



LA CASA IDEALE A ROMA

Rapporto finale

Roma, giugno 2023

INDICE

CONSIDERAZIONI GENERALI	Pag.	1
1. LA CASA "REALE": COME ABITANO I ROMANI	"	3
1.1. La casa post-pandemica: soddisfatti ma con un continuo lavoro di miglioramento	"	11
1.2. Nuove funzioni, l'impatto del digitale e le modifiche interne	"	14
2. ALLA RICERCA DI UN NUOVO ABITARE	"	22
3. LA CASA "IDEALE": UNA TRADIZIONE PROIETTATA AL FUTURO	"	32
3.1. I parametri generali di orientamento	"	33
3.2. La casa e il parametro della prossimità	"	36
3.3. La rivincita della palazzina	"	41
3.4. Un edificio residenziale sempre più intelligente	"	43
3.5. La casa di dentro: aperta e funzionale	"	46
4. VIVERE A ROMA	"	48
4.1. I romani attaccati alle proprie radici	"	54
4.2. Muoversi a Roma	"	57
4.3. Il futuro della capitale e i problemi da rimuovere	"	60

CONSIDERAZIONI GENERALI

Gli eventi che hanno caratterizzato il più recente periodo hanno accentuato la tendenza, da sempre presente nella società italiana, a **vedere nella casa un fattore di rassicurazione** e il principale impiego dei risparmi familiari.

Anche per queste ragioni nell'epoca post Covid-19, in particolare a Roma e nelle grandi città, abbiamo assistito a una ripresa del mercato immobiliare residenziale, che resta la principale componente del real estate italiano. Al tempo stesso, nuove fenomenologie stanno determinando cambiamenti nei meccanismi di mercato e l'affiorare di nuovi fabbisogni sociali.

L'affermarsi delle piattaforme digitali destinate all'utilizzo temporaneo del patrimonio edilizio in relazione al vero e proprio boom della domanda turistica a Roma e nelle principali città d'arte italiane, provocano ripercussioni negli equilibri fra domanda e offerta in locazione, ma anche nella propensione agli investimenti immobiliari.

Inoltre, i contraddittori andamenti dell'evoluzione sociale ripropongono la **questione abitativa** quale componente delle **politiche sociali** dopo decenni in cui i meccanismi spontanei avevano garantito un accettabile livello di copertura anche delle aree più svantaggiate della domanda abitativa.

I forti differenziali che a partire dal 2008 hanno reso meno omogeneo il corpo sociale, ripropongono una nuova attenzione per un welfare abitativo di cui dovrebbero farsi carico le autorità pubbliche, con il coinvolgimento dei privati.

La conflittualità esistente soprattutto nelle grandi aree metropolitane implica un radicale ripensamento per gli interventi di edilizia popolare. Al tempo stesso, la questione abitativa costituisce una condizione complementare all'efficienza di settori fondamentali per il futuro del Paese, quale l'alta formazione universitaria (è il caso delle residenze universitarie) o per la mobilità del lavoro, o ancora per particolari comparti dell'economia come l'agricoltura (vedi la sistemazione degli stagionali).

Intorno all'abitare, quindi, si sviluppa un'ampia gamma di interessi che spaziano dalla propensione all'investimento al desiderio di miglioramento residenziale e alle problematiche sociali. Resta così confermata la centralità della casa nella vita quotidiana delle famiglie, nella struttura delle città e nell'economia del settore immobiliare.

La casa nell'era dell'incertezza

La casa rappresenta, si è detto, un punto fermo per le persone, per le famiglie e per le comunità, particolarmente in un periodo come quello che stiamo

attraversando nel quale eventi globali ci colgono di sorpresa, in quanto spesso sconosciuti ed imprevisi o anche difficili da intercettare non potendo determinarne in anticipo, con probabilità definite e misurabili, gli effetti concreti.

Inoltre, le tre più critiche fenomenologie in atto, ovvero la **crisi climatica**, quella **demografica** e la **de-globalizzazione** non consentono una agevole previsione degli scenari futuri. Scelte e decisioni di ciascuno dipendono anche dall'interazione con altri soggetti di cui non sempre è facile determinare i comportamenti. Questa **incertezza di tipo "interattivo"** tende poi ad accrescere la percezione del rischio, causa in definitiva di una maggiore instabilità.

Le presenti condizioni dell'abitare vanno, poi, inserite in conglomerati metropolitani, come Roma, le cui reali dimensioni e problematiche sfuggono alle analisi tradizionali. I mutamenti profondi portati da due decenni di mondializzazione sono oggi leggibili nei contesti urbani in quanto:

- nelle città, che sono per loro stesa natura **sistemi insediativi fortemente differenziati** al loro interno, si manifestano in forma amplificata le disuguaglianze sociali;
- i cambiamenti nei modi di lavorare, di consumare, di divertirsi hanno destrutturato i cicli cadenzati della **vita urbana** che è diventata più **fluida e complessa**, determinando un rilevante carico personale di decisioni e scelte, divenute inevitabili fonti di stress;
- l'**intensità economico-produttiva**, propria delle concentrazioni metropolitane, produce inoltre una forte attrattività motivata dalla speranza di poter cogliere nuove **opportunità**;
- le metropoli, e Roma in particolare, sono **comunità plurali** in quanto diventano sede di più popolazioni sia stabile che fluttuanti, che vanno gestite e integrate opportunamente per non determinare tensioni e instabilità. In questo senso la stessa **area romana** è **sottodimensionata nelle statistiche ufficiali** non in grado di registrare sia i residenti effettivi che quelli temporanei, una misurazione indispensabile per poter analizzare e governare la dimensione abitativa.

Con la crisi pandemica l'incertezza urbana è diventata strutturale, rendendo l'abitare, la **casa** in cui si vive il vero **centro delle identità individuali**, con il quartiere come micro-cosmo collettivo di riferimento.



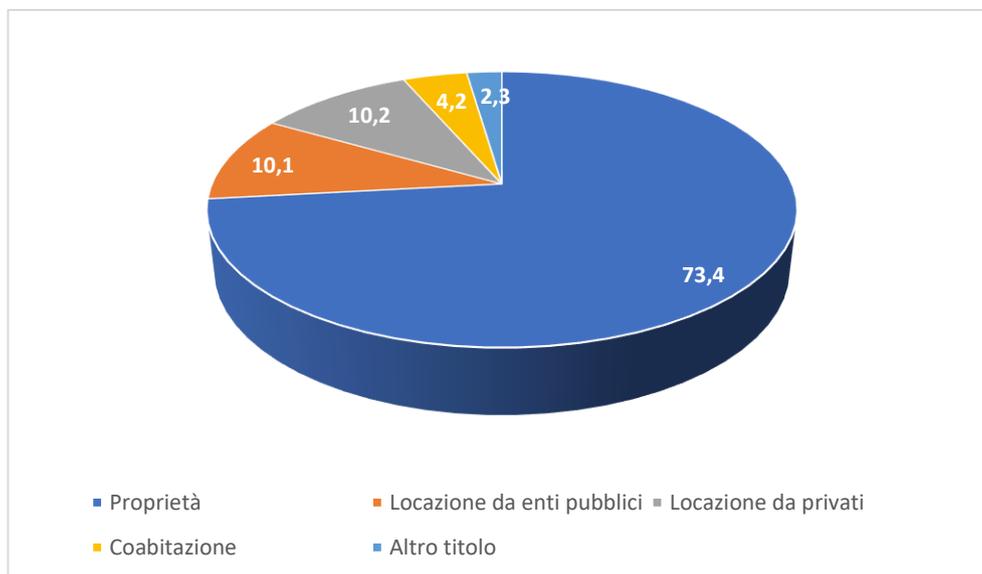
1. LA CASA “REALE”: COME ABITANO I ROMANI

Come accade nel resto d’Italia, la stragrande maggioranza delle famiglie romane **vive in una abitazione di sua proprietà**. Infatti, il 73,4%, secondo l’indagine realizzata nell’ambito della presente ricerca, vive in un proprio alloggio. Il titolo di godimento particolarmente diffuso fra coppie e coppie con figli e in particolare nelle aree dell’Agro romano. Un 10,2% vive in un alloggio in **locazione** da privati e un ulteriore 10,1% in affitto da enti pubblici. La condizione di inquilino, pertanto, riguarda complessivamente il 20,3% dei nuclei, con una particolare incidenza per quelli unifamiliari.

Un 4% degli intervistati dichiara di vivere in **coabitazione**, ed anche in questo caso il co-housing è più diffuso fra i singoli e nelle aree del Centro Storico, dei quartieri urbani Nord e Sud. Infine, appare residuale la quota di chi gode di un alloggio ad altro titolo, con un valore pari al 2,3% (fig. 1).

Bisogna considerare la fascia del **disagio abitativo** e della precarietà. I richiedenti un alloggio di edilizia pubblica si stima siano a Roma 14.000, di cui 3.000 in condizioni gravi sia sotto il profilo alloggiativo che sociale e di reddito.

Fig. 1 - Titolo di godimento dell'abitazione occupata (val. % degli intervistati)



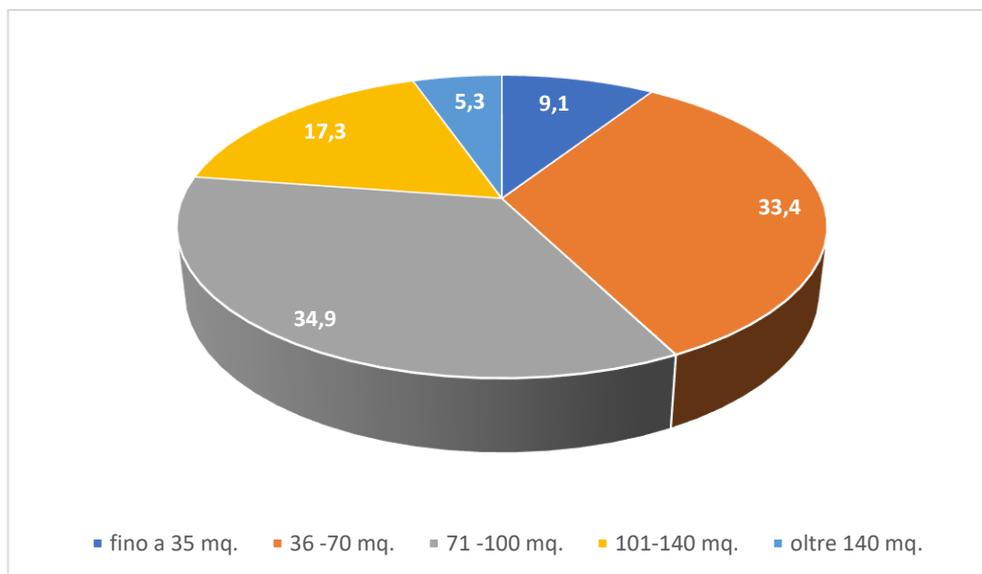
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Un aspetto che ha assunto una particolare importanza a seguito delle restrizioni che hanno caratterizzato il periodo della pandemia è quello inerente la **dimensione dell'abitazione utilizzata**. Gli alloggi di piccolo taglio, fino a 35 metri quadri rappresentano il 9,1%, nella categoria medio-piccola (36-70 metri quadri) si colloca il 33,4% degli alloggi mentre un ulteriore 34,9% ha dimensione compresa fra 71 e 100 metri quadrati. Le abitazioni di taglio superiore ai 100 metri quadri rappresentano complessivamente il 22,6% (fig. 2).

Questo tipo di distribuzione degli immobili, se confrontata con l'ampiezza rilevata dall'Istat nel 2022 dei nuclei familiari, rende evidente una situazione abitativa abbastanza soddisfacente sotto il profilo dimensionale. Difatti, il 45,2% dei nuclei residente a Roma è composto da un solo componente, il 23,9% da due componenti, il 16,1% da tre componenti e il restante 14,8% da quattro e più componenti.

Bisogna sottolineare come molti piccoli nuclei siano costituiti da persone della terza età (singoli e coppie) che continuano ad abitare in alloggi di dimensioni medio-grandi, come continuazione di una storia familiare che si è andata modificando nel tempo, riducendo la numerosità dei componenti familiari.

Fig. 2 – Famiglie per dimensioni dell’abitazione occupata (val. % degli intervistati)



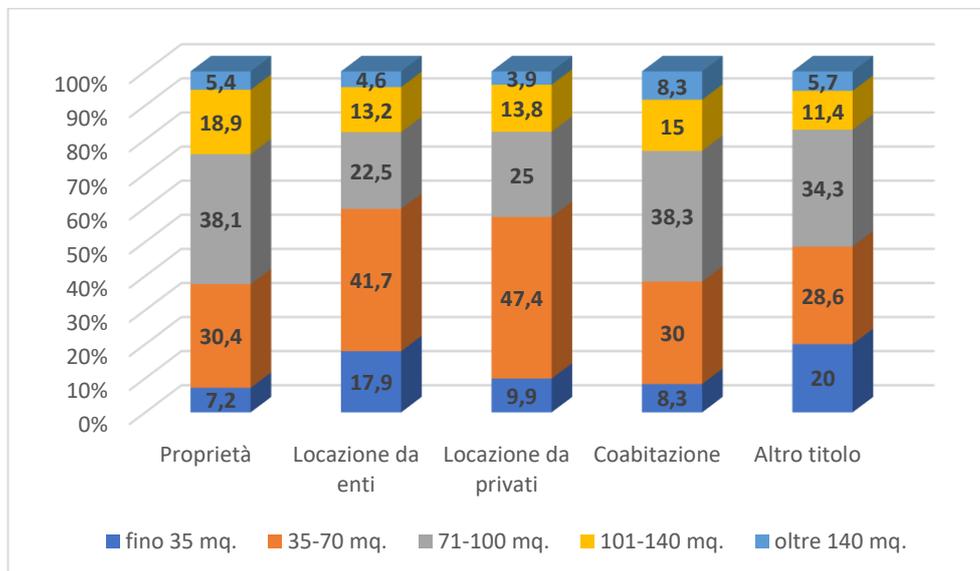
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Possiamo in qualche modo dedurre che l’**effetto demografico** si proietta anche sull’utilizzo del patrimonio edilizio di una città come Roma, investita da un crescente processo di invecchiamento della popolazione.

L’ampiezza dell’abitazione occupata assume una certa variabilità anche in funzione del titolo di godimento. Difatti, la maggiore incidenza negli alloggi di piccole dimensioni si registra nella locazione da enti (17,9%) e nell’utilizzo ad altro titolo (20%), in cui è anche compreso l’uso degli immobili in corrispettivo di lavoro.

In generale, la locazione vede una maggiore incidenza di alloggi medio-piccoli (al di sotto di 70 metri quadri) rispetto all’utilizzo in proprietà, mentre i proprietari per il 38,1% vivono in alloggi compresi fra 71 e 100 metri quadri, il 18,9% fra 101 e 140 metri quadri, e il 5,4% oltre i 140 metri quadri, un valore doppio rispetto alla media generale. Un discorso a parte merita la coabitazione che avviene, come è ovvio, tendenzialmente in alloggi medi o grandi (fig. 3).

Fig. 3 - Titolo di godimento dell'abitazione occupata, per dimensioni dell'alloggio (val. % degli intervistati)



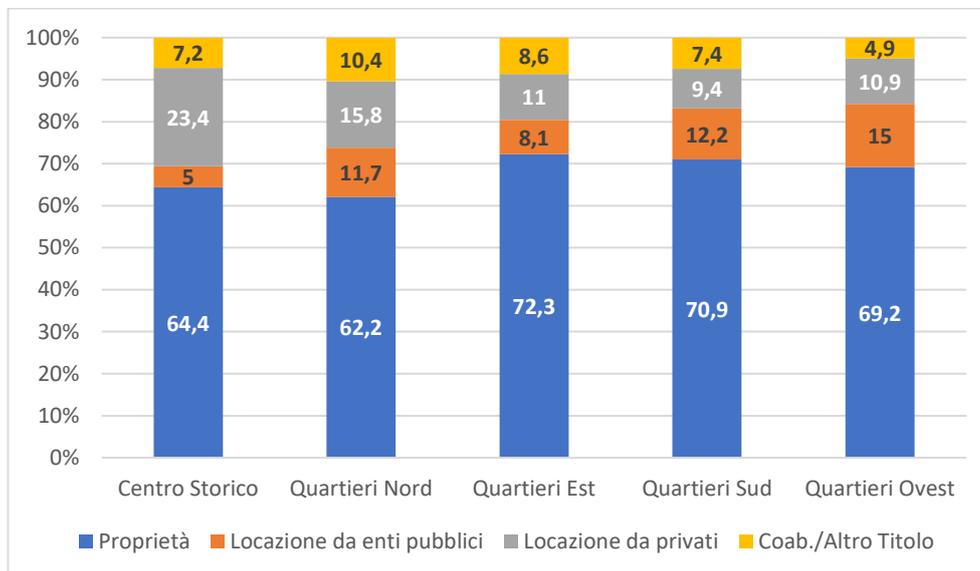
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Sotto il profilo **territoriale** resta confermata in tutti gli ambiti dell'area romana una prevalenza dell'utilizzo dell'alloggio in proprietà, sebbene si possa notare una quota superiore alla media di proprietari nelle Zone dell'Agro Romano. I valori più bassi di proprietari si registrano nei Quartieri Urbani Nord (Salario, Montesacro, Cortina d'Ampezzo): l'incidenza della proprietà in queste aree è del 62,2%, della locazione da privati del 15,8%, della locazione da enti pubblici dell'11,7%.

Nel Centro Storico si ha la quota più elevata di affitto da privati con un'incidenza del 23,4% e la quota più bassi di affitto da enti pubblici (5%). Nei restanti Quartieri Urbani l'incidenza della proprietà si attesta attorno ai valori medi. Nei Quartieri Urbani Ovest (Gianicolense, Aurelio, Primavalle, Trionfale) si registra la maggiore quota di alloggi di enti pubblici ceduti in locazione, pari al 15% (fig. 4).

