



Banca del Fucino

1923 | 2023

COMUNICATO STAMPA

BANCA DEL FUCINO PRESENTA LA RICERCA “OLTRE IL GIUBILEO. QUALE FUTURO PER IL CENTRO STORICO DI ROMA”

Il centro storico invecchia: età media da record a quasi 50 anni (+3,6 anni rispetto alla media di Roma)

Contro il rischio della monospecializzazione turistica del Centro storico: incentivi fiscali per gli affitti a lungo termine, agevolazione per sedi startup e revisione dei percorsi turistici.

Roma, 1° luglio 2025. La Banca del Fucino ha presentato oggi a Roma la sua nuova ricerca “Oltre il Giubileo. Quale futuro per il centro storico di Roma” presso la sua sede in Piazza San Lorenzo in Lucina. Alla presentazione, che si è svolta alla presenza del Sindaco di Roma, l'on. Roberto Gualtieri, hanno preso parte anche il Presidente della Banca del Fucino, prof. Mauro Masi, il Presidente della Camera di Commercio di Roma, dott. Lorenzo Tagliavanti, e l'avv. Francesco Gianni, fondatore dello studio legale Gianni & Origoni. La celebrazione del Giubileo 2025 a Roma costituisce un'importante occasione per la città, anche per riflettere sul suo futuro. La Ricerca presentata oggi propone una riflessione sulle tendenze e le trasformazioni che negli ultimi decenni la città, e in particolare il suo Centro storico, hanno attraversato.

Nello specifico, la ricerca si concentra sugli storici *rioni di Roma: Trevi, Colonna, Campo Marzio, Ponte, Parione, Regola, Sant'Eustachio, Pigna e Sant'Angelo* – quartieri che ospitano alcuni dei principali monumenti e simboli della città ma che, negli ultimi decenni, sembrano star perdendo sempre di più il proprio rapporto organico con la città, per divenire una sorta di cittadella turistica autonoma.

UNA CITTA' POLICENTRICA

È davvero così? Roma è diventata una città policentrica: alcuni quartieri periferici, come Cassia-Flaminia ed Eur, si sono affermati come nuovi poli di attrazione economica, superando il Centro storico per flussi di pendolari. Quest'ultimo, ha poi perso progressivamente i suoi vantaggi localizzativi, penalizzato dal ridimensionamento della Pubblica Amministrazione e dalle crescenti diseconomie legate alla congestione urbana, soprattutto per quanto riguarda i trasporti.

UN CENTRO STORICO DA RINGIOVANIRE

Non stupisce quindi l'evoluzione demografica registrata dal Centro storico negli ultimi 25 anni. I dati raccolti nella ricerca di Banca del Fucino evidenziano un importante processo di spopolamento ed invecchiamento: tra 2001 e 2021 la popolazione residente è diminuita del 7,5%, riducendosi a poco più di 21.000 abitanti, mentre nello stesso lasso di tempo la popolazione totale di Roma è cresciuta del 7%; si è inoltre alzata l'età media del Centro storico, da 44,1 a 49,6 anni, 3,5 anni di più della media romana. Quest'ultimo è il risultato di due dinamiche parallele e strettamente legate: da un lato la diminuzione del numero di residenti con meno di 15 anni di età (-10,4% in 20 anni) e dall'altro l'aumento (molto più rilevante, +75,1%) della popolazione over-75.

La ricerca, al contempo, restituisce un quadro a luci e ombre per quanto riguarda gli ultimi anni. Tra il 2021 e il 2023, infatti, la popolazione residente nel Centro storico è tornata a crescere, seppur di poco,



Banca del Fucino

1923 | 2023

del 2,5%. Inoltre, vi sono buoni motivi per ritenere che il Centro storico rimanga una delle zone più frequentate della città: gli indicatori di “fruizione”, come il rapporto tra residenti “sostanziali” e residenti anagrafici o quello fra presenze telefoniche e residenti, restituiscono l’immagine di un luogo dotato di una effettiva centralità, con un significativo stacco rispetto a zone più “periferiche”.

Vi sono insomma rilevanti segnali di una perdurante domanda di residenzialità in direzione del Centro storico. È quanto emerge anche dall’analisi, portata avanti nella ricerca, dell’evoluzione del tessuto imprenditoriale del Centro storico. Anche su questo fronte, infatti, l’area in questione appare contesa tra due dinamiche contrastanti.

