto essere valutati non solo

quantitativamente, ma anche qualitativamente, alla luce delle tensioni che i nuovi modi di viaggiare possono esercitare sul complesso delle funzioni urbane. In merito agli aspetti quantitativi, l'aumento dei flussi turistici riscontrato a Roma non sembra di per sé porre insuperabili problemi di adattamento al *Centro storico*. L'accelerazione degli arrivi è stata certamente molto rapida se riferita al punto di minimo su cui si era scesi nel 2020-21 per il tracollo pandemico, ma se si considera l'intero periodo 2019-24 il tasso medio composto di incremento risulta pari al 2,9% per i turisti stranieri e al 2,3% per i turisti italiani, valori importanti ma non tali da porre insormontabili problemi di gestione.

Discorso diverso va fatto in merito all'aumento dei pernottamenti presso le strutture non alberghiere, collegato alla diffusione delle piattaforme digitali di prenotazione e per questo denominato *Airbnbizzazione*. Ci troviamo qui di fronte a un cambiamento strutturale delle caratteristiche della domanda turistica, che altera alla radice l'equilibrio fra residenti e visitatori del *Centro storico* e più in generale della città.

Molto significative sono al riguardo le statistiche riportate nella tavola 5.1, che misurano la densità delle diverse strutture ricettive sull'intero territorio urbano e nelle sole zone più turistiche, fra cui rientra il *Centro storico*. I dati riferiti all'intera città di Roma (prima colonna) indicano che la distanza media fra le strutture alberghiere e le abitazioni dei residenti è in media di circa 650 metri, quella fra le strutture extra alberghiere registrate (Case vacanze, Bed&Breakfast e altro) è di 351 metri e quella degli appartamenti affittati sulle piattaforme è di 137 metri. Sul territorio urbano, la densità degli appartamenti Airbnb è cioè cinque volte quella delle strutture alberghiere, o per dirla in modo più approssimativo ogni abitante di Roma si imbatte in 5 appartamenti offerti in affitto ai turisti per ogni albergo.

Spostandosi alle sole zone turistiche, fra le quali prevale certamente il *Centro storico*, i rapporti di densità assumono dimensioni abnormi. Se le strutture alberghiere sono distanziate in media dai residenti di 280 metri, gli

appartamenti Airbnb sono distanziati solo di 10,5 metri. Il rapporto di densità è di 1 a 26, ossia 26 appartamenti in affitto per ogni albergo. Di fatto, si può quasi parlare di una presa di possesso del *Centro storico* e delle aree più turistiche della città da parte di residenti temporanei.

Tavola 5.1 Distanza media fra abitazioni dei residenti e strutture ricettive (metri lineari)

	Roma	Zone turistiche
Alberghi	649,5	279,2
Strutture extra- alberghiere registrate	351,1	51,1
Appartamenti Airbnb	136,7	10,5

Fonte: Celata F., *Iperturismo, affitti brevi, politiche ed economie urbane: riflessioni su Roma*, 2023.

Il rischio di una gentrificazione turistica

Lo sviluppo urbano è caratterizzato da continui processi di sostituzione fra vecchi e nuovi residenti, per lo più collegati alla struttura dei prezzi delle abitazioni, che vengono definiti di gentrificazione. Si ha in particolare gentrificazione laddove “la produzione di spazi urbani si sposta progressivamente a favore di utilizzatori più benestanti”¹⁸. Si tratta di processi socialmente costosi, ma che in media trasformano le aree urbane nel senso di una domanda più evoluta di beni e servizi, sia fisici sia relazionali. La sostituzione di residenti con turisti che si verifica attraverso la diffusione degli affitti brevi costituisce dunque una forma di gentrificazione, nel senso che comporta una sostituzione fra tipologie di residenti, ma con la caratteristica precipua di non apportare alcun arricchimento al tessuto urbano. Come è stato infatti osservato, “a differenza delle forme più tradizionali di gentrificazione, i processi di espulsione dovuti agli affitti brevi sono molto più diretti e veloci,

¹⁸ La definizione è riportata in Earley A., *Achieving urban regeneration without gentrification? Community enterprises and community assets in the UK*, Journal of Urban Affairs, 2023, p.2.

riguardano anche famiglie a medio se non addirittura alto reddito e non comportano alcuna sostituzione con altri residenti ma semmai con abitanti ipertemporanei privi di qualsiasi legame sociale, forma di appartenenza e responsabilità sociale nei confronti della città”¹⁹.

Quella turistica è cioè una gentrificazione che non vede protagonisti cittadini residenti interessati a un miglioramento qualitativo delle zone in cui si va ad abitare, bensì visitatori che esprimono una domanda di consumo urbano di brevissimo termine, senza ricadute positive sulle dinamiche sociali e relazionali delle zone coinvolte. Se da parte dei residenti vi è infatti interesse a preservare la disponibilità nel tempo dei servizi urbani e a garantirne la riproducibilità, da parte del turista l’interesse è di utilizzare il maggior numero di servizi nel più breve tempo possibile, senza alcun incentivo a valutare le conseguenze dei propri comportamenti in un’ottica di più lungo periodo. Ne deriva un sovra consumo nel presente delle strutture cittadine, che rischia di accorciarne l’orizzonte di vita e di determinare un impoverimento prospettico della città²⁰.