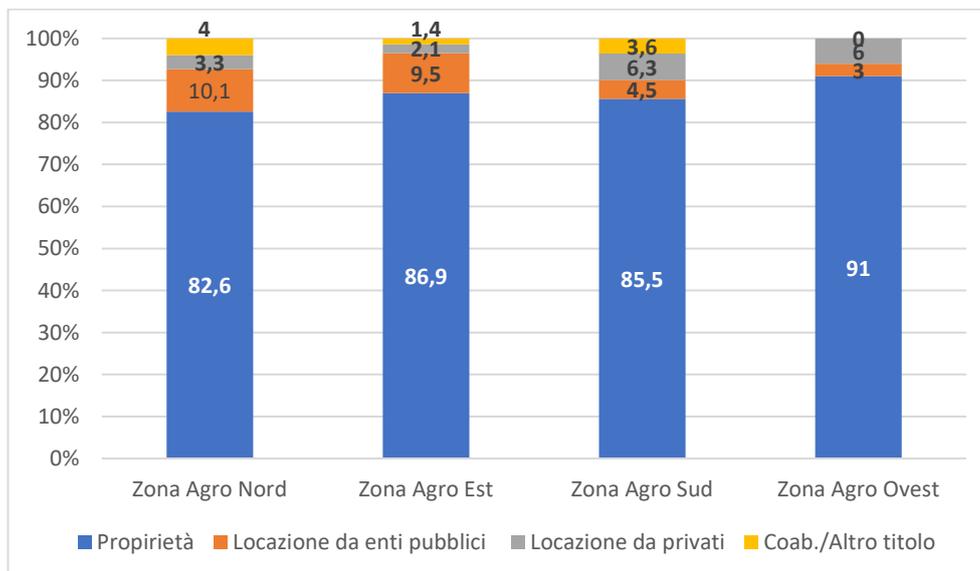
La maggiore diffusione della proprietà riguarda le Zone dell'Agro Romano, che rappresentano, in effetti, la seconda cintura di espansione delle periferie urbane. Nell'Agro Romano Nord (Val Melaina, Fidene, La Storta, Labaro ecc.) la proprietà raggiunge l'82,6%, in quella Est (Tor Sapienza, Torre Spaccata, Borghesiana, ecc.) l'86,9%, nell'Agro Romano Sud (Ostia, Acilia, Tor de Cenci) l'85,5% ed, infine, nelle Zone dell'Agro Romano Ovest (Magliana Vecchia, Casalotti, Ottavia) si registra il valore massimo del 91% (fig. 5).

Fig. 4 - Titolo di godimento dell'abitazione occupata, per ambito urbano – Centro storico, Quartieri Urbani e Suburbani (val. % degli intervistati)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Fig. 5 - Titolo di godimento dell'abitazione occupata, per ambito urbano –Zone dell'Agro Romano (val. % degli intervistati)

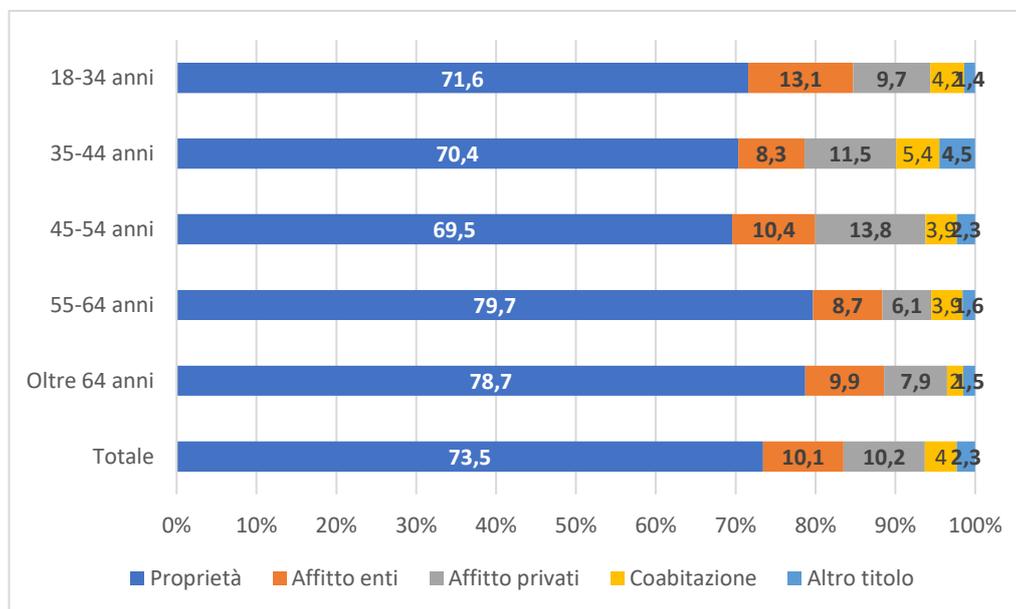


Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

L'utilizzo del patrimonio ha, naturalmente, una rilevante correlazione con le condizioni socio-economiche delle famiglie utilizzatrici, ma alcune significative differenze possono essere riscontrate anche rispetto al **genere della persona di riferimento** dei nuclei familiari. Un sostanziale equilibrio fra uomini e donne si registra fra i proprietari ed inquilini da enti pubblici. Per quanto riguarda invece la locazione da privati, e soprattutto il co-housing, si registra una prevalenza (molto significativa nel caso delle coabitazioni) della persona di riferimento di sesso femminile, situazione ribaltata per quanto riguarda le altre forme di titolo di godimento.

Una differenziazione altrettanto rilevante si può rilevare nell'analisi per **generazioni**. I nuclei con persone di riferimento più anziane vedono una maggiore incidenza di proprietari, pari al 79,7% per quelli di età compresa fra i 55-64 anni e 78,7% per gli ultra 64enni. Per i più giovani significativa è l'incidenza di chi vive in affitto da enti pubblici, pari al 13,1%, mentre gli inquilini da privati vedono una maggiore incidenza fra le generazioni intermedie, con l'11,5% fra i 45-54 anni e il 5,4% fra i 35-44 anni (fig. 6).

Fig. 6 - Titolo di godimento dell'abitazione occupata, per classe d'età della persona di riferimento (val. % degli intervistati)

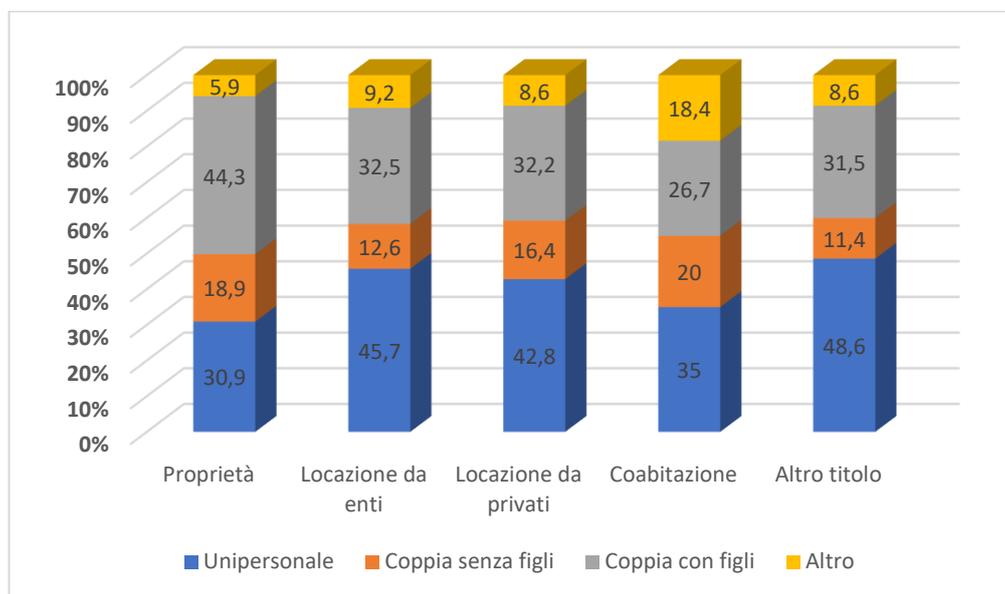


Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Per quanto riguarda le **tipologie familiari**, le linee tendenziali vedono le famiglie con figli avere una maggiore propensione alla casa in proprietà rappresentando il 44,3% dei proprietari. Una maggiore presenza di singoli e coppie si riscontra negli alloggi ceduti in locazione, mentre il co-housing riguarda le altre tipologie familiari (nuclei monogenitoriali, ricostruiti, ecc.) (fig. 7).

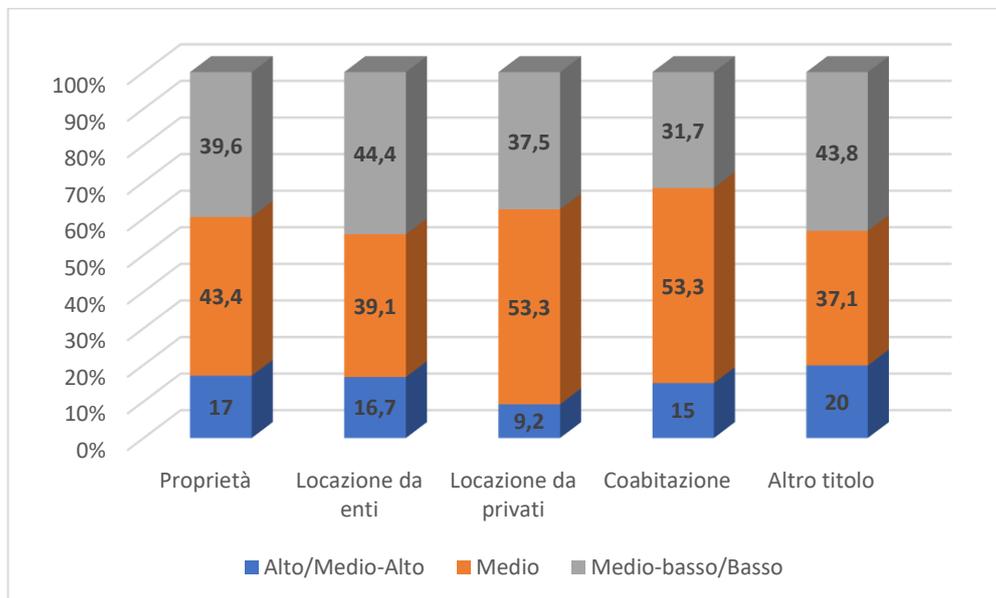
La proprietà della casa è un valore che attraversa orizzontalmente tutti i ceti sociali e pur nelle differenze esistenti non marca profonde disuguaglianze. Difatti, con riferimento al **livello socio-economico delle famiglie** sotto il profilo del reddito disponibile, fatto 100 il numero di proprietari il 17% appartiene a nuclei di livello alto e medio-alto, il 43,4% del livello medio e il 39,6% del livello medio-basso e basso. Una certa differenza si nota invece per quanto riguarda l'affitto da enti, che rimanda alle differenze esistenti nelle tipologie di locatari. Alcuni fanno riferimento a canoni di mercato, come nel caso degli enti previdenziali, altri all'edilizia residenziale pubblica o al *social housing*. Per questa modalità d'uso dell'alloggio ritroviamo un 10,3% dei gruppi sociali medio-alti e l'11,3% rispetto al complesso di strati sociali a basso reddito. Il ceto medio vede al contrario una significativa incidenza pari al 12,2% degli inquilini da privati (fig. 8).

Fig. 7 - Titolo di godimento dell'abitazione occupata, per tipologia familiare (val. % degli intervistati)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

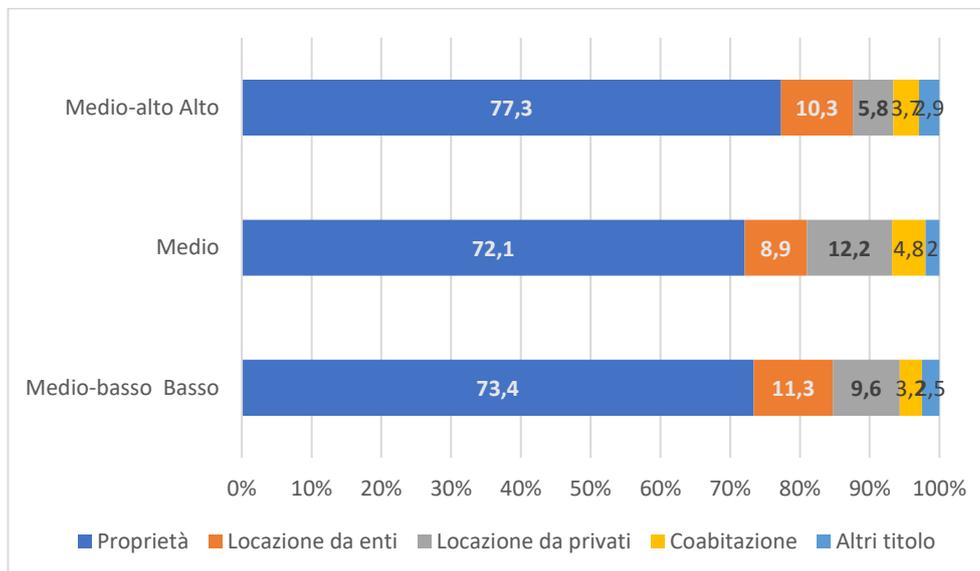
Fig. 8 - Titolo di godimento dell'abitazione occupata, per livello socio-economico delle famiglie (val. % degli intervistati)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

E' interessante notare che comunque il mercato immobiliare, in tutte le sue diverse componenti, interessa (con variazioni non elevatissime) l'intera struttura sociale in modi simili. Le famiglie più ricche hanno comunque una quota di proprietari pari al 77,3% del totale, certo superiore ma non straordinariamente lontana dai proprietari di più limitate disponibilità economiche, dove i possessori scendono al 73,4% (fig. 9).

Fig. 9 - Famiglie per livello socio-economico secondo il titolo di godimento dell'alloggio occupato (val. % degli intervistati)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

1.1. La casa post-pandemica: soddisfatti ma con un continuo lavoro di miglioramento

Per quanto riguarda il **livello di soddisfazione** della condizione abitativa, la maggior parte degli intervistati, pur esprimendo un gradimento, dimostra una necessità o una volontà più o meno intense di **miglioramento**. In particolare, il 41,7% si dichiara abbastanza soddisfatto dell'abitazione in cui vive che, tuttavia, necessita di migliorie per essere effettivamente adeguata. Un ulteriore 15,9% si dichiara abbastanza soddisfatto ma comunque **intenzionato a cambiare casa** ove ricorrano condizioni che rendano possibile il trasferimento. Pertanto, complessivamente **quest'area border line** quanto a livelli di soddisfazione raggiunge il 57,6% dei romani. **Pienamente soddisfatto** si dichiara il 38,3% dei nuclei, soprattutto quelli residenti nelle aree centrali, a Roma Ovest e nell'Agro Romano. **Fortemente insoddisfatto** infine si dichiara il 4,1% degli intervistati, con una maggiore intensità a Roma Nord e a Roma Est.

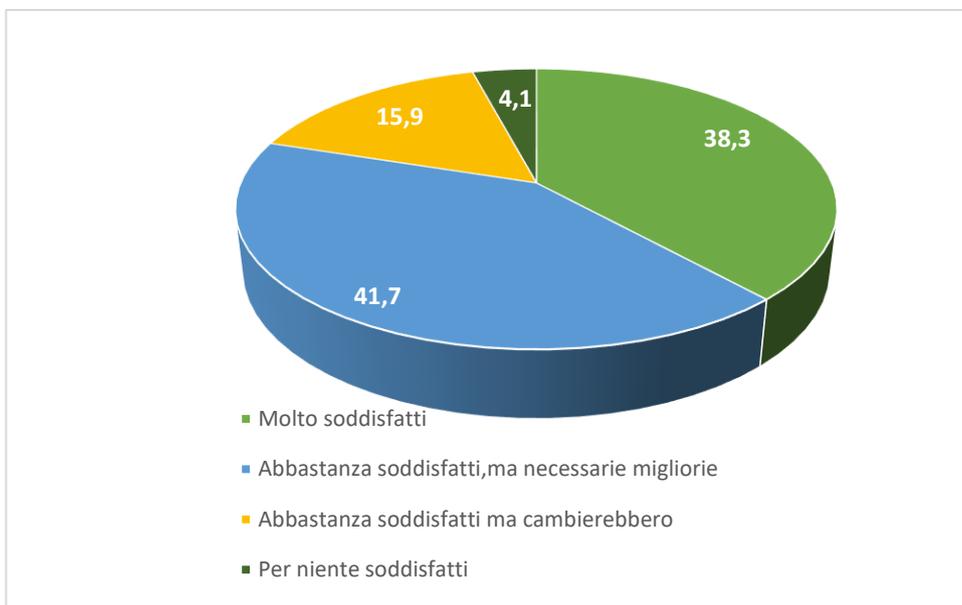
I romani hanno una particolare cura della casa in cui abitano e per questa ragione non hanno manifestato un particolare disagio in occasione della crisi pandemica che ha portato tutti gli italiani a riconsiderare la propria situazione alloggiativa, vedendo accrescere fortemente l'utilizzo del proprio alloggio a causa delle restrizioni nella mobilità imposte da Covid-19.

Allo stato attuale, un giudizio particolarmente positivo coinvolge in particolare le famiglie con figli, dove i molto soddisfatti salgono al 41,1% dalla media del 38,3%. La quota relativamente maggioritaria, pari al 41,7% esprime un giudizio abbastanza soddisfatto, ma esprime una propensione a realizzare piccoli o grandi interventi di ristrutturazione per migliorarla. In particolare, questa categoria fa riferimento per il 47% ai single, una ulteriore quota del 15,9%, pur esprimendo un giudizio abbastanza positivo, manifesta il desiderio di cambiare abitazione al fine di soddisfare più pienamente i propri fabbisogni. I totalmente insoddisfatti rappresentano una piccola minoranza e riguardano in modo molto simile tutte le tipologie familiari (figg. 10 e 11).

In definitiva, la maggior parte dei nuclei residenti a Roma mostrano un rapporto con l'abitare ispirato al continuo bisogno di adeguamento e miglioramento, difatti ben il 57,6%, pur dichiarando un buon livello di soddisfazione, esprime il desiderio di operare qualche forma di cambiamento riguardo all'alloggio dove vive. Naturalmente i livelli di soddisfazione e le tendenze a migliorare la condizione abitativa fanno i conti con il reddito e le risorse disponibili da parte delle famiglie.