SEMPRE MENO COMMERCIO

La prima, di maggior forza, vede aumentare a ritmi significativi il numero di alloggi per turisti (+64,9% tra il 2016 e giugno 2024) e di ristoranti (+47,3%), a scapito delle imprese del commercio (-9,3%). Dietro la riduzione del numero di queste ultime vi è una molteplicità di dinamiche, che va ben al di là del caso specifico del Centro storico di Roma. Stupisce al contempo come un settore – quello del commercio – di tradizionale specializzazione del Centro storico abbia visto riduzioni tanto importanti negli ultimi anni, con le imprese commerciali del tessile, per esempio, passate da 948 a 830 in meno di dieci anni: se nel 2016 questo gruppo di imprese era quello maggioritario nel Centro storico, a metà 2024 il primato era passato alle imprese di alloggio per turisti.

La seconda, più debole, dinamica in questione ha invece a che fare con la perdurante presenza nel Centro storico di esercizi commerciali caratteristici, come per esempio le librerie, che sul periodo hanno registrato solo una lieve contrazione, passando da 45 a 43. Sono risultati invece in aumento panetterie e macellerie (rispettivamente +15,4% e +16,7%), nonché parrucchieri, barbieri ed estetisti (+19,4%). Si tratta certamente – argomenta la ricerca – di attività che possono servire una clientela di tipo turistico, ma che al contempo sono coerenti con la presenza di una domanda di residenzialità tutt’altro che scomparsa.

BOOM DI STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

Dal 2019 al 2024 i turisti a Roma sono aumentati a un ritmo moderato (+3% annuo), ma il vero nodo critico – secondo la ricerca – non è il numero in sé, bensì la loro sistemazione: è cresciuto in modo marcato l’uso di strutture extra-alberghiere, spesso affittate a breve termine tramite piattaforme come Airbnb, con impatti significativi sul Centro storico in termini di affollamento e pressione abitativa.

La ricerca riporta in particolare come la quota di presenze turistiche presso strutture extra-alberghiere sia passata – tra il 2019 e il 2024 – dal 37,5% al 40,5%, mentre quella relativa alle strutture alberghiere è scesa dal 62,5% al 59,5%. Il fenomeno ha riguardato in particolare proprio i rioni del Centro storico, nei quali si evidenzia una densità di alloggi affittati ai turisti senza paragoni nel resto della città. Il risultato, secondo lo studio, è una vera e propria “gentrificazione turistica”, cioè la progressiva uscita dei residenti stanziali dal Centro storico per far spazio ai residenti temporanei, i turisti per l’appunto.

Le questioni sono insomma intrecciate fra loro: spopolamento, invecchiamento, gentrificazione turistica, crisi delle imprese del commercio ed espansione dei settori dell’alloggio e della ristorazione.

I POSSIBILI INTERVENTI

La ricerca si conclude individuando alcune linee di possibile intervento per realizzare un nuovo equilibrio al Centro storico di Roma:

- 1) Contro il rischio di una monospecializzazione turistica del Centro storico
Attuare una maggiore regolamentazione degli affitti brevi, da un lato limitando la concessione di licenze



Banca del Fucino

1923 | 2023

a questo fine e dall'altro sostenendo con adeguati incentivi fiscali gli affitti lunghi.

Reintrodurre regole e limitazioni per l'apertura di locali e ristoranti e, specularmente, il varo di progetti di sostegno alle imprese caratteristiche del Centro storico, come le librerie, sull'esempio di quanto fatto in altre capitali europee.

Favorire l'insediamento di imprese innovative e start-up negli edifici storici del Centro – di cui molti sono tuttora di proprietà pubblica.

2) Riequilibrio e ampliamento dell'offerta turistica e culturale

Revisione dei percorsi turistici, inserendo negli itinerari dei percorsi guidati una più ampia selezione di attrattive, con focus su altre zone rispetto al Centro storico. Ciò permetterebbe di offrire ai visitatori un'esperienza più completa della Città, restituendo al contempo respiro al Centro storico. Roma dovrebbe inoltre puntare ad essere percepita come una città da visitare più volte, per godere ogni volta di mostre, concerti, percorsi artistici differenti. Una città culturalmente viva, in dialogo con il proprio passato.

Contatti per la stampa

Barabino & Partners

Federico Steiner

Allegra Ardemagni

Tel.: 06.679.29.29 – Cell.: 339.450.61.44 - a.ardemagni@barabino.it