Per capire almeno indirettamente quanto ciò possa impattare sul *Centro storico* si consideri che, secondo i dati forniti da InsideAirbnb, la sola piattaforma Airbnb gestiva a Roma nel 2023 34mila alloggi fra appartamenti e stanze, 17mila di quali, la metà, sono localizzati sul territorio del I Municipio, cui appartiene appunto il *Centro storico*. Secondo le stime disponibili, il tasso di occupazione annuo di queste strutture a Roma è di 81 giorni²¹, per cui una tale offerta porta nel Municipio 1,377 milioni di residenti temporanei, poco meno di 10 volte il numero degli abitanti (159mila) e oltre sessanta volte il numero di residenti del *Centro storico*: si tratta di numeri che parlano da soli.

I dati sulle strutture Airbnb sono di assoluta rilevanza anche quando rapportati

¹⁹ Adattato da Celata F. (2023), cit, p.7.

²⁰ Per un’analisi più compiuta dei processi di gentrificazione turistica vedi Cocola- Gant A., *Tourism gentrification*, in L. Lees, M. Phillips (ed), *Handbook of gentrification studies*, Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2018.

²¹ Il dato è riportato in Irpet, *La diffusione degli Airbnb e i suoi riflessi sul mercato delle abitazioni: alcune evidenze sul caso italiano*, Nota di lavoro, n. 38, novembre, 2024, tabella 4, p.5.

alla ricettività alberghiera di Roma. Secondo l'EBTL, l'offerta complessiva è di 53.900 camere giorno e di 108.500 posti letto giorno (tavola 5.2). Anche ipotizzando che i 34mila appartamenti/stanze resi disponibili su *Airbnb* offrano ognuno solo una camera e un posto letto, gli affitti brevi aumenterebbero l'offerta di camere di due terzi e la disponibilità di posti letto di un terzo. Limitando il confronto ai soli alberghi a 1 e 2 stelle, quelli presumibilmente in più diretta concorrenza con gli affitti brevi e sotto la medesima ipotesi prudenziale prima indicata, l'offerta Airbnb aumenterebbe la disponibilità di camere e posti letto rispettivamente di 8,5 e 4,4 volte. Nel complesso, siamo di fronte a un vero e proprio salto di scala per gli afflussi turistici a Roma e nel suo *Centro storico*.

Tavola 5.2. La ricettività alberghiera a Roma

	Hotel	Camere giorno	Letti giorno
5 stelle	61	5.041	10.415
4 stelle	362	30.565	61.783
3 stelle	427	14.238	28.466
2 stelle	176	2.852	5.552
1 stella	106	1.142	2.207
TOTALE	1.132	53.838	108.423

Fonte: Ente bilaterale per il Turismo del Lazio (EBTL), dati riferiti a Roma Capitale Città Metropolitana.

Elaborazioni recenti dell'ISNART indicano che l'impatto degli affitti brevi potrebbe in realtà essere molto superiore a quello da noi prudenzialmente ipotizzato. Ad agosto 2024 il numero di alloggi gestito da Airbnb sarebbe infatti salito a 47mila, con un numero di notti prenotate pari a 6 milioni, ossia più del doppio del numero di abitanti dell'intera città di Roma.

Gentrificazione turistica e politiche di controllo

Il rischio di gentrificazione turistica non è specifico del *Centro storico* di Roma, e tutte le città del mondo si confrontano oggi con tale problematica, che ormai sta dando luogo a espliciti movimenti di protesta da parte dei residenti. Il tema va però trattato con grande attenzione, perché incrocia due questioni fondamentali come la libertà di scelta degli individui (decidere dove, come e quando recarsi in vacanza) e i diritti di proprietà (scegliere se e come mettere a reddito le proprietà immobiliari). Se non adeguatamente impostato, il contrasto all'*overtourism* avrebbe quindi forti probabilità di rivelarsi inefficace. Anche perché la diffusione degli affitti brevi costituisce una forma di democratizzazione (nel senso di apertura a classi meno abbienti) del turismo: “in una civiltà di massa, dove l’istruzione è di massa (per fortuna); la sanità è di massa (ancora per fortuna); i consumi sono di massa (ancora e ancora per fortuna), come fa il turismo a non essere “di massa”?”²².

Non si tratta di intervenire con semplici divieti amministrativi difficilmente capaci di contrastare un fenomeno globale; ma non costituisce una soluzione neppure lasciare che a governare le prospettive del *Centro storico* siano le sole tendenze gentrificatrici del mercato. D'altronde, abbiamo illustrato all'inizio del lavoro come la teoria economica descriva lo sviluppo urbano come risultato di esternalità, e la presenza di esternalità costituisce una tradizionale giustificazione per un intervento di regolamentazione pubblica. Stride a questo riguardo il fatto che Roma e in genere le altre città italiane siano rimaste le sole a non avere affrontato il problema di come regolare il fenomeno degli affitti brevi. La tavola 5.3, ripresa da Bei e Celata (2023)²³, contiene un prospetto degli interventi di regolazione adottati da un ampio insieme di città, evidenziando come in Italia ci si limiti per ora a seguire solo due delle sette modalità considerate, e certamente non le più pervasive e dissuasive (nello

²² Preiti A., *Mal di turismo*, il Foglio Quotidiano, 4 agosto, 2024.