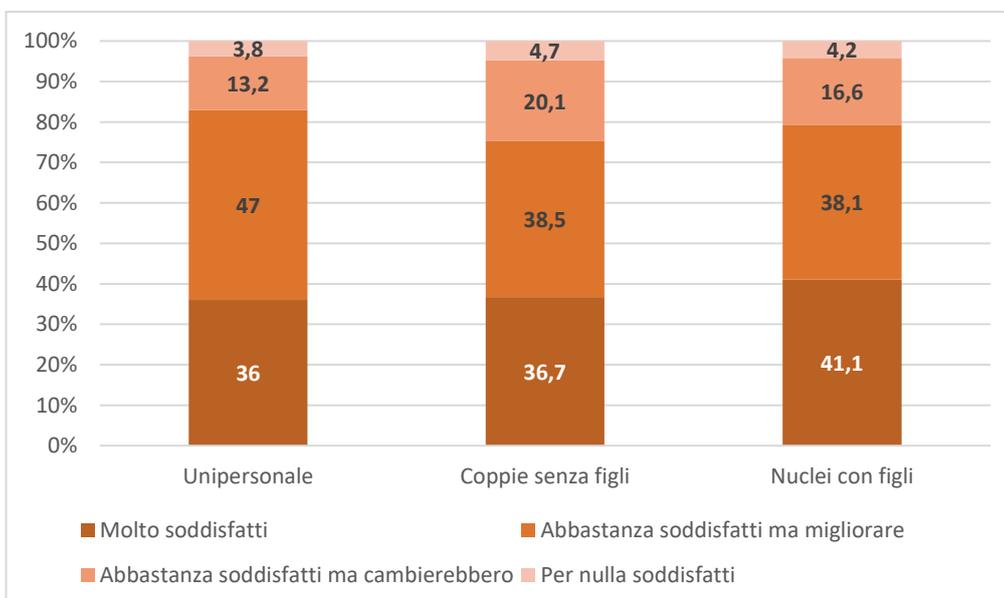
Le condizioni abitative più soddisfacenti riguardano i gruppi sociali a reddito alto-medio alto che, per il 43% si dichiarano molto soddisfatti e per un ulteriore 44,6% abbastanza soddisfatti con tendenza ad effettuare interventi di miglioramento mentre si registrano i più bassi valori quanto a desiderio di cambiamento o totale insoddisfazione. Per quanto riguarda il ceto medio e gli strati sociali a più basso reddito, l'area dell'insoddisfazione e del cambiamento supera un quinto degli intervistati, ovvero un valore quasi doppio rispetto alle famiglie più benestanti (fig. 12).

Fig. 10 - Grado di soddisfazione dell'abitazione occupata (val. % intervistati)



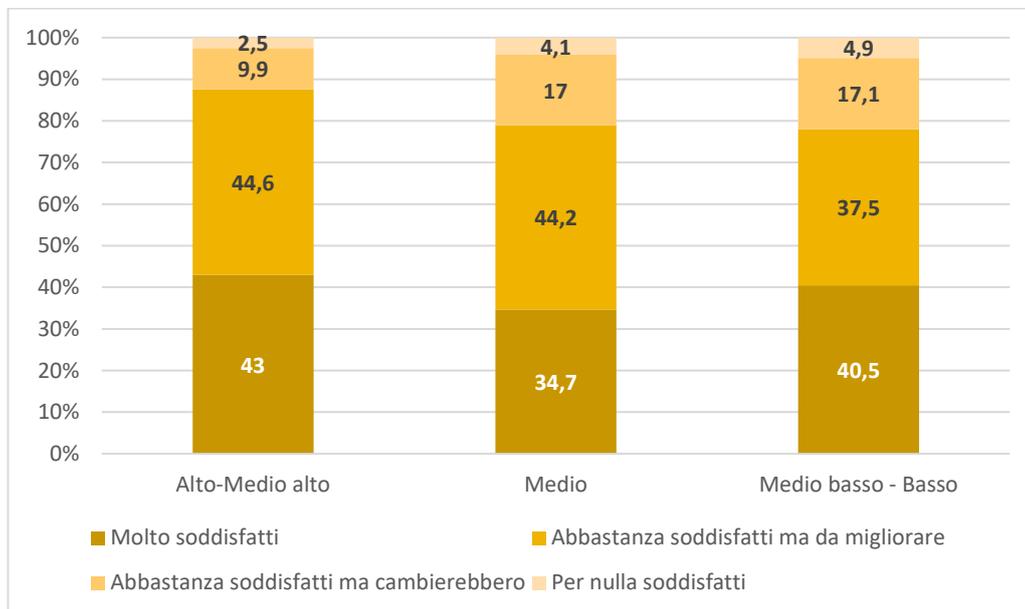
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Fig. 11 - Grado di soddisfazione dell'abitazione occupata per tipologia familiare (val. % intervistati)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Fig. 12 - Grado di soddisfazione dell'abitazione occupata, per livello socio-economico della famiglia sotto il profilo del reddito disponibile (val. %)



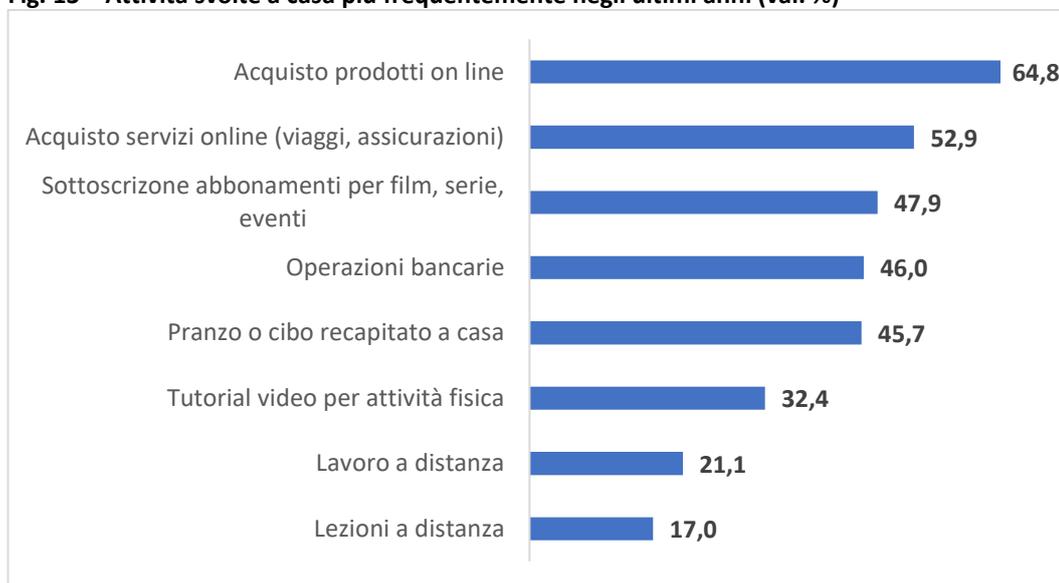
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

1.2. Nuove funzioni, l'impatto del digitale e le modifiche interne

La pandemia rappresenta un momento di svolta nell'utilizzo degli spazi domestici in quanto molte delle funzioni svolte fuori di casa sono state forzatamente internalizzate, ampliando la platea degli utilizzatori, soprattutto per quanto riguarda i **servizi in rete**. In particolare, il 64,8% degli intervistati ha dichiarato che, a seguito della pandemia, ha aumentato o ha avuto accesso per la prima volta all'**acquisto di prodotti online**, il 52,9% di **servizi internet**, il 46% ha effettuato **operazioni bancarie**, una quota particolarmente significativa pari al 47,9% ha sottoscritto abbonamenti per avere accesso alle piattaforme di **intrattenimento televisivo**, il 21,1% ha effettuato sistematicamente un **lavoro** esclusivamente a distanza da casa e il 17% ha avuto accesso a **lezioni** via internet.

Ma oltre agli acquisti e ai servizi di cui si usufruisce da casa tramite la rete, la pandemia ha aperto un ulteriore fronte in precedenza scarsamente utilizzato, ovvero **pranzi o cibo recapitati direttamente a casa**, un'abitudine che riguarda il 45,7% dei romani. In definitiva, l'anno 2020 costituisce un vero e proprio spartiacque nell'uso dell'abitazione e per converso anche nella riduzione di alcune funzioni urbane, si pensi all'intrattenimento e al travaso di spettatori da cinema e teatri verso le piattaforme digitali domestiche (fig. 13).

Fig. 13 – Attività svolte a casa più frequentemente negli ultimi anni (val. %)



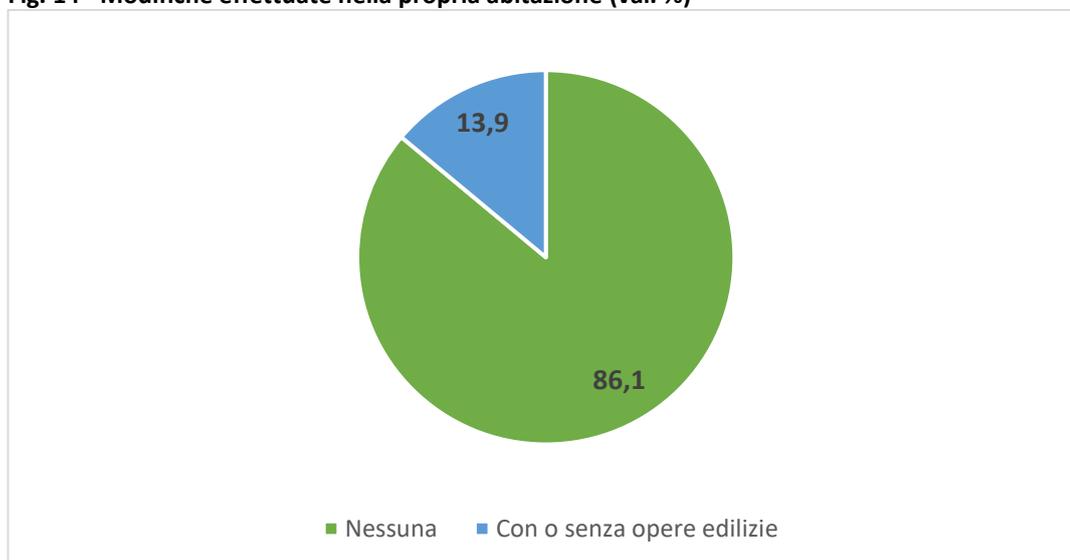
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Gli analisti di tali fenomenologie, tuttavia, non pensano che i servizi telematici possano sostituire l'accesso fisico a luoghi di consumo o di intrattenimento, ne è prova il ritorno nei luoghi della socialità (ristoranti, piazze, spettacoli) non appena la condizione sanitaria lo ha reso possibile.

È indubbio, tuttavia, che nella città post-pandemica lo spazio domestico assuma nuovi e più ampi significati collegati a una maggiore intensità d'uso. Il lavoro agile in particolare riguarda una quota significativa di romani, con una particolare intensità PER I componenti della generazione X e della generazione Y (età compresa fra i 35 e i 54 anni), una certa prevalenza del genere maschile e, come tipologia familiare, dei nuclei unipersonali e delle coppie con figli minori. Le fasce di età giovanili fino all'età intermedia (fra 18 e 54 anni) sono quelle che hanno modificato in senso più radicale i comportamenti domestici e registrano valori superiori alla media sia per quanto concerne l'acquisto di abbonamenti per film e serie televisive, che per l'utilizzo del delivery di pranzi o cibo.

Un altro effetto della pandemia è costituito dalle **modifiche effettuate nell'alloggio** proprio al fine di poterla adeguare alle nuove funzioni internalizzate. In media il 13,9% delle famiglie romane hanno effettuato un intervento di ristrutturazione con o senza opere edilizie negli anni immediatamente successivi a Covid-19 (fig. 14).

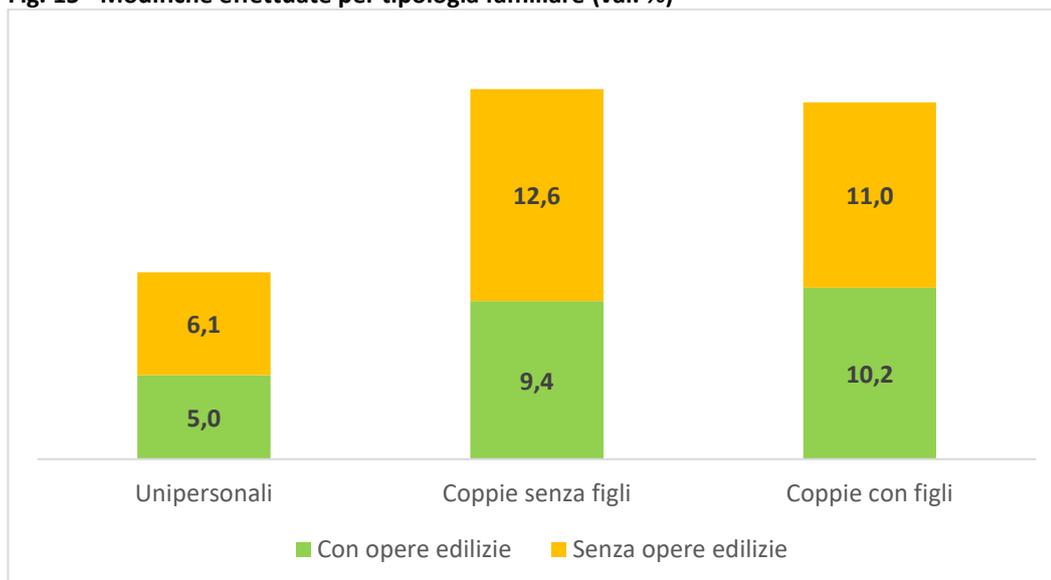
Fig. 14 - Modifiche effettuate nella propria abitazione (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

I nuclei di più grandi dimensioni e in particolare le coppie con figli hanno effettuato maggiori interventi nell'alloggio negli ultimi due anni e in particolare anche interventi che hanno comportato opere edilizie (fig. 15).

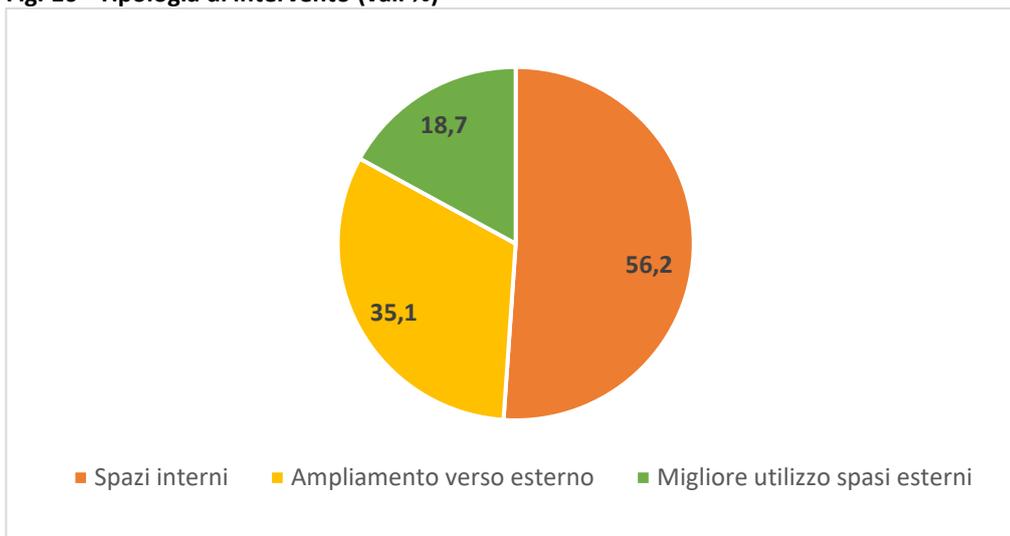
Fig. 15 - Modifiche effettuate per tipologia familiare (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

È interessante analizzare le tipologie di interventi effettuati. Per il 56,2% dei nuclei che hanno operato modifiche si è trattato di ristrutturazione degli spazi interni all'abitazione, per il 35,1% un ampliamento verso l'esterno e per un 18,7% un miglioramento degli spazi esterni (fig. 16).

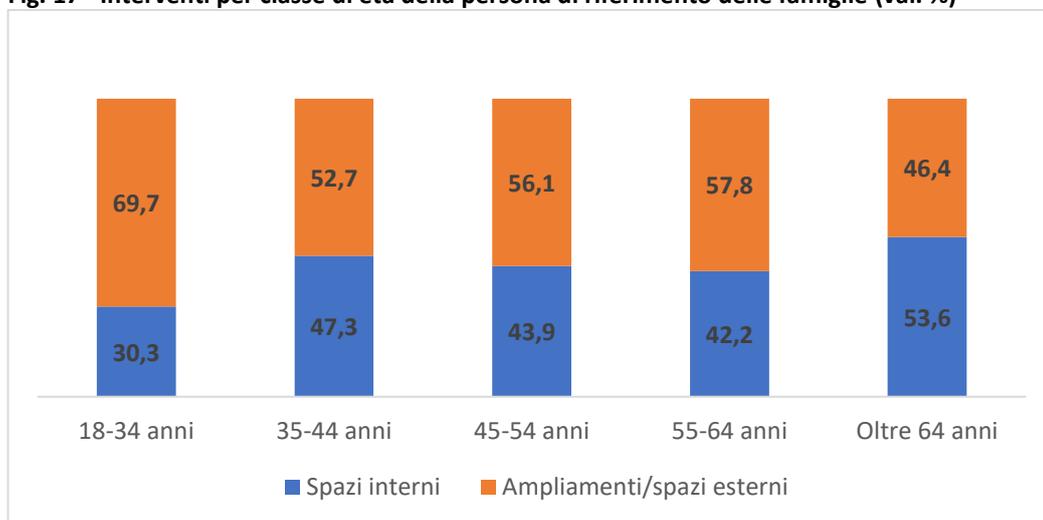
Fig. 16 - Tipologia di intervento (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

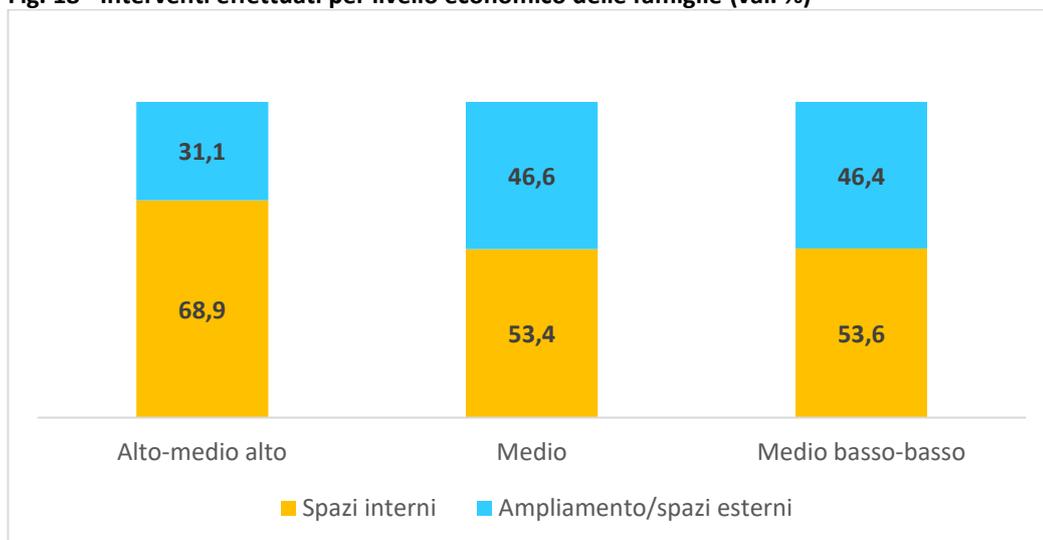
I nuclei con persona di riferimento più giovane hanno in prevalenza effettuato ampliamenti o migliorie di spazi esterni all'abitazione, mentre quelli più anziani hanno visto una prevalenza di miglioramenti degli spazi interni, una prevalenza che ha anche riguardato i ceti medi e quelli a più alto reddito (figg. 17 e 18).

Fig. 17 - Interventi per classe di età della persona di riferimento delle famiglie (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Fig. 18 - Interventi effettuati per livello economico delle famiglie (val. %)

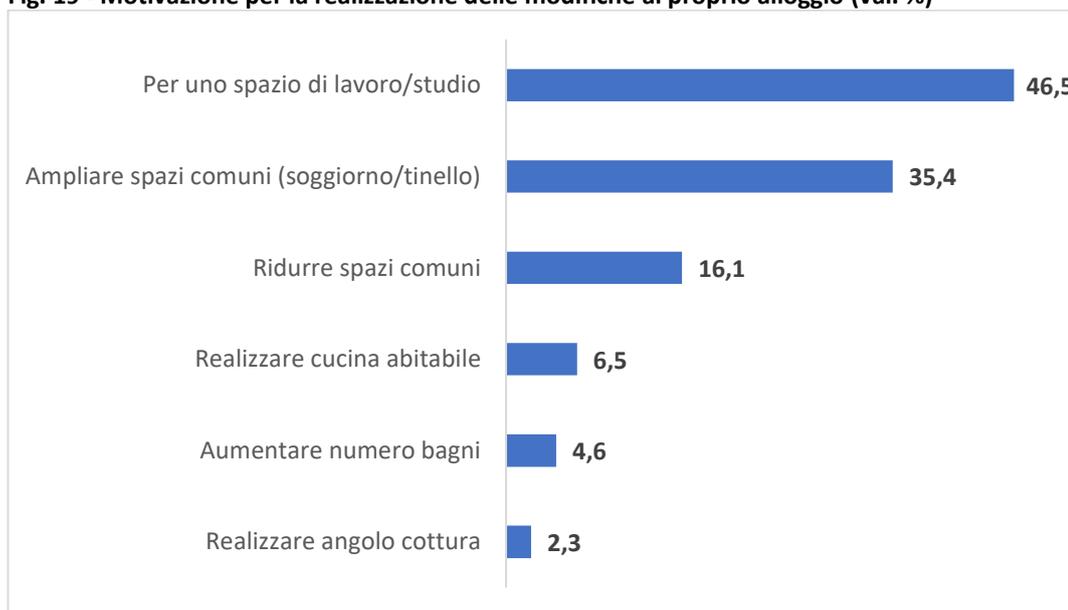


Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Le principali motivazioni alla base delle modifiche effettuate negli anni successivi a Covid-19 riguardano la necessità di creare specifici **spazi per il lavoro o per lo studio**, riferito dal 46,5% degli intervistati, la seconda motivazione ha riguardato **l'ampliamento degli spazi comuni** (35,4%), quote più ridotte vanno riferite all'esigenza di una diversa funzionalità dell'alloggio,

con particolare riferimento a **spazi di servizio** come la cucina o il numero dei bagni (fig. 19).

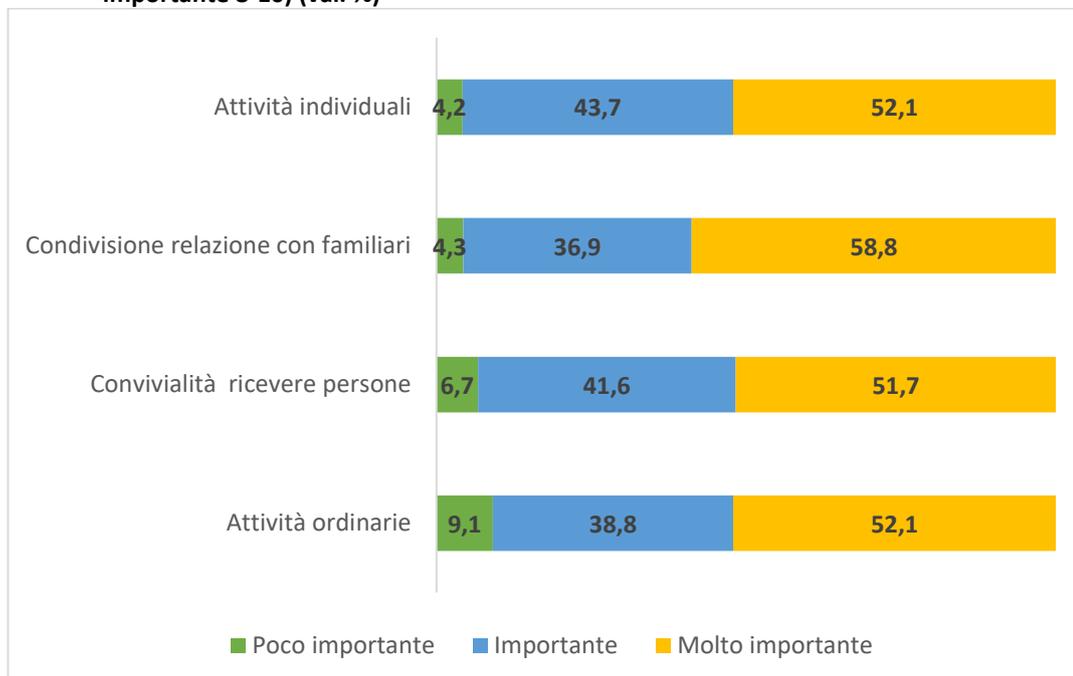
Fig. 19 - Motivazione per la realizzazione delle modifiche al proprio alloggio (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

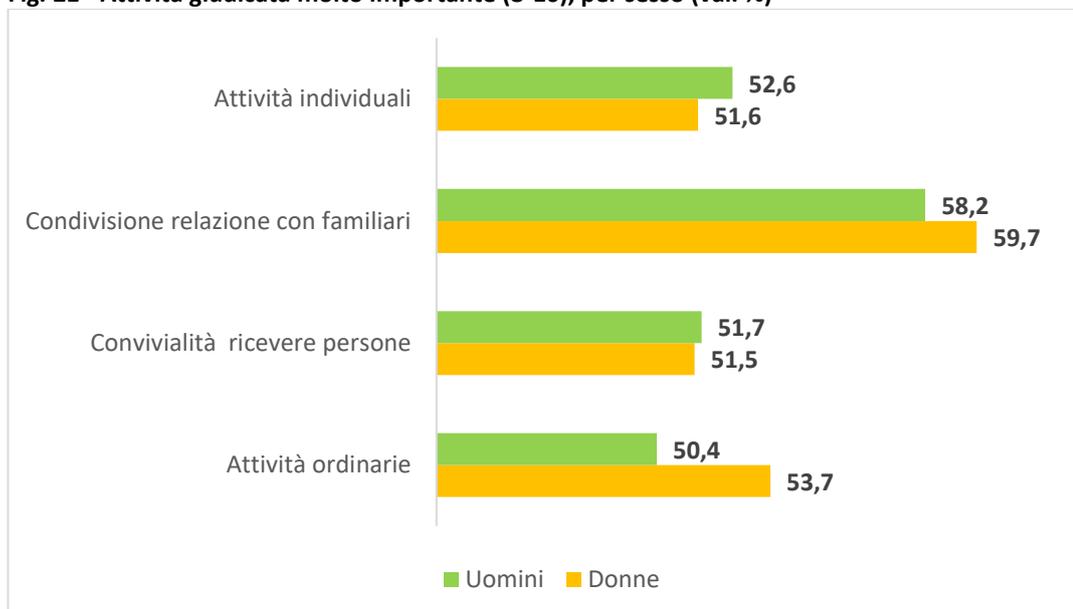
In definitiva, da questo continuo lavoro di adeguamento dell'abitazione e le trasformazioni indotte da nuove esigenze di vita, deriva un **modello di casa con funzioni più ricche e articolate**. Il 58,8% degli intervistati dà molta importanza, nell'uso degli spazi domestici, alla condivisione delle relazioni con i familiari, un 52,1% alle attività individuali e un 51,7% alla convivialità e un'apertura anche a visitatori esterni (fig. 20). È interessante declinare tali scelte per genere e generazione. Per il mondo femminile ha particolare importanza la vita familiare, mentre lo svolgimento di attività ordinarie in dimensione maggiore rispetto ai congiunti di sesso maschile indica la permanenza di uno squilibrio di genere nella vita domestica. La componente maschile è relativamente più interessata alle attività individuali (fig. 21).

Fig. 20 - Importanza delle attività svolte in casa (poco importante 1-4, importante 5-7, molto importante 8-10) (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

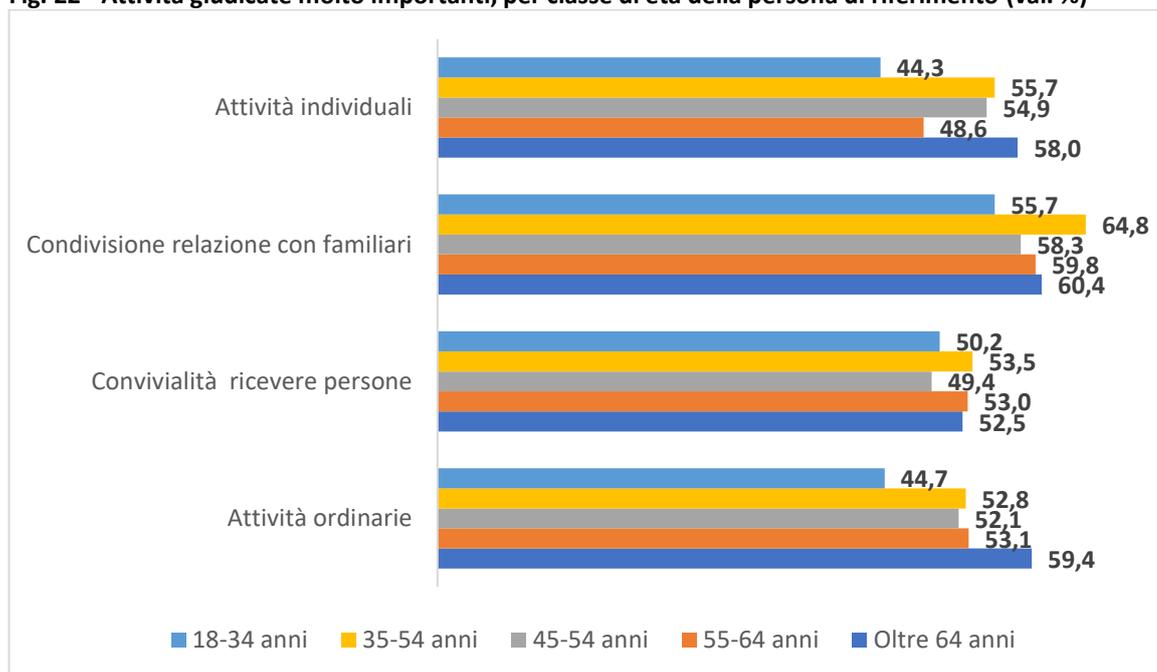
Fig. 21 - Attività giudicata molto importante (8-10), per sesso (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Per quanto riguarda l'uso della casa secondo le diverse generazioni, emerge la rilevante importanza che le persone in età più avanzata annettono alle **relazioni familiari e amicali**, indispensabili per mantenere un livello accettabile di vitalità. Per le fasce di età maggiormente impegnate in attività lavorative è significativa l'importanza degli spazi domestici per attività individuali (fig. 22).

Fig. 22 - Attività giudicate molto importanti, per classe di età della persona di riferimento (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023



2. ALLA RICERCA DI UN NUOVO ABITARE

Per il biennio 2023-2024 il **5,9% dei romani** esprime un interesse **all'acquisto di una abitazione**. Per il 50,3% si tratta di "famiglie", per il 10% di "coppie", e per il 39,7% di "singoli".

Quanto a motivazione dell'acquisto, il 54% dichiara di voler comprare una casa per uso proprio, il 27% per darla in uso a figli o parenti, il 16,3% intende acquistare una casa per vacanza e il 3% per investimento.

C'è da notare che, a fronte di questa domanda abitativa, si registra un **3,2% dei romani che ha intenzione di vendere**. La gran parte (37%) ha intenzione di vendere per riacquistare un'abitazione più confacente alle proprie esigenze, il 30% ha come obiettivo ottenere liquidità, il 17% vende al fine di acquistare una casa per vacanze, l'8% ha come obiettivo reperire risorse liquide al fine di acquistare una casa per figli o parenti, un ulteriore 8% vende per acquistare un alloggio da mettere a reddito.

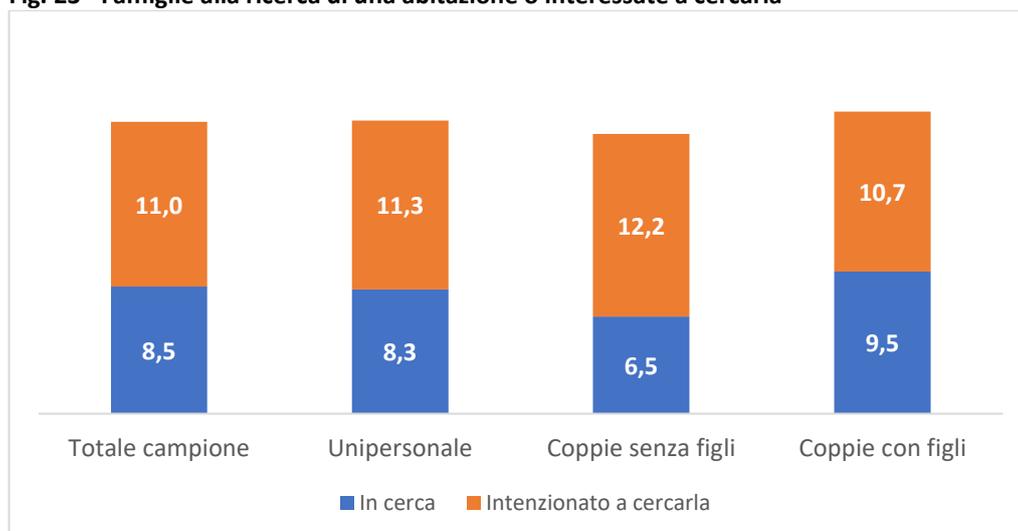
Nel confronto domanda-offerta per il prossimo biennio, è prevedibile vi sia uno squilibrio a favore delle richieste, come chiaramente rilevato dal differenziale fra le due grandezze. Naturalmente si tratta di una valutazione puramente teorica, in quanto potrebbe essere integrata sia dai potenziali acquirenti e venditori non residenti a Roma, sia dall'eventuale offerta di alloggi da parte di imprese o enti.

Per quanto riguarda la **propensione all'affitto di un alloggio**, l'indagine valuta che nel prossimo triennio riguarderà il 2,8% dei residenti. Si tratta soprattutto di nuclei familiari e di abitanti a Roma Est o nell'Agro Romano Ovest. Anche in questo caso l'offerta di alloggi in affitto, che viene stimata nell'1,2% dei locatari, rappresenta meno della metà della potenziale domanda.

Per individuare le tenenze di medio periodo si è proceduto a realizzare un'analisi di maggior dettaglio esplorando la domanda già attiva e quella potenziale all'orizzonte del 2025.

Le famiglie attivamente alla ricerca di un'abitazione da acquistare o affittare rappresentano una quota dell'8,5%, mentre quelle potenzialmente interessate a ricercarla rappresentano l'11%. Le coppie con figli mostrano una maggiore urgenza nella ricerca, mentre le coppie senza figli (ma non probabile prospettiva di allargamento del nucleo familiare) ricoprono maggiore incidenza nel manifestare un interesse potenziale (fig. 23).

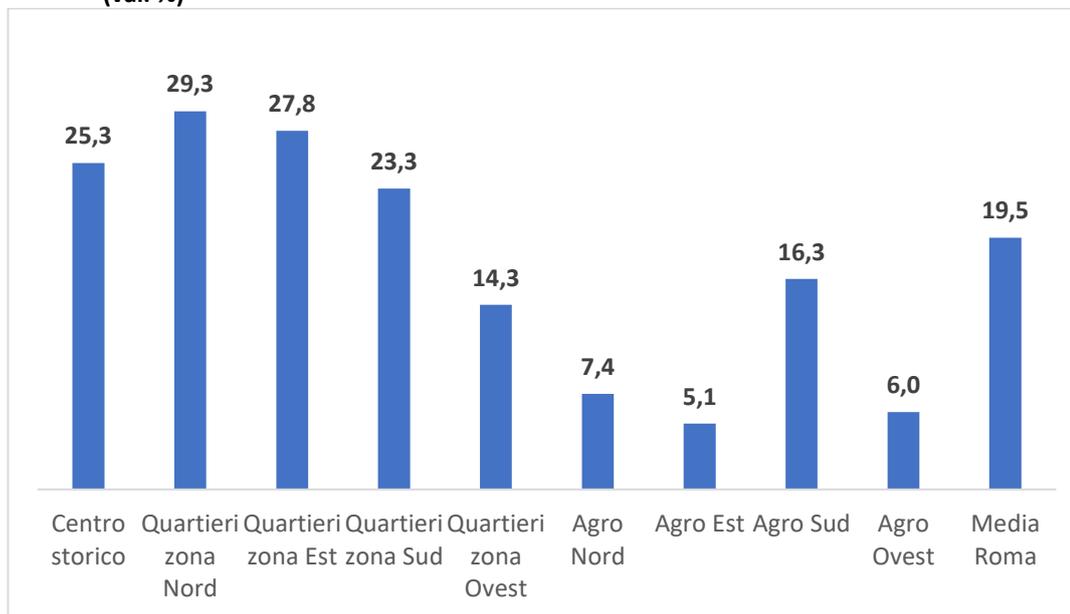
Fig. 23 - Famiglie alla ricerca di una abitazione o interessate a cercarla



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

La maggiore incidenza della domanda abitativa riguarda i Quartieri Urbani Nord (in complesso 29,3%), Est (27,8%) e Sud (23,3%). Meno intensa è la propensione al cambiamento nelle zone dell'Agro Romano (fig. 24).