²³ Bei e Celata, *Challenges and effects of short-term rental regulation: A counterfactual assessment of European cities* (2023).

specifico, l'obbligo di registrazione e l'obbligo per le piattaforme di prelevare la tassa di soggiorno).

Le altre forme di regolamentazione adottate nelle altre città vanno dalla concessione delle licenze (che appare veramente l'intervento minimo), all'imposizione di periodi minimi di soggiorno, alla previsione di restrizioni per specifiche zone, alla richiesta di condivisione dei dati detenuti dalle piattaforme. Le stime elaborate da Bei e Celata (2023) indicano che simili misure sarebbero in grado di ridurre con percentuali comprese fra il 50% e il 35% la pressione esercitata sui luoghi turistici dagli affitti brevi, a sua volta misurata in termini di aumento dell'offerta di interi appartamenti, di aumento del rapporto fra offerta di interi appartamenti e di singole stanze e di aumento dei soggetti professionalmente dediti all'affitto di interi appartamenti e che si pongono quindi in diretta concorrenza con l'offerta alberghiera tradizionale²⁴. Se insomma si vogliono preservare le potenzialità stesse della crescita turistica, anche per il *Centro storico* di Roma sembra venuto il momento di interrogarsi su come preservare l'equilibrio delle sue funzioni urbane fra residenti permanenti e residenti temporanei, dove fra i primi vanno annoverati gli abitanti non solo dei nove Rioni storici, ma dell'intera città di Roma.

Un eventuale intervento da parte del regolatore pubblico dovrebbe innanzitutto mirare a una diversa politica di incentivi, anche in termini di fiscalità: al momento infatti, per quanto riguarda il *Centro storico*, risulta più profittevole affittare il proprio immobile ai turisti con affitti brevi anziché ai residenti con

²⁴ Bei e Celata, *Challenges and effects of short-term rental regulation*, cit.

Dal momento delle elaborazioni dei due autori nuove iniziative hanno iniziato a frasi strada fra le città italiane, in particolare a Venezia, Firenze e Bologna. A Roma una proposta presentata dal Gruppo Romano per la Regolamentazione degli affitti brevi e discussa nell'aprile 2024 presso la Commissione Politiche Abitative del Comune di Roma non ha portato per il momento ad alcun esito. Fra le altre cose, la proposta fa notare come la modifica apportata alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore sembri favorire l'iper-turistificazione della città. Da un punto di vista più generale, la Proposta mette in luce come gli attuali strumenti di regolamentazione urbanistica, se saggiamente applicati, sarebbero già in grado di contrastare l'eccessiva diffusione degli affitti brevi. Su questi aspetti si veda Celata e Festa, *Regolamentare gli affitti brevi con gli strumenti urbanistici: una proposta per Roma*, 28 giugno 2024, su www.ricercaroma.it.

affitti più lunghi, in un’ottica di residenzialità. Tale assetto, come si è cercato di evidenziare nel corso del capitolo, conduce alla gentrificazione turistica dell’area più caratterizzante dell’intera città di Roma, e dunque al suo progressivo isolamento dalla vita cittadina.

Tavola 5.3. Principali misure di regolamentazione degli affitti brevi in alcune città europee (anno 2022)

Città	Obbligo registrazione	Autorizzazione / licenza	Time-Cap	Obbligo residenza	Restrizioni per zona	Autorizzazione terze parti	Obbligo o cooperazione con piattaforme
Amsterdam	Si	Si	30 gg (affitto minimo 7 gg)	Si	Si	Proprietario, condominio, banca/assicuratore	Condivisione dati e blocco annunci irregolari (fino a 2019)
Barcellona	Si	Si	No	No	Si	Proprietario, condominio	Condivisione dati e blocco annunci irregolari
Berlino	Si	Si	90 gg	Si	Si	Proprietario	No
Londra	No	Si (se residenza 0>90 gg)	90 gg	No	Si	Banca/assicuratore	Blocco annunci irregolari
Parigi	Si	Si (se residenza 0>120 gg)	120 gg	Si	No	Proprietario, condominio	Obbligo condivisione dati, blocco annunci irregolari
Vienna	No	Si (salvo residenza)	No	Si	Si	Proprietario, condominio	Obbligo condivisione dati, blocco annunci irregolari
Copenhagen	No	No	70/100 gg	Si	No	No	Condivisione dati
Bruxelles	Si	Si	120 gg (se residenza)	No	No	Proprietario, condominio	Obbligo condivisione dati
Madrid	Si	Si	No	No	Si	Condominio	Obbligo condivisione dati (interrotto)
Edimburgo	Si	Si (salvo residenza)	No	No	No	No	No
Lisbona	Si	Si (in aree di contenimento)	No	No	Si	No	Prelievo tassa di soggiorno
Porto	Si	Si (in aree di contenimento)	No	No	Si	No	Prelievo tassa di soggiorno
Atene	Si	No	No	No	No	No	Obbligo condivisione dati, blocco annunci irregolari
Firenze	Si	No	No	No	No	No	Prelievo tassa soggiorno
Roma	Si	No	No	No	No	No	Prelievo tassa soggiorno
Venezia	Si	No	No	No	No	No	Prelievo tassa soggiorno

Fonte: Bei e Celata (2023).