Fig. 24 - Famiglie alla ricerca di una abitazione o interessate a cercarla, per zona di residenza (val. %)



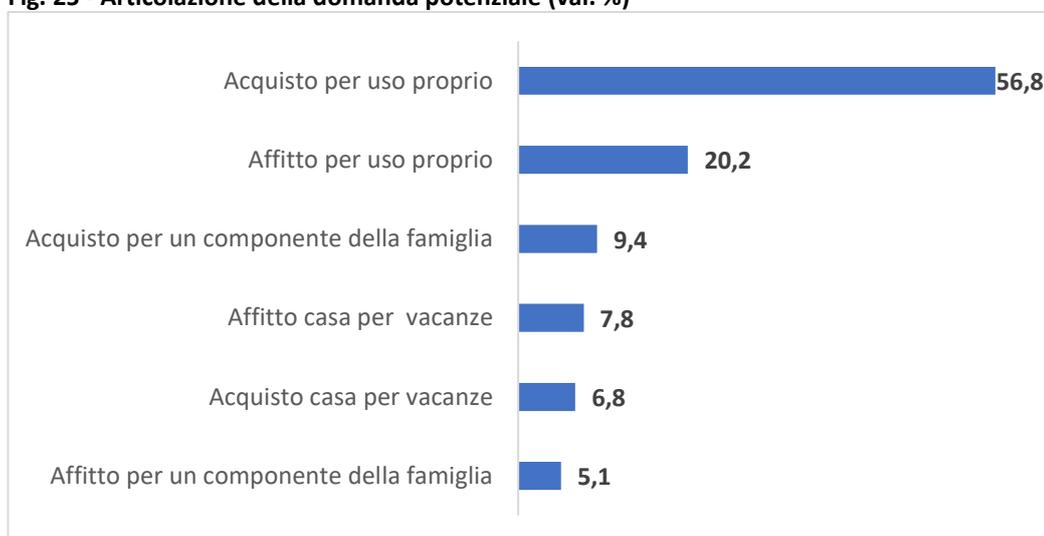
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

L'interesse prevalente è all'acquisto di un'abitazione per uso proprio dove si concentra il 56,8% della domanda attiva e potenziale, seguito dall'affitto per uso proprio. Nel primo caso si registra una maggiore propensione per le famiglie del ceto medio, delle fasce d'età intermedie dei trenta-cinquantenni. L'affitto, invece, riguarda più intensamente i segmenti estremi della domanda: sotto il profilo socio-economico i livelli alti e medio-alti e quelli medio-bassi e bassi e, anche, come generazioni i segmenti più giovani o più anziani (fig. 25 - tav. 1).

La quota restante di interessati ad accedere al mercato immobiliare si divide in quote simili fra le famiglie intenzionate ad acquistare o affittare un alloggio per componenti del nucleo familiare, o nuclei alla ricerca di una residenza secondaria.

Volendo, infine, sintetizzare la segmentazione della domanda a seconda dell'offerta di mercato dall'indagine emerge una **presenza maggioritaria della propensione all'acquisto**, un **crescente interesse verso l'affitto** soprattutto per le famiglie con maggiori disponibilità reddituali, che peraltro sono pure quelle più intensamente interessate a una residenza secondaria (fig. 26).

Fig. 25 - Articolazione della domanda potenziale (val. %)



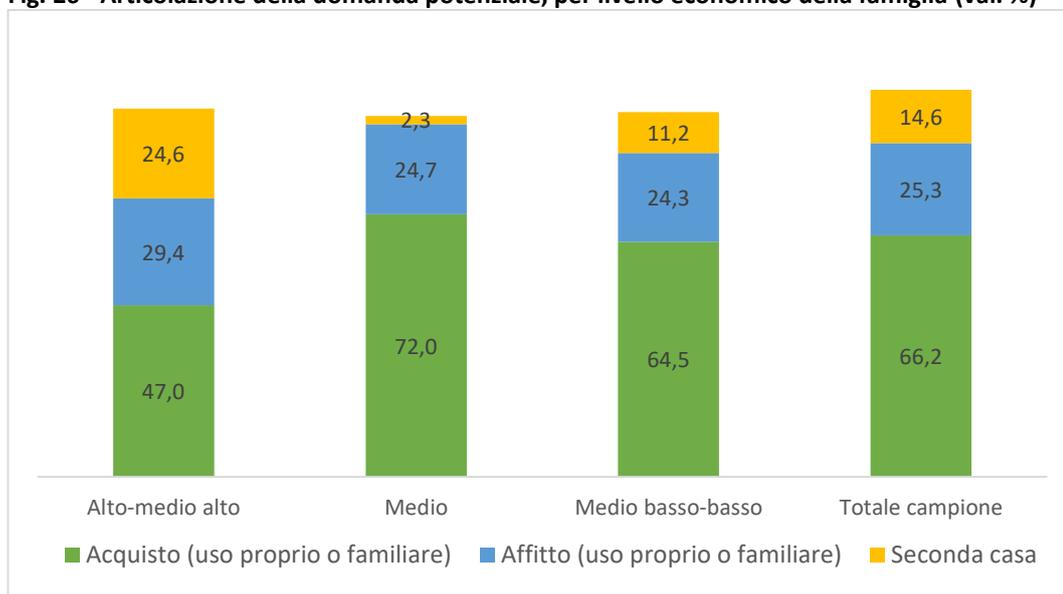
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Tav. 1 – Alcune caratteristiche della domanda (val. % per categoria)

A) Acquisto per uso proprio		
Età della persona di riferimento	- 35-44 anni	64,1%
	- 45-54 anni	62,4%
Livello socio-economico	- Medio	63,6%
Zona urbana	- Quartieri Sud	71,1%
	- Agro zona Sud	61,5%
B) Affitto per uso proprio		
Età della persona di riferimento	- 35-44 anni	21,9%
	- 55-64 anni	23,8%
Livello socio-economico	- Alto-medio alto	20,6%
	- Medio basso - basso	20,6%

Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Fig. 26 - Articolazione della domanda potenziale, per livello economico della famiglia (val. %)



(*) il totale è superiore a 100 in quanto erano previste più risposte

Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Le famiglie che concretamente sono alla ricerca di un'abitazione attribuiscono una particolare importanza ad alcuni **fattori di contesto dei quartieri** dove rivolgono tale ricerca, unitamente a specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare ricercato.

Il fattore che ha riscosso maggiore successo presso gli intervistati è la **sicurezza della zona** dove si sta ricercando l'abitazione, su cui converge il 59,2% del campione. Al secondo posto si collocano le **"dimensioni rispondenti alle esigenze della famiglia"**, parametro indispensabile per il 56,2% degli intervistati. Ulteriori elementi qualitativi rafforzano i primi due fattori che concentrano la massima rilevanza per la domanda: per quanto riguarda la zona si ricerca **tranquillità** ed **aree verdi**, mentre ad arricchire le caratteristiche dell'alloggio ricercato c'è la possibilità di disporre di **terrazzi** o **giardini** e la presenza di cantine o posto auto. I costi di gestione presumibili dell'alloggio costituiscono un fattore di riferimento per il 43,7% della domanda. Nei parametri che sono alla base della ricerca di un nuovo alloggio, hanno un impatto più limitato ulteriori caratteristiche sia dei quartieri che dei servizi connessi all'alloggio. La "vivacità del quartiere" raccoglie il 16,5% delle preferenze, una abitazione con dotazioni tecnologiche avanzate il 14,6%, la presenza del portierato l'8,5% (fig. 27).

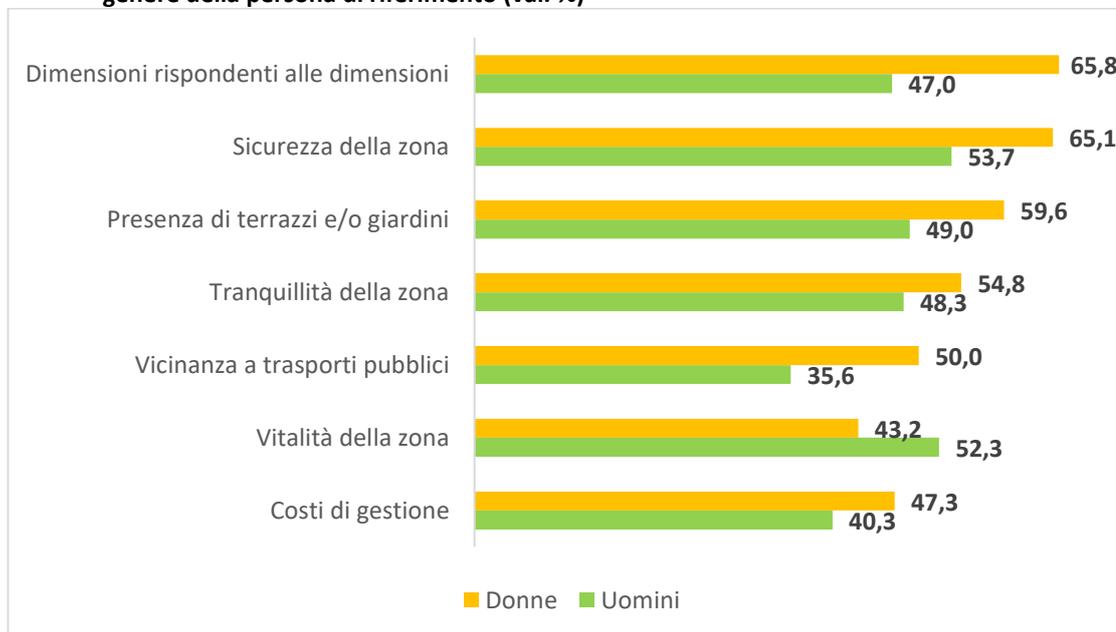
Fig. 27 - Fattori cui si attribuisce un'elevata importanza nella scelta dell'immobile che si cerca (val. % di riga)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

E' interessante notare come vi siano significative differenze di genere riguardo ai principali parametri che ispirano nella ricerca di una nuova abitazione. Per i nuclei con persone di riferimento femminile rivestono una maggiore importanza i solidi elementi qualitativi con l'aspirazione a vivere in una casa con dimensioni adeguate ai fabbisogni familiari, in un quartiere tranquillo e con spazi pubblici attrezzati a verde. La vitalità della zona, grazie alla presenza di ristoranti, bar e luoghi di ritrovo vede una maggiore preferenza per gli uomini, riguardando il 52,3% degli intervistati di sesso maschile rispetto a un 43,2% degli intervistati di sesso femminile (fig. 28).

Fig. 28 - I fattori più importanti nella scelta di un'abitazione (valore "alto"), a seconda del genere della persona di riferimento (val. %)

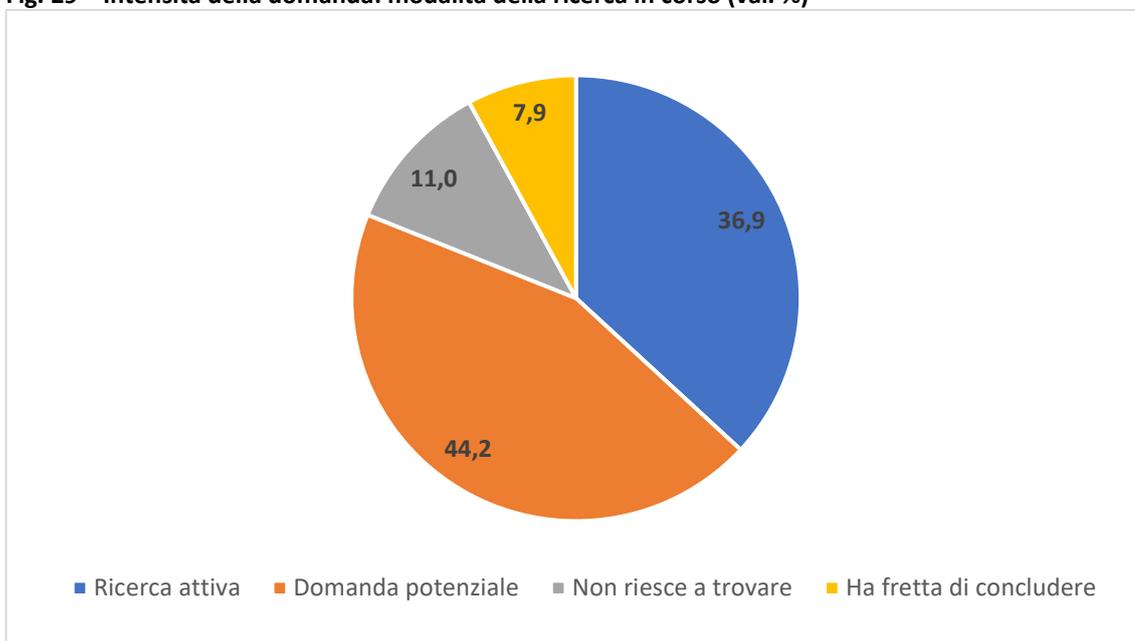


Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Esaminando l'intensità della domanda e gli esiti della ricerca emergono quattro diverse situazioni: il 36,9% si dichiara impegnato in una ricerca attiva di un nuovo immobile, il 44,2% effettua una concreta ricerca ma senza farne un impegno costante ed effettivo, l'11% dichiara di non riuscire a trovare l'immobile corrispondente alle sue esigenze ed infine il 7,9% rappresenta una domanda impellente, ovvero quella che con maggiore urgenza ricerca una nuova abitazione (fig. 29).

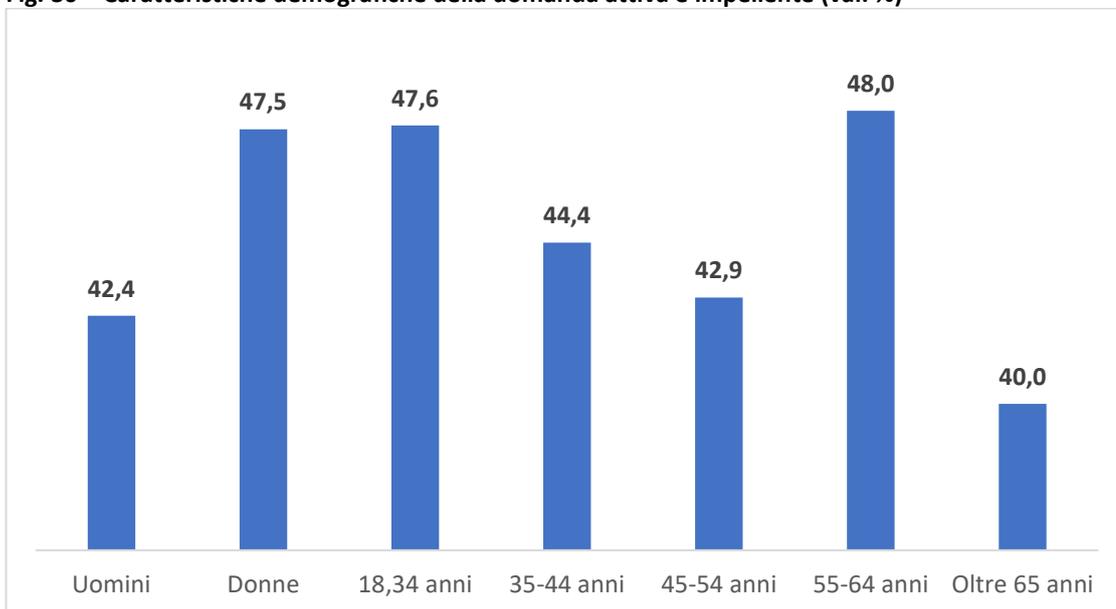
Pertanto, possiamo sinteticamente stimare nel 45% la domanda attiva ed impellente che sotto il profilo demografico riguarda più i nuclei con persona di riferimento femminile, giovani o anche nella fascia che si avvicina all'età di pensionamento (55-64 anni) (fig. 30).

Fig. 29 – Intensità della domanda: modalità della ricerca in corso (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

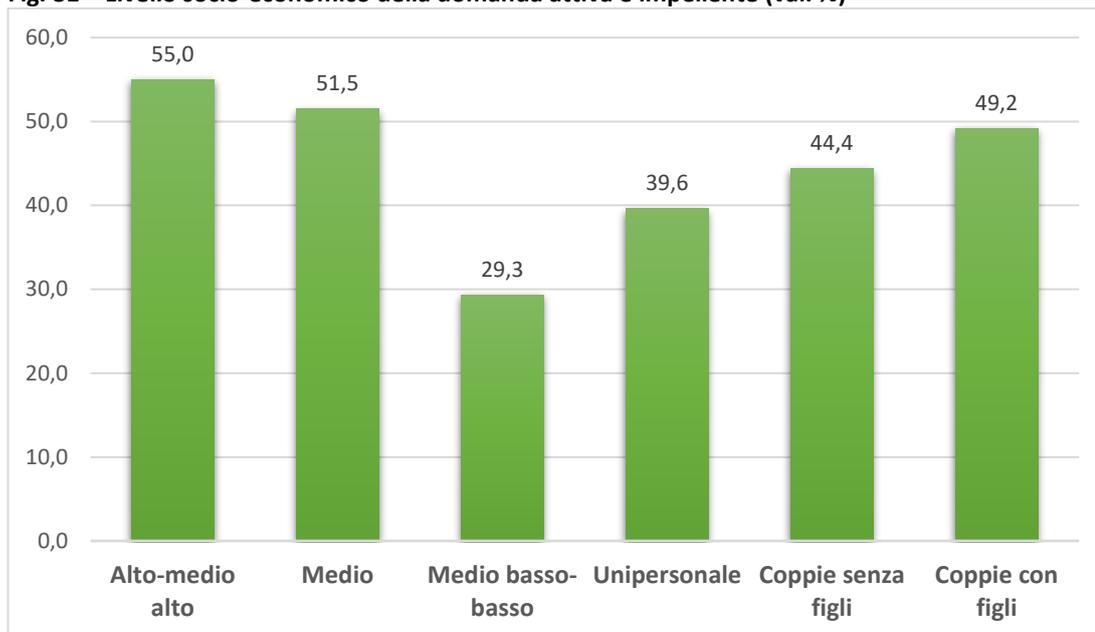
Fig. 30 – Caratteristiche demografiche della domanda attiva e impellente (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Per quanto riguarda la struttura dei nuclei e le condizioni socio-economiche le **tipologie familiari più attive sono le coppie con figli** mentre, per quanto riguarda i gruppi reddituali, la maggiore intensità si riscontra nelle fasce di reddito medie ed elevate (fig. 31).