Appendice statistica

Tavola 5.A1. Arrivi e presenze turistiche a Roma

	Arrivi			Presenze		
	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri
2019	19.454.354	9.173.041	10.281.313	46.539.097	20.462.626	26.076.471
2020	4.096.347	2.545.213	1.551.134	9.894.400	5.865.161	4.029.239
2021	5.504.937	4.111.789	1.393.148	11.966.053	8.849.448	3.116.605
2022	15.218.735	7.873.903	7.344.832	34.737.389	16.908.012	17.829.377
2023	21.022.566	10.059.040	10.963.526	49.187.455	22.150.491	27.036.964
2024	22.205.163	10.555.341	11.649.822	51.445.879	23.098.710	28.347.169

Fonte: Infocamere.

Tavola 5.A2. Quote degli italiani e degli stranieri sul turismo a Roma

	Arrivi		Presenze	
	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri
2019	47,2	52,8	44,0	56,0
2020	62,1	37,9	592,8	40,7
2021	74,7	25,3	74,0	26,0
2022	51,7	48,3	48,7	51,3
2023	47,8	52,2	45,0	55,0
2024	47,5	52,5	44,9	55,1

Fonte: Infocamere.

Tavola 5.A3. Distribuzione delle presenze turistiche a Roma per strutture ricettive

	5 stelle	4 stelle	3 stelle	2 stelle	1 stella	Totale Alberghiere	Extra alberghiere	Totale presenze
2019	2.424.008	17.630.636	9.141.950	1.784.352	510.646	29.067.584	17.471.513	46.539.097
2020	392.553	3.105.637	1.809.484	359.981	76.359	5.351.461	4.542.939	9.894.400
2021	422.239	3.312.481	1.475.368	205.112	42.025	5.034.986	6.931.067	11.966.053
2022	1.732.997	12.650.844	6.352.493	1.050.063	270.349	20.323.749	14.413.640	34.737.389
2023	2.667.950	18.393.345	8.940.640	1.672.306	504.227	29.510.518	19.676.937	49.187.455
2024	2.824.517	19.190.390	9.139.091	1.746.931	544.940	30.621.352	20.824.527	51.445.879

Fonte: Infocamere.

6. Proposte di intervento

Le città sono corpi in movimento che seguono linee di evoluzione dettate dalle scelte localizzative di imprese e cittadini. In una città come Roma, che conta quasi 2,8 milioni di abitanti, con un bacino di pendolarismo esteso a una cintura periferica dove si trovano altre 500mila persone, e con un tessuto produttivo innervato da 355mila unità locali di impresa, un simile paradigma evolutivo ha inevitabilmente portato a osservare dinamiche socioeconomiche largamente indipendenti dalle vicende specifiche del suo *Centro storico*, un'area al cui interno si trovano meno di 22mila abitanti e poco più di 4mila imprese.

Di fatto, il processo di crescita di Roma ci pone di fronte al superamento del classico modello di Muth, che vincola lo sviluppo urbano alla disponibilità dei residenti di farsi carico di costi di pendolarismo tanto più alti quanto più ampia è la distanza dal centro d'affari della città. Moltiplicare i centri di affari e aumentare le occasioni di aggregazione nei quartieri periferici costituisce però un'opzione razionale per ridurre i costi del pendolarismo, e così Roma è andata trasformandosi in città policentrica, dotandosi di nuove specializzazioni produttive e arricchendo i sistemi relazionali di quartiere²⁵. Un'evoluzione legata anche alle tecnologie digitali, che hanno smaterializzato l'economia, la società e il lavoro, marginalizzando in questo modo il *Centro storico*, che vive innanzitutto della materialità dei suoi luoghi, del suo essere il “salotto buono della città”, il posto dove si concentrano le vie dello *shopping* cittadino e le principali attrazioni artistico-culturali. Un'ulteriore accelerazione in senso policentrico è stata poi impressa dall'evento pandemico, vero e proprio fattore di discontinuità a seguito del quale si è registrato un aumento dell'autonomia relazionale dei singoli quartieri.

²⁵ Si tratta di un'evoluzione in linea con quella auspicata nel programma Centopiazze lanciato nel 1994 dalla prima consiliatura Rutelli. Più recentemente la struttura polimorfa assunta da Roma è stata discussa nel convegno *Roma Città delle Città*, organizzato dall'Ordine degli Architetti cittadino nel marzo 2023.

Il tema del *Centro storico* di Roma non può allora essere affrontato limitandosi a rilevare la progressiva diminuzione dei suoi abitanti e la perdita di senso identitario che da ciò deriverebbe. Quella dell'esiguo numero di residenti è solo una parte del problema, e quand'anche gli abitanti dovessero recuperare i numeri di trent'anni fa, ciò non sarebbe sufficiente a restituire al *Centro storico* un ruolo funzionale all'interno delle odierne dinamiche economiche e sociali di Roma. Allo stesso tempo, tuttavia, il *Centro storico* non può essere associato a un'immagine di abbandono o di desertificazione delle presenze, rimanendo al contrario una delle zone maggiormente frequentate della città e, nel post-Covid, financo afflitta da problemi di sovraffollamento. Esiste semmai un problema di sempre più acuta sproporzione fra residenti permanenti e residenti temporanei, fra i quali rientrano molti lavoratori di altre città, ma soprattutto la crescente massa di turisti che sceglie di alloggiare in strutture extra-alberghiere. Anche in questo caso ci troviamo di fronte a un allontanamento dal modello di Muth, dove il *central business district* è poco abitato ma affollato di imprese e frequentato dai lavoratori residenti nella restante parte della città. *La gentrificazione turistica sta invece riorganizzando il Centro storico in modo che esso possa fare a meno dei cittadini di Roma, i quali a loro volta stanno imparando a fare a meno del loro Centro storico.* Una tendenza disgregatrice rispetto alla quale è legittimo adottare misure correttive se non di vero e proprio contrasto, con l'intento di riequilibrare un processo fino a oggi lasciato al solo operare delle forze di mercato.

La questione del *Centro storico* di Roma si pone allora ben al di là di come recuperare i tratti identitari della sua "comunità locale", aspetto che porta con sé i germi dell'autoreferenzialità se non considerato all'interno di una riflessione di carattere più generale. Perché il vero tema su cui interrogarsi è quale ruolo funzionale possa continuare a svolgere il *Centro storico* in una città ormai configuratasi come policentrica. Il che significa capire come il *Centro storico*, dopo aver assorbito sviluppo dal resto della città (e di nuovo siamo nello schema di Muth, dove l'afflusso quotidiano di pendolari genera ricchezza nel *Central Business District*), possa ora diffondere crescita (non solo

economica) nel resto del territorio urbano. Non siamo cioè alla ricerca di una nuova esclusività del *Centro storico*, ma al contrario di un modello di integrazione che riconosca esplicitamente il ruolo assunto a Roma dalle sue “periferie”²⁶.

Se infatti è ormai impossibile pensare di riportare Roma ad una struttura monocentrica, non è opportuno neanche credere che il *Centro storico* abbia definitivamente perso ogni possibilità di più vasta integrazione nella vita cittadina. Diverse evidenze in questo senso sono emerse nel corso dei capitoli precedenti: dalla presenza di negozi di servizi alla persona alla marcata differenza (in positivo) tra residenti sostanziali e residenti anagrafici, diversi dati testimoniano il perdurare di una domanda di mercato locale diretta al *Centro storico*. Anche il ritorno, seppur di dimensioni modeste, di residenti nel triennio post-pandemia 2021-23 dà prova dell’esistenza di una domanda di residenzialità tutt’altro che spenta. Ci sono, inoltre, sufficienti motivi per credere che al *Centro storico* sia ancora riconosciuta una qualche forma di specificità, come mostrato dalla diffusione di esercizi commerciali caratteristici, come per esempio Librerie e Edicole, marcatamente più frequenti nel *Centro storico* che nel resto della città.

²⁶ Molto significativo a tal riguardo è il ripensamento a cui è giunto Franco Ferrarotti tornando ad analizzare gli stessi quartieri che in uno studio pubblicato nel 1970 venivano da lui posti alla base di una rappresentazione di Roma come città rigidamente e funzionalmente suddivisa fra aree centrali e zone periferiche di pura marginalità sociale. A trentacinque anni di distanza l’autore si trova a invece a rilevare una trasformazione non prevedibile, ossia “un riavvicinamento tra centro e periferia tanto da non poter più sostenere, come invece era necessario in precedenza, che periferia e centro si configurano come due realtà insanabilmente divise, estranee l’una all’altra - come città e anti-città... Tutta l’area comunale romana è in movimento. La periferia lungi dall’essere una frangia suburbana esclusa, è centrale. Se si fermasse la periferia, si bloccherebbero il centro storico e tutta la vita cittadina”. Significativo è il fatto che i quartieri oggetto dell’analisi di Ferrarotti siano la Borgata Alessandrina, l’Acquedotto Felice e il Quarticciolo, ossia zone che ancora oggi non appartengono alla fascia ricca della città. Si può per questo ritenere che le considerazioni sul cambiamento intervenuto nei rapporti centro-periferia abbiano per Roma un carattere di generalità, siano cioè ancor più applicabili a quartieri non segnati da iniziali condizioni di marginalità. Il lavoro degli anni Settanta, considerato un vero e proprio classico della sociologia urbana è F. Ferrarotti, *Roma da capitale a periferia*, Laterza, Bari, 1970. La rivisitazione di quella lettura è in F. Ferrarotti, *Considerazioni intorno alla periferia romana*, in Borgna G. e altri (editori), *Capitale di cultura. Quindici anni di politiche a Roma*, Interventi Donzelli, Roma, 2008, pp.208-211.