Fig. 31 – Livello socio-economico della domanda attiva e impellente (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Riguardo infine alle ragioni che rendono difficile l'incontro tra domanda e offerta emerge come la domanda che attualmente si rivolge al mercato immobiliare ed ha difficoltà nell'acquistare o affittare un alloggio dispone di risorse limitate. Infatti, il 71,7% dichiara di non poter far fronte con il proprio reddito ai prezzi esistenti. Bisogna anche sottolineare come un 29,2% dichiara di avere attualmente **difficoltà ad accedere ad un mutuo bancario**. C'è tuttavia un ulteriore segmento di domanda che, pur disponendo di risorse sufficienti, rileva come non ci sia rispondenza nel mercato alle proprie aspirazioni, in quanto registra la **carenza di immobili di buona qualità** e tale difficoltà viene segnalata dal 42,5% degli intervistati.

In definitiva, si può concludere che nell'area romana sia vivace la domanda di immobili, in taluni casi risponda anche a motivazioni che evidenziano un'urgenza, soprattutto per quanto attiene alle nuove generazioni e alle famiglie con figli, ma che uno dei limiti maggiori va attribuito alle condizioni reddituali delle famiglie che oggi devono accedere a una prima casa o effettuare un cambiamento nelle proprie condizioni abitative.

La fiammata inflazionistica dell'ultimo anno e il mancato adeguamento dei livelli reddituali ha decisamente abbassato il tenore di vita nel nostro Paese accrescendo, specie nelle grandi città come Roma, le difficoltà per poter accedere a una nuova abitazione (fig. 32).

Fig. 32 - Le ragioni per cui si ha difficoltà a trovare l'abitazione (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023



3. LA CASA IDEALE: UNA TRADIZIONE PROIETTATA AL FUTURO

La casa resta uno dei principali fattori che incidono sulla qualità della vita delle persone e delle famiglie. Per questa ragione, al di là della concreta decisione di acquistare o affittarne una, sotto il profilo sociale attrae l'attenzione collettiva ed è il più importante "oggetto dei desideri" individuali.

Oltre alle più elementari ragioni che danno all'abitare un'importanza rilevante nella vita familiare e collettiva, la casa riveste significati che esorbitano il pur fondamentale ruolo di "contenitore" della vita domestica. Si tratta, infatti, di un bene che racchiude in sé un valore d'uso e un valore di scambio, quindi oltre a rispondere a requisiti funzionali costituisce un importante bene d'investimento in particolare per gli italiani. Ma molti sono i valori più impalpabili, altrettanto profondi, che incidono nella relazione delle persone verso l'immobile.

Non bisogna scomodare la grande filosofa Hanna Arendt, per ribadire come la **casa** rappresenti il **luogo dell'identità** personale e familiare, in contrapposizione allo **spazio urbano** che al contrario costituisce il **luogo delle alterità**, dell'incontro con l'altro. Un significato particolarmente rilevante per l'organizzazione sociale del nostro paese (e ancor più della nostra città) che

attribuisce alla famiglia, ai nuclei di convivenza, un'importante funzione securitaria, solidaristica, di mutuo aiuto.

L'aspirazione a poter usufruire di una residenza stabile e sicura ha portato, in Italia, prima degli altri paesi europei, alla elevata propensione ad acquistare un alloggio per uso proprio come aspirazione primaria, àncora di salvezza per assicurarsi rispetto alle incertezze che riserva la vita: perdita del lavoro, drastiche riduzioni reddituali nel periodo della quiescenza, vicende e rotture familiari.

Con l'affermarsi di una situazione di benessere diffuso, pur non esente da crisi e ridimensionamenti, l'**ideale della casa** come aspirazione collettiva, ha lasciato spazio all'ambizione di poter utilizzare una **casa ideale** commisurata a fabbisogni crescenti di nuove funzioni e significati per lo spazio domestico, come pure più congrua dotazione di tecnologie e servizi, una collocazione in un contesto efficiente e vivibile.

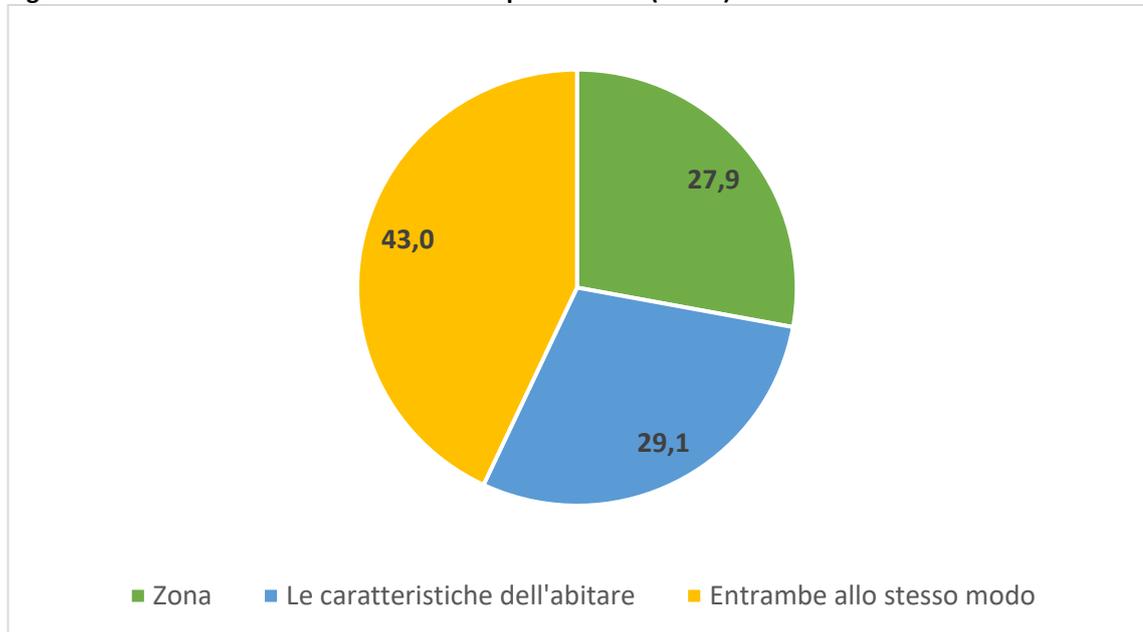
Non si può, infine, dimenticare come vi sia, specie a Roma e nelle grandi metropoli, un segmento minoritario ma crescente di popolazione che ha difficoltà a soddisfare adeguatamente il bisogno primario di un abitare dignitoso, essendo venuta a mancare, negli ultimi trent'anni, una politica pubblica di affiancamento ai meccanismi propri del mercato immobiliare. Si tratta di un capitolo di cui non tratta la presente ricerca, volta a indagare comportamenti e scelte di chi dispone di un alloggio, ma che dovrebbe maggiormente coinvolgere i pubblici poteri ai vari livelli responsabili delle politiche sociali.

3.1. I parametri generali di orientamento

Esaminare nel dettaglio le propensioni dei romani riguardo al proprio ideale alloggiativo offre elementi indispensabili di orientamento a una molteplicità di operatori da quelli dell'offerta immobiliare, agli intermediari e promotori, fin ai soggetti preposti alla rigenerazione e progettazione dei quartieri e della città.

Richiesti di scegliere un **valore prioritario** a base della loro concezione di casa ideale, fra caratteristiche intrinseche e qualità dell'alloggio da un lato, e zona urbana dall'altro, gli intervistati hanno mostrato una lieve preferenza per la qualità dell'abitazione scelta dal 29,1% del campione rispetto alla zona, solo di poco inferiore pari al 27,9%. Evidentemente l'orientamento generale è quello di equilibrare i due fattori (fig. 33).

Fig. 33 – Giudizio sintetico sui fattori decisivi per l'abitare (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Sempre nell'ambito degli orientamenti di carattere generale, fra le possibili opzioni al primo posto troviamo la presenza di **spazi esterni**, ovvero di una disponibilità *outdoor* segnalata dal 33,5% dei romani, seguito da caratteristiche strutturali dell'edificio che consenta il **risparmio energetico** per il 27,2%, al terzo posto una **dimensione** dell'alloggio congruente con le esigenze familiari (24,5%), un parametro che risulta particolarmente importante dopo l'esperienza del lockdown che ha reso evidente una maggiore necessità di spazio domestico in ragione delle funzioni internalizzate nell'abitazione, e i maggiori tempi di permanenza in casa. Le abitazioni sono sempre più un **ponte di comando digitale** e anche per questo la dotazione di connessioni e reti tecnologiche è segnalata dal 17,8%, un'incidenza simile alla vicinanza al luogo di lavoro che registra il 17,0%. Infine, il 13,8% rivendica anche una buona qualità architettonica dell'edificio, valore che supera il 17% per la generazione dei baby boomers e per le fasce sociali a più alto reddito (fig. 34).

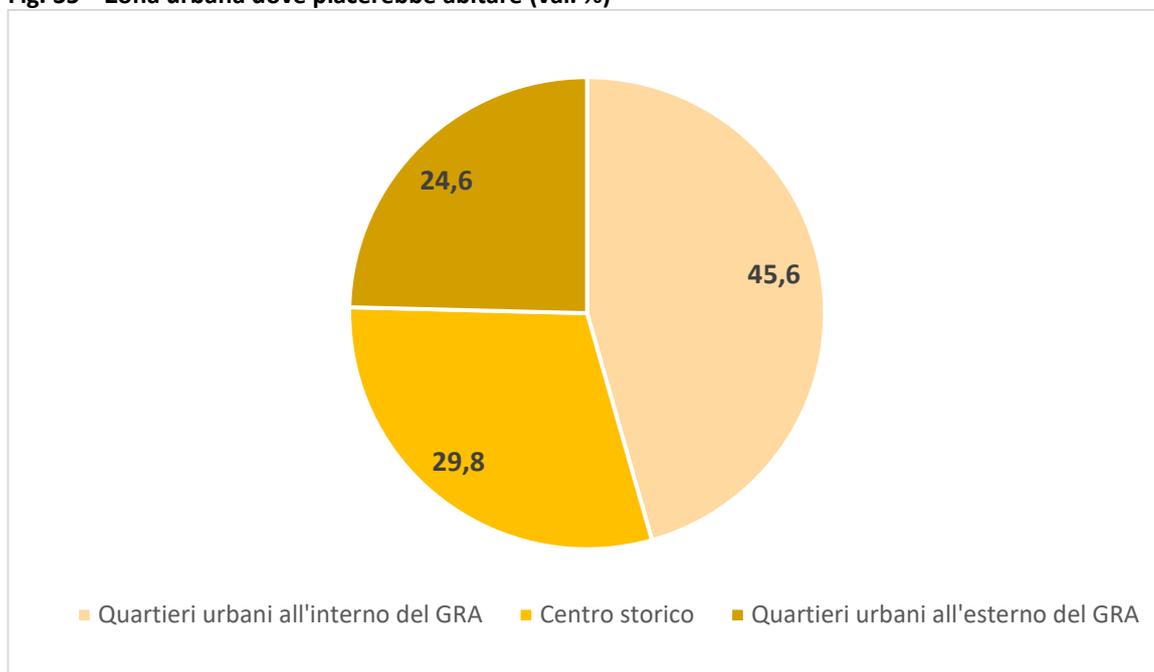
Fig. 34 - Aspettative sull'abitare a parità di prezzo dell'abitazione (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Le aree semi-centrali e della periferia consolidata all'interno del GRA costituiscono l'opzione maggioritaria dove sarebbe ideale poter abitare, essendo scelta dal 45,6% dei romani, anche se resta significativa l'opzione per le aree centrali (29,8%) a Roma particolarmente ampie solo se si considera il perimetro delle mura aureliane e dell'anello ferroviario. Ma, va considerata l'enorme estensione della città anche al di fuori del GRA, tanto che quasi un quarto degli intervistati colloca la propria casa ideale nell'immediato hinterland metropolitano (fig. 35).

Fig. 35 – Zona urbana dove piacerebbe abitare (val. %)



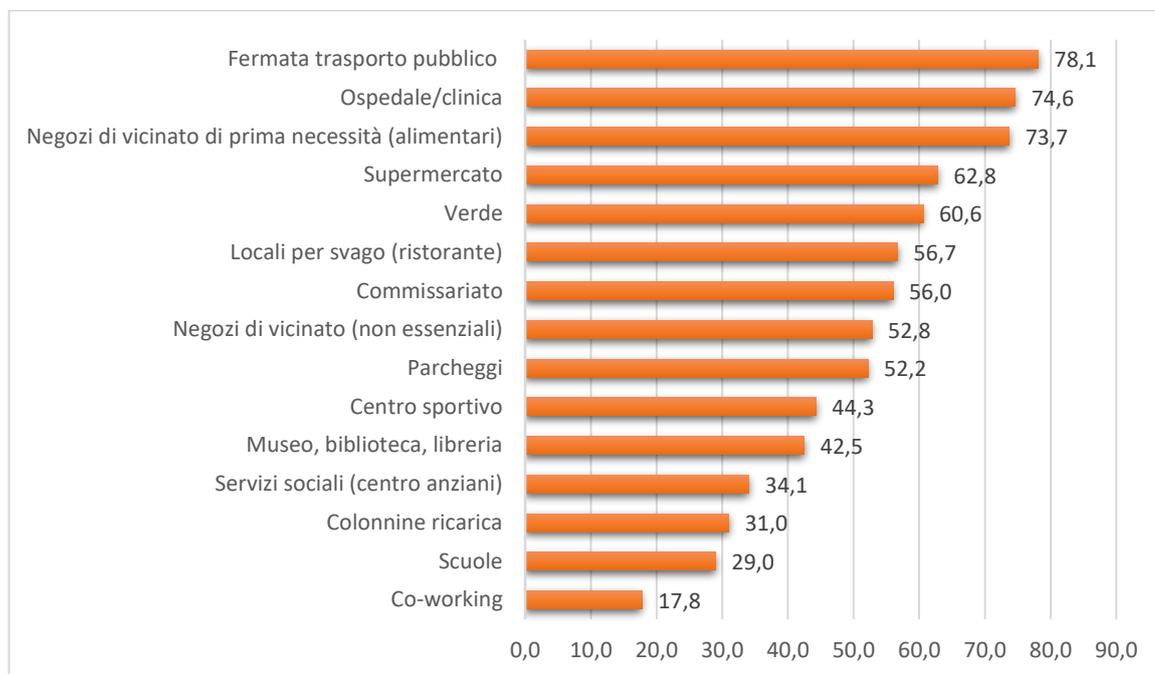
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

3.2. La casa e il parametro della prossimità

Roma è da sempre una *metropoli dei quartieri*. Mano a mano che si ampliava la sua dimensione fisica, vedeva emergere il senso di appartenenza ai territori interni al suo perimetro, quasi come un mosaico di città nella città. L'ondata culturale che propone un'organizzazione metropolitana basata sulla prossimità, trova l'area romana socialmente preparata, ma non funzionalmente sotto il profilo dell'organizzazione infrastrutturale e dei servizi.

I romani rivendicano la **mobilità pubblica** come primo indispensabile requisito di un quartiere "ideale" che valorizzi la prossimità, converge su tale item il 78,1% del campione. Seguono i **servizi sanitari** (74,6%), i **negozi** di vicinato (73,7%) e il **verde pubblico** (60,6%). Significativi sono le preferenze per un presidio di polizia (56%), librerie e servizi culturali (42,5%). Importanti sono anche servizi innovativi dalle colonnine di ricarica per auto elettriche (31%) agli spazi condivisi di co-working (17,8%) (fig. 36).

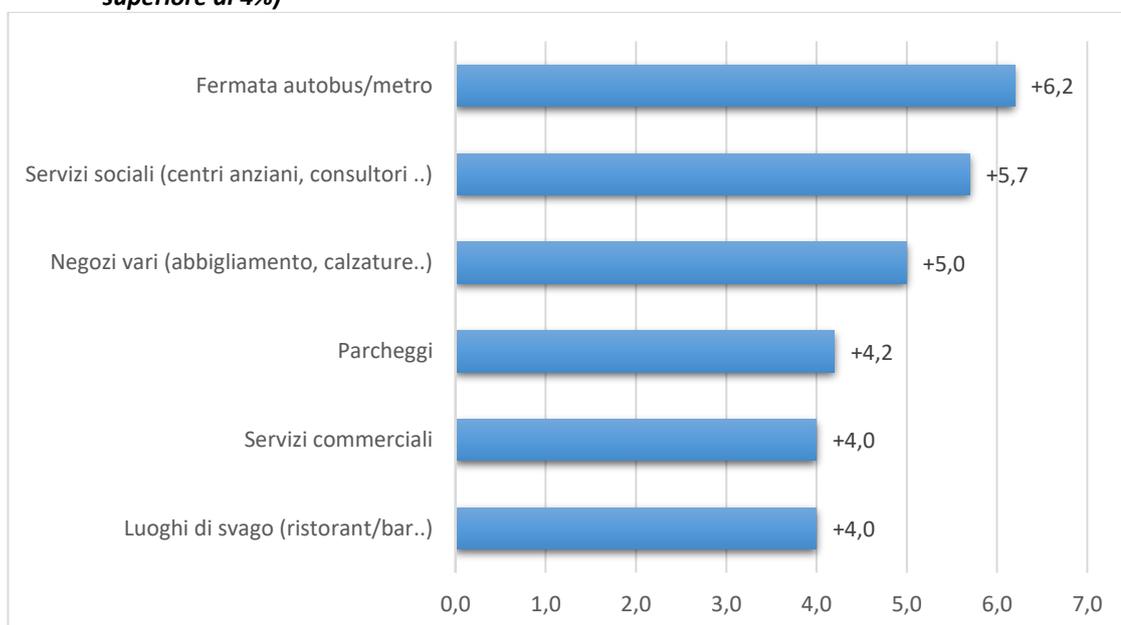
Fig. 36 - Servizi e strutture che qualificano il “quartiere ideale” (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Le preferenze sui diversi servizi di quartiere mostrano una certa variabilità a seconda delle condizioni socio-economiche delle famiglie. In un confronto di genere emergono differenze significative fra uomini e donne. La componente femminile in particolare mostra una maggiore propensione rispetto a quella maschile sia sulla presenza di trasporto pubblico, di servizi sociali come consultori e centri anziani, zone commerciali con ampia offerta merceologica e poi parcheggi e luoghi per la convivialità come caffè e ristoranti (fig. 37).

Fig. 37 – Servizi considerati particolarmente importanti per le famiglie, con persona di riferimento donna (differenza rispetto a quelli con persona di riferimento uomo superiore al 4%)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Una differenziazione ancora più marcata si registra fra le generazioni, Le famiglie con persona di riferimento dei 30-40enni esprime un maggior fabbisogno relativo ai servizi di prossimità quali scuole, centri sportivi, colonnine di ricarica per auto elettriche. Per le generazioni di età intermedie spiccano i luoghi di cultura, per la convivialità e gli spazi collettivi per il lavoro a distanza. Infine, per le famiglie della terza età è maggiore il fabbisogno di spazi verdi e giardini pubblici, strutture sanitarie, presidi per la sicurezza (tab. 1).