Potremmo quindi dire che il *Centro storico* si trova oggi conteso tra una domanda locale (anche ma non solo di residenzialità) ed una turistica, con un equilibrio che negli ultimi anni - complici una vasta serie di fattori in gioco - è andato sempre più sbilanciandosi verso la seconda. Ma questo equilibrio non ha ancora raggiunto un punto di rottura definitivo, né costituisce l'esito inevitabile di incontrollabili forze di mercato. È invece il risultato anche di scelte compiute nel passato recente e lontano, e sulle quali è opportuno oggi tornare a riflettere per adottare le necessarie misure correttive.

Che fare allora? Diverse linee di azione possono essere proposte, e il punto di partenza non può che essere rappresentato dall'adozione di una forma di governo della gentrificazione turistica, il fenomeno che più di altri sta isolando il *Centro storico* dal resto della città. Tanto più che in un'area iper-regolata come il *Centro storico* non può esserci una pregiudiziale verso forme di regolamentazione dei flussi turistici.

- 1) Una prima proposta è allora quella di *limitare la concessione di licenze per affitti brevi, ponendola in funzione inversa dell'affollamento raggiunto dalle aree interessate*, parametro che può essere misurato senza difficoltà o attraverso la geolocalizzazione delle strutture ricettive non-alberghiere o considerando i prezzi degli affitti che danno conto di un eccesso della domanda rispetto all'offerta. In tal modo si risponderebbe alle prescrizioni dell'urbanistica in merito all'indesiderabilità di un'eccessiva densità abitativa, conservando la coerenza con la teoria economica che modella i prezzi relativi delle abitazioni rispetto alle scelte di residenzialità, e non di un elemento esogeno quale la "residenzialità turistica".
- 2) Sempre in tema di residenzialità, una questione centrale è quella degli incentivi fiscali, che al momento avvantaggiano di fatto gli affitti brevi rispetto a quelli lunghi. Serve quindi che sia introdotta - a livello nazionale - una fiscalità di vantaggio sugli affitti lunghi, in modo da compensare almeno in parte la maggior redditività degli affitti brevi.

- 3) Un ulteriore intervento potrebbe consistere nell'*imporre alle attività di ricezione extra-alberghiera di assumere natura imprenditoriale* (con ciò che ne consegue anche in termini di maggiori oneri fiscali) *laddove vengano superati pre-definiti parametri di affollamento/densità*.

Si noti che una simile regolamentazione avrebbe come ulteriore effetto quello di rendere più attraenti i soggiorni brevi in quartieri meno centrali, estendendo così i benefici associati ai flussi turistici a nuove zone di Roma, per le quali è improbabile si determini un fenomeno di sovraffollamento. La regolamentazione degli affitti brevi contribuirebbe così a diffondere dal centro alla periferia i benefici del turismo, limitandone la concentrazione e i costi ad essa associati.

- 4) A tale riguardo un terzo intervento da considerare è come *far sì che le visite turistiche non restino concentrate sui soli monumenti centrali di Roma, valorizzando maggiormente i numerosissimi luoghi artistici e monumentali che si trovano in altre parti della città*. Certo, in questo caso l'intervento andrebbe orientato ai turisti di ritorno piuttosto che ai visitatori che per la prima volta si recano a Roma, e che immancabilmente vorranno vedere il Colosseo o gli altri monumenti simbolo. Ma è proprio il turismo di ritorno la voce sulla quale vale la pena investire, come scrivevamo nella nostra Ricerca su Roma del 2021: "la più grande opportunità per Roma è quella di aumentare la percezione di essere una città che si può visitare più volte, tutte le volte che si può, e non essere, come in parte avviene, una città da visitare una volta nella vita"²⁷. Nel caso del turismo di ritorno, chiaramente, l'elemento di attrazione non sarebbe più solo l'eredità storica, ma anche l'apprezzamento per la vita della città e per le attrazioni che possono essere offerte dai suoi parchi, dalla sua stagione culturale, dalle manifestazioni sportive o dalla vicinanza al mare; ricordavamo infatti nella Ricerca del 2021 che, per

²⁷ Banca del Fucino, *Prospettive di crescita dell'economia di Roma dopo la pandemia*, 2021, p. 62.

esempio, “Roma in genere non viene fatta coincidere, o non è collegata con il mare, nonostante sia l’unica capitale europea che possa produrre del turismo balneare all’interno dei confini comunali”.²⁸ Un turismo quindi ceduto dal *Centro storico* al resto di Roma e che possa diventare elemento di crescita relazionale prima ancora che economica per tutta la città.

- 5) Sempre in tema di “decentramento” dei flussi turistici potrebbe poi essere costruito un più completo *circuito di attrazione che coinvolga la cintura metropolitana*, dove si trovano luoghi con elevata valenza storica (Tivoli per fare l’esempio più ovvio) e che hanno comunque avuto un ruolo importante nella vita cittadina (come l’area dei Castelli per fare sempre un esempio immediato). Sarebbe a questo fine auspicabile, come affermato anche nella nostra precedente Ricerca, che Roma si dotasse di “un’agenzia di attrazione territoriale che riunisca più soggetti (*Stakeholder*) del turismo [...] e svolga almeno tre funzioni basilari: la promozione turistica della città, la promozione degli eventi e la promozione del settore meeting e congressi [...] Un’agenzia autonoma, con risorse adeguate, indipendente, guidata dal Comune in senso strategico, ma con un management autonomo e non della pubblica amministrazione”²⁹.
- 6) In tema di regolamentazione, *andrebbe affrontata la questione dell’eccessiva densità di locali dello stesso tipo orientati a soddisfare la sola domanda turistica e concentrati in aree ristrette*. Qui l’eccesso di densità si traduce in uno scivolamento verso il basso del decoro urbano connesso al succedersi su una stessa via di presunte “antiche trattorie” dove non vedremo mai mangiare un cittadino romano, intervallate da negozi di finti souvenir che costituiscono un oggettivo fattore di depauperamento della struttura commerciale del *Centro storico*. Oltre a garantire l’autenticità degli esercizi, per esempio attraverso il rilascio di

²⁸ Banca del Fucino, *Prospettive di crescita*, cit., p. 69.

²⁹ Banca del Fucino, *Prospettive di crescita*, cit., p. 68.

appositi attestati da parte dell'Amministrazione comunale, andrebbero poi regolati anche i comportamenti di chi gestisce questi esercizi, vietando l'utilizzo dei cosiddetti "butta dentro" o di altre iniziative volte ad accaparrarsi il turista e che sono una manifestazione plastica dell'eccessivo numero di ritrovi per soli turisti che sta sempre più segnando il tessuto commerciale del *Centro storico*.

Non bisogna dimenticare che la situazione in cui versa oggi il *Centro storico* è anche il risultato di anni di *deregulation* in tema di localizzazioni di ristoranti e locali. È auspicabile che tale processo venga almeno in parte invertito, con la promulgazione a livello comunale di regolamenti più stringenti sulle localizzazioni di ristoranti e locali, il cui proliferare ha complessivamente portato ad un indubbio scadimento qualitativo del *Centro storico*.

- 7) Non da ultimo in tema di accoglienza turistica, come da noi già segnalato nel Rapporto predisposto nell'immediato dopo pandemia, *andrebbe poi sollecitato l'aumento dell'offerta alberghiera di qualità più economica*, quella che direttamente compete con gli affitti brevi. Riorientare almeno una parte di questo tipo di clientela verso strutture alberghiere ufficiali costituisce infatti un modo per preservare la professionalità dell'offerta, favorendo la diffusione anche in questo segmento della domanda di iniziative imprenditoriali propriamente dette: infatti "la tendenza a spostare sugli affitti brevi la clientela budget impoverisce in via generale la qualità dell'ospitalità romana, perché presenta offerta senza qualità, senza rispetto degli standard medi che si trovano nel mondo alberghiero, senza alcun potere degli ospiti/consumatori che non hanno una gamma di leggi e regolamenti a cui rifarsi, così come è possibile per l'offerta alberghiera"³⁰.
- 8) Uscendo dal tema dell'accoglienza turistica, una linea di azione di

³⁰ Banca del Fucino, *Prospettive di crescita*, cit., pp. 64-65.

massimo rilievo attiene al *governo delle localizzazioni produttive nel Centro storico*. Abbiamo visto come anche in questo campo avanzi una sorta di gentrificazione turistica, con un mutamento delle specializzazioni di impresa verso attività volte a soddisfare la domanda dei non residenti. Anche questo è un punto già trattato nel precedente Rapporto, laddove si auspicavano iniziative dell'amministrazione comunale volte a contrastare la desertificazione delle attività produttive, che in questo lavoro abbiamo documentato essere particolarmente significativa per gli esercizi di Abbigliamento e calzature, una delle tradizionali specializzazioni del Centro storico. Un fenomeno che impatta anche visivamente, dato che i locali che in precedenza ospitavano queste tipologie di negozi spesso restano vuoti per periodi anche lunghi, rafforzando la percezione di degrado del *Centro storico*. Ma si tratta allo stesso tempo di evoluzioni dettate da una più generale trasformazione delle scelte dei consumatori, per cui sarebbe impensabile proporre di tornare a caratterizzare il *Centro storico* per la rete dei suoi esercizi di Abbigliamento e calzature.

La questione da affrontare è in questo caso che tipo di insediamenti sostitutivi promuovere, diversi da quelli spinti direttamente dal mercato. E, volendo uscire da una logica meramente di mercato, la problematica si sposta allora sulla proprietà degli spazi dove favorire una riallocazione insediativa, che non possono essere privati (perché in questo caso dominano le convenienze di mercato) bensì pubblici.