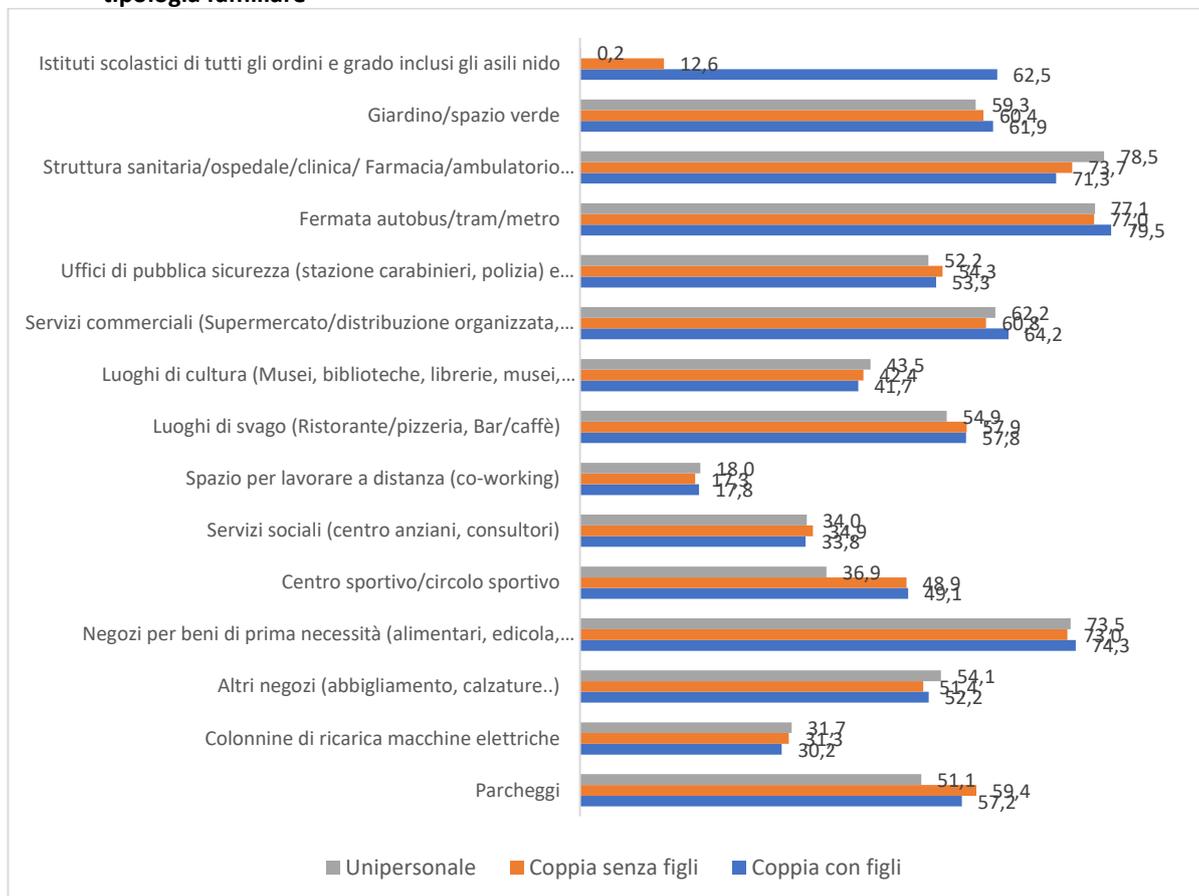
Tab. 1 – Servizi importanti vicini all’abitazione possibilmente raggiungibili in 15 minuti, per età della persona di riferimento

	18-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-64 anni	Oltre 64 anni	Totale
Istituti scolastici di tutti gli ordini e grado, inclusi gli asili nido	47,8	36,3	22,9	13,5	28,2	29,3
Giardino/spazio verde	50,9	60,2	64,1	60,5	68,8	60,6
Struttura sanitaria/ ospedale, clinica, farmacia, ambulatorio	74,0	72,3	75,5	70,7	82,7	74,5
Fermata autobus/ tram/ metro	76,8	77,1	78,1	77,2	83,2	78,1
Uffici di pubblica sicurezza (stazione carabinieri, polizia)	49,8	51,0	51,8	52,1	64,9	53,1
Servizi commerciali (supermercato/ distribuzione organizzata, mercati)	56,7	60,8	63,3	62,7	73,8	62,8
Luoghi di cultura (musei, biblioteche, librerie, cinema)	39,4	45,9	44,5	38,6	44,1	42,5
Luoghi di svago (ristoranti, pizzerie, bar, caffè)	52,2	60,8	60,4	50,5	59,4	56,7
Spazio per lavorare a distanza (co-working)	18,7	22,6	22,7	15,8	3,0	17,8
Servizi sociali (centro anziani, consultorio)	30,8	33,1	34,1	34,4	39,6	34,1
Centro sportivo/ circolo sportivo	48,8	47,8	48,2	38,9	34,2	44,4
Negozi per beni di prima necessità (alimentari, edicola, ferramenta)	72,7	73,6	75,0	68,8	80,7	73,7
Altri negozi (abbigliamento, calzature..)	49,8	53,5	52,9	54,0	54,0	52,8
Colonnine di ricarica macchine elettriche	32,2	32,2	30,7	32,2	26,2	31,0
Parcheggi	45,3	57,6	58,3	55,3	59,9	55,3

Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Le differenze si attenuano considerando le tipologie familiari, a parte per alcune evidenti diversità strutturali, come nel caso degli istituti scolastici che evidentemente interessano alle famiglie con figli. Una maggiore incidenza delle strutture sanitarie si rileva per i nuclei di anziani soli (fig. 38).

Fig. 38 - Servizi importanti vicini all'abitazione possibilmente raggiungibili in 15 minuti, per tipologia familiare

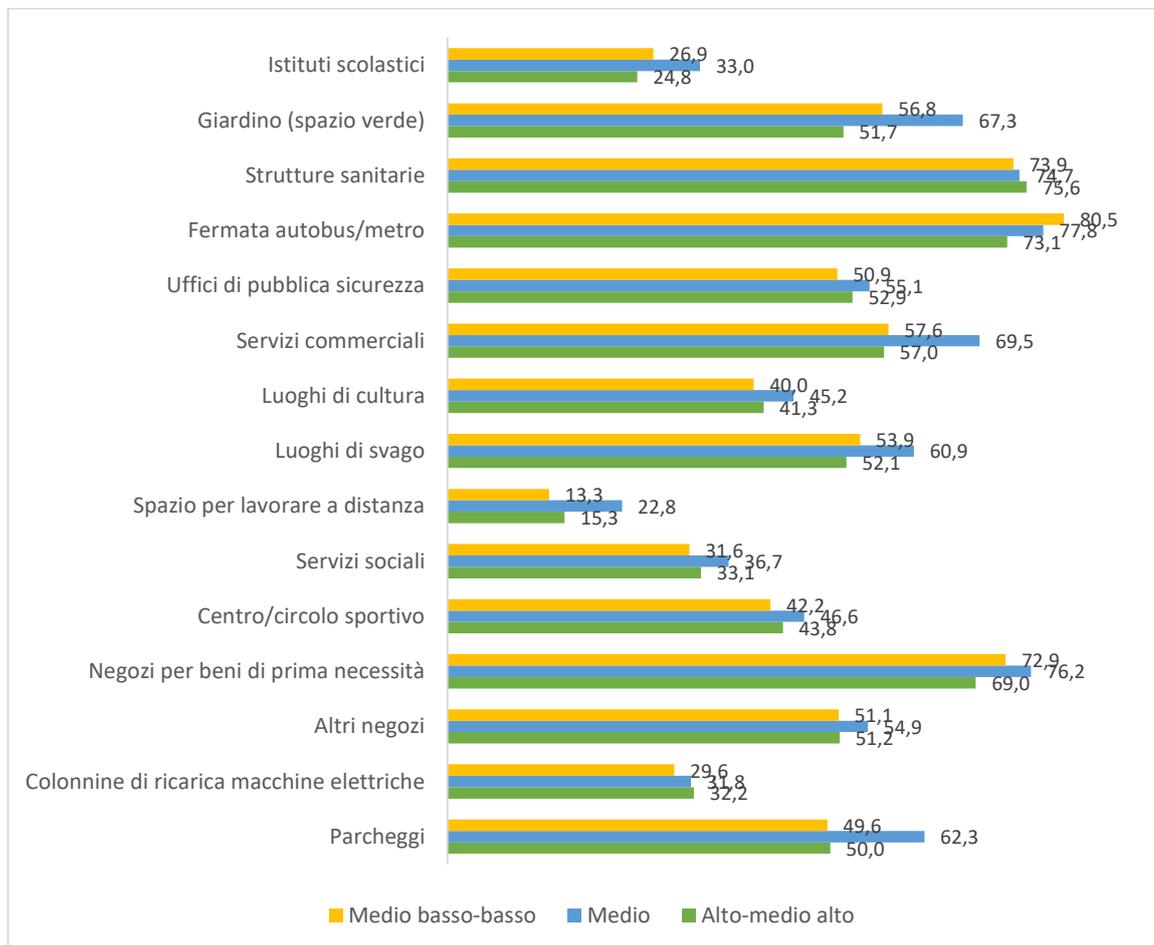


Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Riguardo alle diseguaglianze di condizioni reddituali dall'indagine emerge con chiarezza una diversità di orientamento fra il ceto medio e i due segmenti a più basso e più alto reddito. Le famiglie del ceto medio delineano un quartiere dove vivere accentuando caratteristiche molto definite e con una propensione maggiore rispetto agli altri gruppi sociali verso la presenza di scuole, giardini, servizi commerciali luoghi per la convivialità, centri sociali e consultori, biblioteche e librerie, spazi per il co-working.

Molto importante per le famiglie con minori disponibilità sono i trasporti pubblici, indispensabili per l'80,5% del campione. I gruppi sociali più benestanti evidenziano una particolare esigenza di vivere in prossimità di servizi sanitari (fig. 39).

Fig. 39 - Servizi importanti vicino all'abitazione raggiungibili possibilmente nei 15 minuti



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

3.3. La rivincita della palazzina

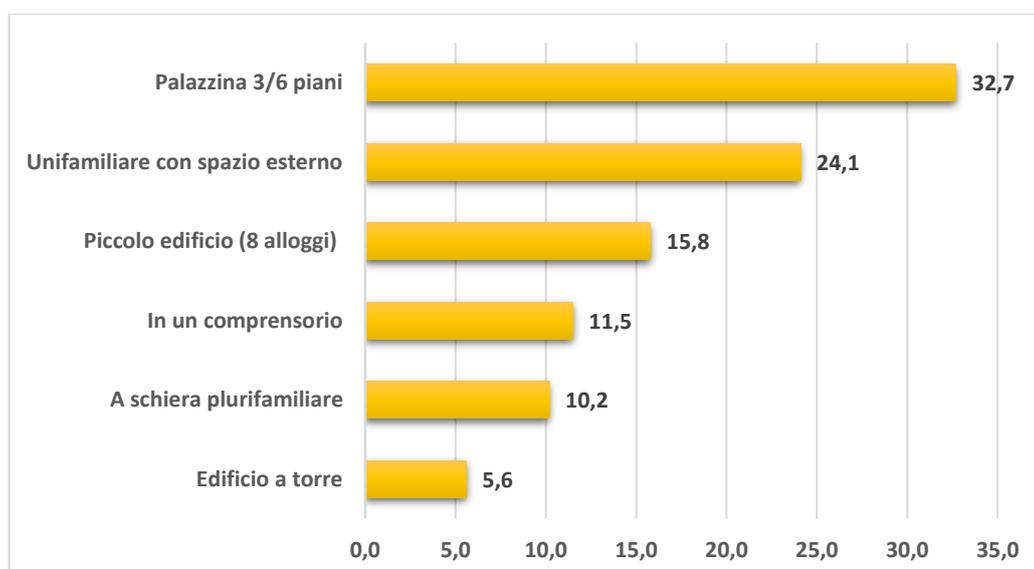
A determinare i gusti “architettonici” dei romani sono archetipi di consolidata tradizione che caratterizzano i modi attraverso cui la città si è sviluppata soprattutto a partire dal secondo dopo guerra. Ne esce sicura vincitrice la **palazzina**, ovvero una tipologia edilizia plurifamiliare, multipiani (da 3 a 6) a pianta centrale con più appartamenti per piano e spazi di distacco da edifici limitrofi talvolta sistemati a giardino. Si tratta del modello edilizio più rappresentativo dell’esperienza moderna dell’urbanistica romana, che succede ai grandi complessi ottocenteschi, ai villini residenziali e alle città giardino della prima metà del XX secolo. La grande incidenza della palazzina nell’immaginario collettivo romano è dovuta alla sua riproposizione nelle più diverse aree della città – da quelle più signorili e quelle più popolari – come strumento per

plasmare lo spazio urbano. Questa forma architettonica in grado di far dialogare spazi interni ed esterni ha per questo determinato i luoghi e contesti dell'abitare, definendo il particolare paesaggio urbano dell'area romana. Non desta meraviglia che sia questo tipo edilizio il principale archetipo presente nell'ideale di casa in particolare per il ceto medio urbano che nel 35,9% dei casi sceglie come edificio ideale proprio la palazzina, un valore superiore alla media del 32,7%.

Al secondo posto con il 24,1% dei consensi si colloca la **casa unifamiliare**, in questo caso maggiormente apprezzata dai ceti popolari. Bisogna tener conto che in una ricerca di alcuni decenni fa¹, svolta sottoponendo a un campione rappresentativo cinque foto di altrettanti tipi edilizi, emerse come di gran lunga la tipologia preferita quella della casa unifamiliare "autocostruita". Una incidenza del 15,8% registra il **piccolo edificio multifamiliare**, tuttavia assimilabile al risultato ottenuto dalla più classica palazzina.

Non trascurabile è la preferenza per **edifici compresi in complessi recintati** che viene segnalato dell'11,5% degli intervistati, con un maggiore interesse relativo da parte delle famiglie a reddito medio-alto e alto (14%). Sempre i gruppi sociali con maggiori disponibilità reddituali esprimono un interesse anche per gli **edifici torre**, con una quota dell'8,7% mentre nella media una tale tipologia si colloca all'ultimo posto (figg. 40-41).

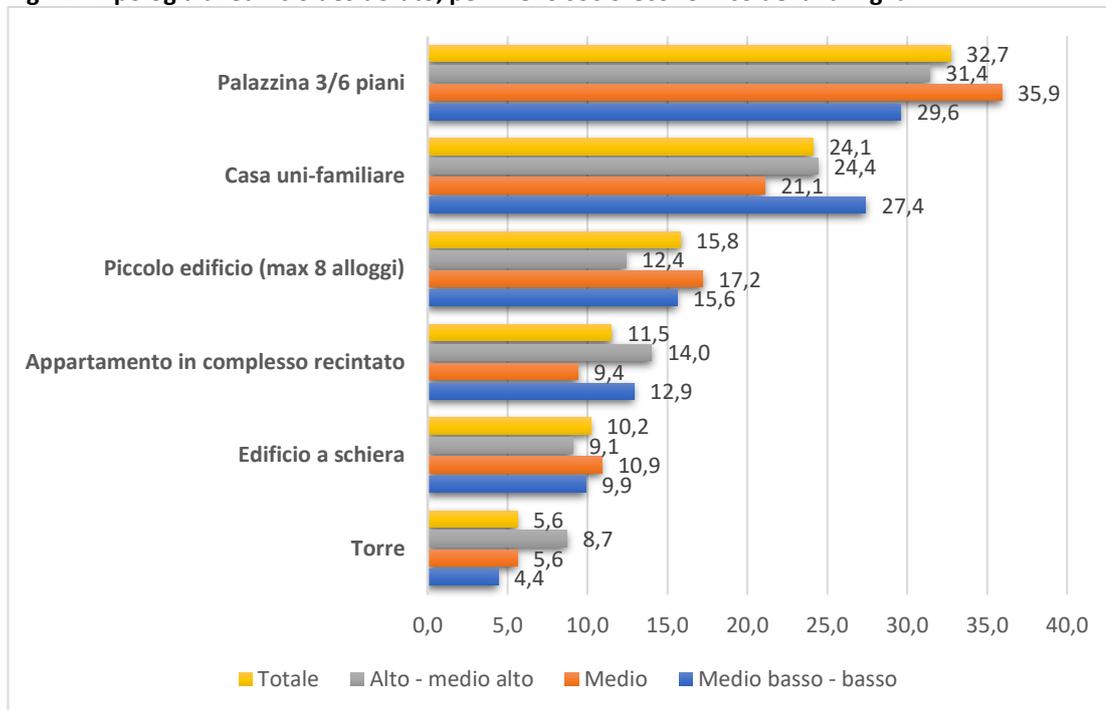
Fig. 40 - Tipologia dell'edificio desiderato (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

¹ G. Roma – Il territorio ideale a Roma- Comune di Roma, 1989

Fig.41 - Tipologia di edificio desiderato, per livello socio-economico della famiglia



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

3.4. Un edificio residenziale sempre più intelligente

In una città – come nell’intero Paese – dove ogni 100 alloggi compra-venduti solo circa un quinto è costituito da prodotti nuovi o di radicale recupero, emerge un significativo interesse verso abitazione ed edifici che incorporino tecnologie, sistemi costruttivi e servizi di nuovo conio. E’ questo un atteggiamento radicalmente differente da quello che spinse in passato lo sviluppo periferico, con elevato consumo di suolo e un’espansione della città senza un vero disegno programmatico. Il 51,1% che propende per un’**abitazione di nuova costruzione** (per metà nel tessuto urbano e un’altra metà anche in aree più periferiche) intende tale opzione nel segno della **sostenibilità**, del riuso per sostituzione di aree già urbanizzate. Solo in tal modo è possibile ottenere, ad esempio, significativi risultati di risparmio energetico e conseguentemente ridurre i costi di gestione per le famiglie. Una quota del 21% conferma il modello prevalente, ovvero di accedere a un **alloggio esistente per ristrutturarlo** secondo canoni ed esigenze degli abitanti. Questa prassi non consente, tuttavia, di vivere in edificio e in un contesto ripensato unitariamente secondo i nuovi canoni della sostenibilità e della vivibilità. Un ulteriore 27,8% opta per un **edificio d’epoca** in particolare per quell’edilizia degli inizi del secolo

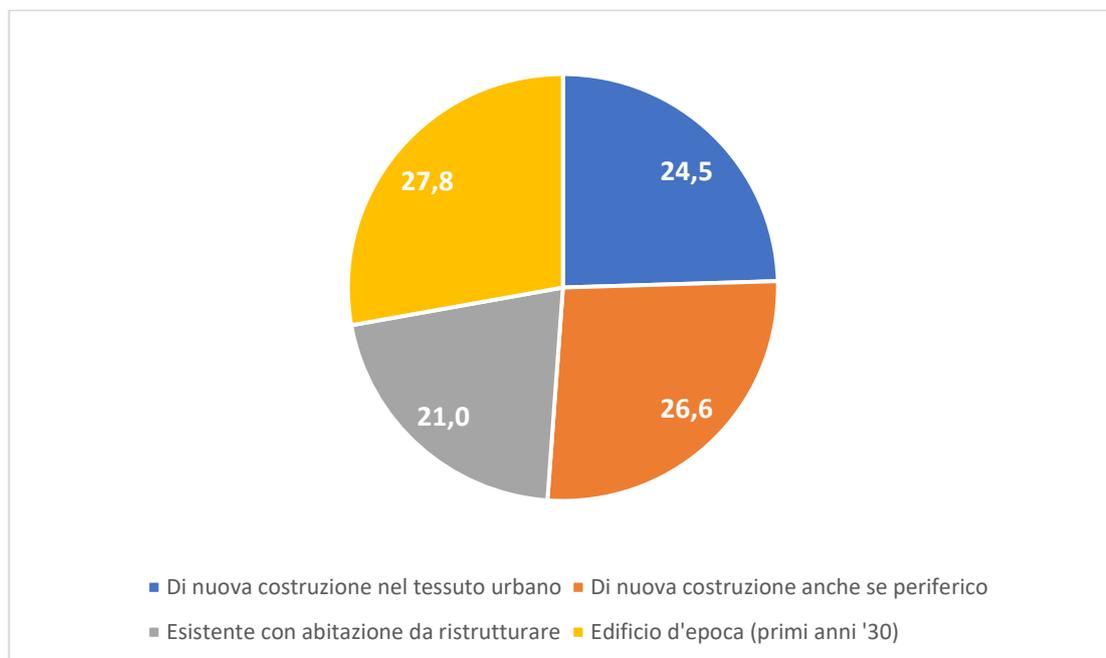
scorso che presentano indubbe caratteristiche di qualità, basti pensare agli interventi ispirati ai modelli di città giardino che caratterizzano diversi quartieri romani da Garbatella a Monte Sacro (fig. 42).