Una ricerca condotta dal Cresme per conto della Camera di Commercio di Roma ha evidenziato a tal riguardo come nel Centro storico di Roma vi siano 839 immobili di proprietà pubblica, di cui il 24% (quindi oltre 200) adibiti a usi commerciali e direzionali³¹. Partendo da questo dato di base, andrebbe considerata la possibilità di *destinare a politiche di insediamento produttivo una porzione della proprietà pubblica del Centro*

³¹ Camera di Commercio di Roma-CRESME, *Analisi di base per la realizzazione di un modello innovativo di locazione nel Centro storico di Roma*, 2021.

storico, riprendendo in parte l'esempio francese focalizzato sulla difesa di una rete di attività artigianali e culturali capaci di contrastare l'omogenizzazione dell'offerta commerciale, e per altra parte proponendosi l'obiettivo di attrarre iniziative capaci di promuovere la modernità di Roma, come *hub* dell'innovazione, spazi di co-working avanzato, incubatori di *start-up*. Questo consentirebbe al *Centro storico* di ricostruire un collegamento con le molte parti della città dove questi insediamenti sono già presenti e di restituirgli una componente di sviluppo endogeno e di servizio all'economia cittadina che prescinda del tutto dalle dinamiche turistiche. Considerando poi che di proprietà pubblica risultano oltre 400 immobili destinati ad abitazioni, iniziative potrebbero essere adottate anche per politiche di insediamento abitativo con cui contrastare l'invecchiamento dei residenti. Anche se va detto che in questo caso i criteri di selezione per gli assegnatari di eventuali abitazioni pubbliche non sarebbero di semplice determinazione.

- 9) Un campo in cui il *Centro storico* dovrebbe *recuperare un ruolo di primo piano* è poi quello *culturale*. Anche in questo caso nel precedente Rapporto avevamo indicato alcune linee di azione, auspicando un impegno da parte dell'Amministrazione comunale nel "promuovere l'immagine di Roma come città che produce cultura contemporanea, capace di promuovere movimenti artistici, di inserirsi nel circuito delle grandi mostre internazionali e, più in generale, di farsi carico del coordinamento fra eventi culturali legati al passato ed eventi centrati invece sulla contemporaneità". Alla luce dell'analisi svolta nel presente documento, questo concetto di contemporaneità può essere ulteriormente declinato, proponendo il *Centro storico* come luogo deputato a raccontare la città e il suo sviluppo. Si potrebbe pensare a tal riguardo a un'iniziativa congiunta dei grandi soggetti che hanno mantenuto i loro insediamenti caratterizzanti nel *Centro storico* (i due principali quotidiani cittadini, le Fondazioni, la Camera di Commercio, la stessa Banca del Fucino etc.) volta a commissionare l'elaborazione di opere originali, aventi a oggetto

la città di Roma. Si potrebbe pensare a una tipologia quale quella prevista dai Prix de Rome, con il quale la Francia e altri paesi finanziano la permanenza in città di esponenti delle varie arti per periodi fino a 18 mesi. Un Prix de Rome direttamente finanziato dalle istituzioni del *Centro storico* potrebbe essere appunto finalizzato a dare a un artista, a uno scrittore, a un giornalista o altre figure intellettuali il tempo di conoscere la quotidianità di Roma e di darne quindi una rappresentazione, non necessariamente edulcorata e soprattutto non limitata al solo fascino dei suoi monumenti più rappresentativi. Un *Centro storico* capace quindi di raccontare la città nei suoi limiti e nei suoi progressi, e per questo al servizio della città intera.

- 10) Non va poi dimenticato come a Roma abbia sede l'AICI (Associazione delle Istituzioni di Cultura Italiane), associazione della quale sono Soci una vasta gamma di istituzioni culturali: da accademie pluricentinarie a istituti di settore a fondazioni della memoria, della storia e della politica contemporanea, fino a istituti filosofici o musicali. Delle più di 150 Fondazioni che aderiscono all'AICI, ben 48 si trovano a Roma, diverse proprio nel suo *Centro storico*. Si tratta di un patrimonio culturale, artistico e storico immenso, che dovrebbe aprirsi alla città e che andrebbe posto al centro di circuiti di turismo culturalmente sofisticato, sia per le produzioni intellettuali e artistiche che le Fondazioni stabilmente portano avanti, sia per la bellezza dei palazzi - spesso sconosciuti ai più - in cui esse hanno sede, sia, infine, per i tesori artistici e archivistici conservati al loro interno. *Una collaborazione tra le Fondazioni culturali e l'amministrazione cittadina* potrebbe quindi essere fortemente benefica per la gestione del turismo a Roma, permettendo da un lato di conservare i benefici economici del turismo, e dall'altro di contenere le conseguenze più deleterie del turismo più di massa. A quest'opera di apertura delle Fondazioni e Istituzioni culturali alla fruizione da parte della città potrebbero partecipare le stesse università romane, sia in termini di utilizzo a fine didattico e di ricerca dei patrimoni artistici e archivistici

che le Istituzioni associate all'AICI conservano, sia in termini di una collaborazione finalizzata a rendere più accessibile al pubblico quanto viene esibito.

- 11) Infine, *andrebbe quantomeno aperta una riflessione sulle scelte di decentramento amministrativo* che, per quanto ben motivate, sono stati uno degli elementi di svuotamento dell'identità del *Centro storico*. Decentrare è certamente utile laddove vi siano situazioni di congestione, in un'ottica volta a semplificare gli adempimenti richiesti ai cittadini. Occorre però porsi il problema di come riempire gli spazi liberati dalle strutture dell'amministrazione pubblica, e laddove questi spazi vengano colmati da forme di gentrificazione turistica occorre forse ripensare scelte che, per quanto opportune nei passati decenni, oggi non sono più portatrici di un beneficio netto.