Abbiamo visto come il modello abitativo dei romani sia più orientato alla edificazione con piccoli o medi edifici, che rispecchia il modello diffusivo che ha caratterizzato lo sviluppo urbano di Roma negli ultimi settant'anni. Una tale predilezione per le basse densità costituisce naturalmente un problema per la gestione dei servizi pubblici, primi fra tutti quelli relativi ai trasporti, alle reti tecnologiche e alla raccolta dei rifiuti.

I romani hanno un'ideale di casa ispirato a un immaginario che poggia su valori identitari, ma al tempo stesso esprimono un concreto pragmatismo nel definirne, poi, le componenti funzionali e tecnologiche.

E' del tutto evidente l'elevata sensibilità verso un'**edilizia sostenibile a basso impatto di consumi e di emissioni**. Infatti, ai primi posti riguardo alle dotazioni tecniche dell'edificio compaiono i dispositivi energetici per la produzione da fonti rinnovabili e per il risparmio energetico. La richiesta è di **impianti fotovoltaici** termici (55,8%) e per acqua calda (53,0%), di un'adeguata coibentazione (46,0%).

Fig. 42 - Le preferenze per l'edificio desiderato: nuovo, da ristrutturare, d'epoca (val. %)

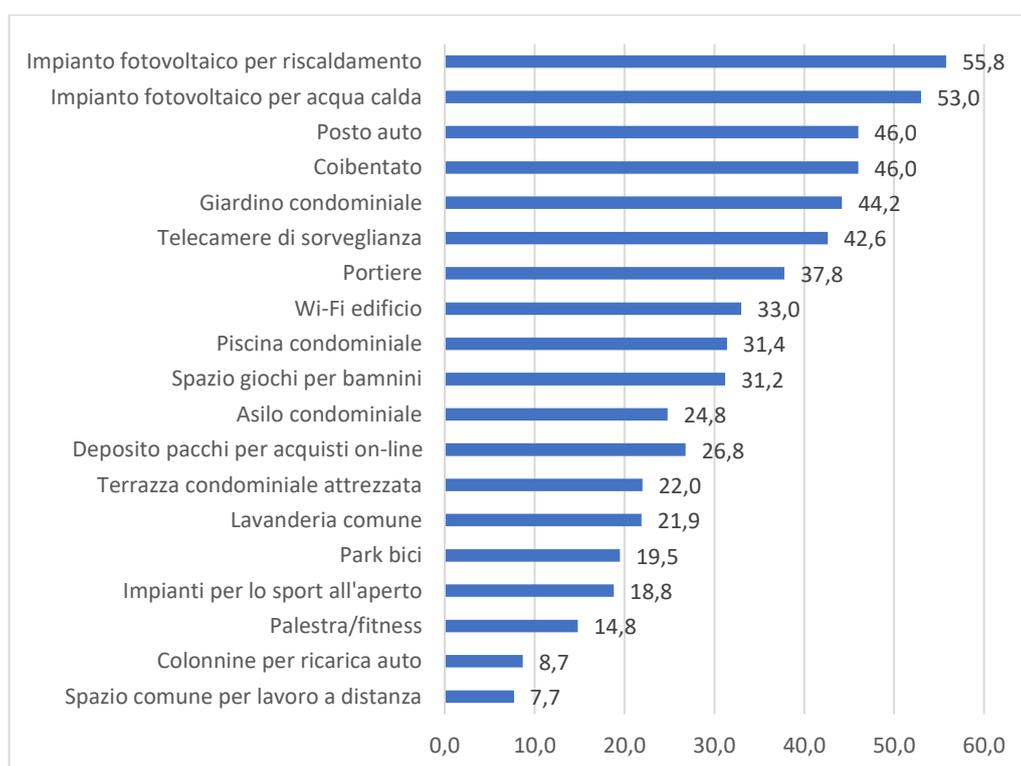


Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Oltre al (o ai) posto auto, il grande desiderio è di un **giardino condominiale** (44,2%), il **Wi-Fi condominiale** (33,7%) fino alla **terrazza condominiale attrezzata** a verde (22,0%). Molto sentita è la sicurezza dell'edificio garantita anche da telecamere di sorveglianza (42,6%) e portierato/guardiania (37,8%).

C'è, infine, un'apertura interessante verso servizi e *amenities* legati alla realtà dei comportamenti contemporanei emergenti: spazi per recapito acquisti on line (26,8%), asilo nido condominiale (24,8%), **lavanderia comune** (21,9%), **spazi fitness** (18,8%) fino alle colonnine per ricaricare le auto elettriche (8,7%) e **spazi condivisi per il lavoro a distanza** (7,7%). Tendenze che gradatamente, come negli altri paesi europei, tenderanno ad affermarsi anche da noi e non solo nelle residenze di alto livello (fig. 43).

Fig. 43 - Dotazione tecnologica e di strutture a servizio dell'edificio (val. %)



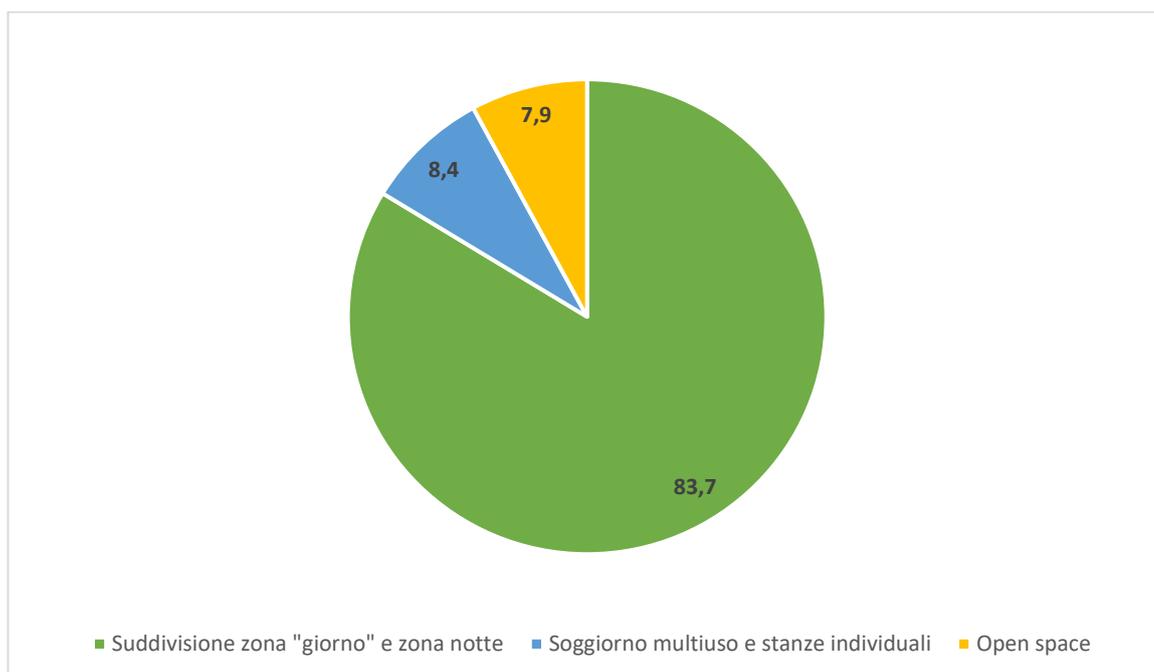
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Ripensare la città attraverso **eco-quartieri** che possano comprendere residenze per tutte le fasce sociali non va considerata né un desiderio irrealizzabile né tanto meno un obiettivo utopico, basti riferirsi ai numerosissimi esempi di Eco-Quartieri esistenti ormai in tantissime città europee.

3.4. La casa di dentro: aperta e funzionale

La casa desiderata dai romani, si è detto in precedenza, rispecchia un modello abbastanza tradizionale quanto a tipologia edilizia (conferma la prevalenza della classica "palazzina"), ma anche per i caratteri distributivi interni dell'abitazione. L'83,7%, infatti, si esprime a favore della tradizionale suddivisione in **zona giorno** e **zona notte**. La metamorfosi della struttura abitativa interna derivata dalla pandemia e dal lockdown, che sembrava privilegiare una articolazione fra spazi di relazioni e spazi individuali, non sembra che sia ancora maturata in una significativa dimensione. Infatti, solo l'8,4% del campione propende per un'area **polifunzionale di grandi dimensioni e spazi individuali**, mentre un ulteriore 7,9% vivrebbe molto bene in un **open space** suddiviso dall'arredo. (fig. 44).

Fig. 44 - La ripartizione degli spazi dell'abitazione desiderata (val. %)

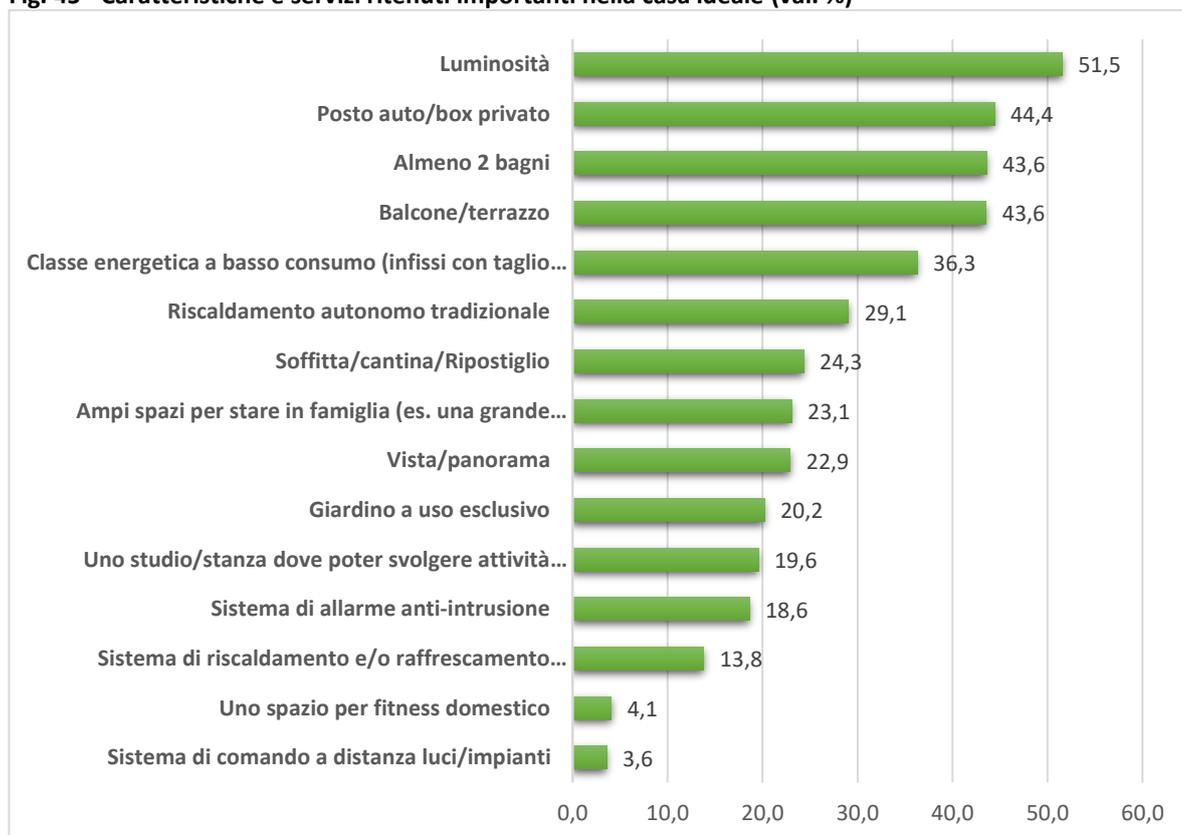


Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Per quanto riguarda la caratterizzazione qualitativa della casa ideale, ha grande rilevanza, per i romani, il rapporto interno/esterno, infatti il 51,5% apprezza la **luminosità**, il 43,6% l'esistenza di **balconi o terrazzo**, il 22,9% la **vista** o il panorama, il 20,2% un **giardino o spazio esterno ad uso esclusivo**. Sotto il profilo della dotazione di spazi complementari, al primo posto si conferma un

posto auto pertinenziale (44,4%). Per il 33,6% riveste rilevante importanza la classe energetica dell'alloggio anche per garantire più bassi consumi e spese di gestione. Significativa è anche una certa sensibilità verso la **domotica** ovvero una casa smart che per poter gestire impianti a distanza, utilizzi comandi vocali o attrezzature di nuova generazione (fig. 45).

Fig. 45 - Caratteristiche e servizi ritenuti importanti nella casa ideale (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023



4. VIVERE A ROMA

Le aspirazioni abitative dei cittadini hanno un riscontro diretto sull'alloggio che si usa o si possiede, ma devono poi confrontarsi con quell'insieme di fattori, individuali e collettivi, privati e istituzionali che determinano la **qualità della vita metropolitana**

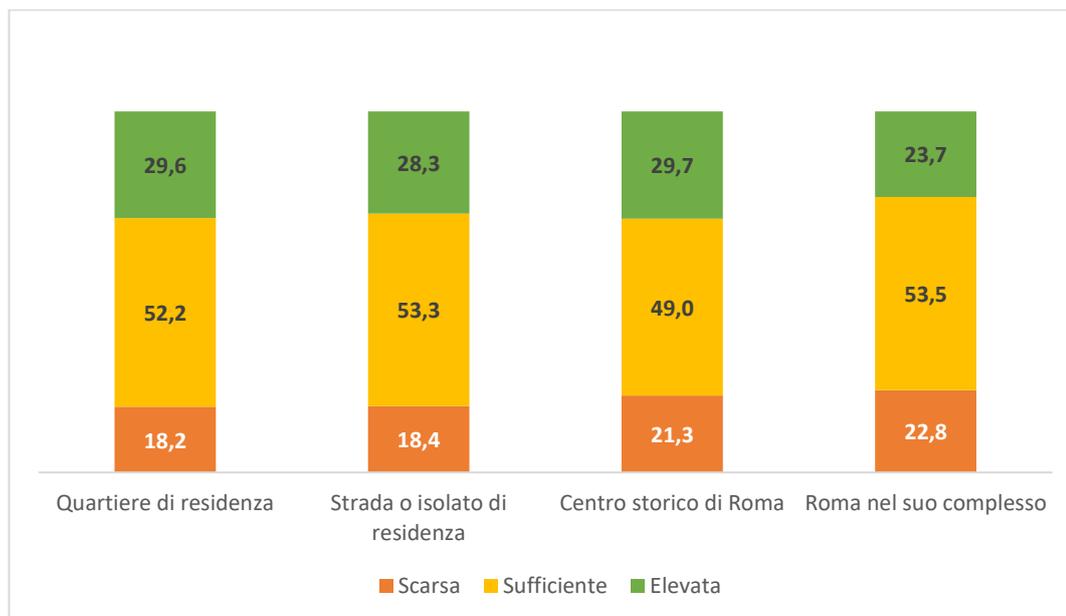
I comportamenti di tanti "singoli" determinano il livello di civismo esistente in un grande aggregato urbano come Roma. Per quanto non è nella disponibilità decisionale dei cittadini vale l'intervento indispensabile delle istituzioni - specialmente locali, ma non solo - cui è attribuito il potere di regolazione, ma anche l'onere di gestione dei servizi per la collettività.

Con tali premesse la valutazione da parte degli intervistati del livello di soddisfazione per la vita urbana va considerata una misura sempre relativa derivante dalla relazione fra **aspettative** e **livello effettivo dei servizi resi**. Per questo il giudizio sulla vivibilità va inteso sempre in termini relativi. Inoltre, un'area metropolitana come Roma è talmente grande che la percezione qualitativa diviene meno immediata passando dal proprio quartiere o isolato, al più sintetico giudizio sull'intera città.

Complessivamente il giudizio fornito dagli intervistati in maggioranza evidenzia una sostanziale **sufficienza riguardo alla vivibilità di Roma** nel suo complesso, lo afferma il 53,5% del campione. Ai due estremi opposti, il 23,7% indica la vivibilità della capitale come elevata e all'opposto il 22,8% dà una valutazione negativa. Il giudizio sulla vivibilità del quartiere di residenza migliora leggermente essendoci una maggioranza che valuta sufficiente il contesto di vita locale e un ulteriore 29,6% di intervistati che dà un giudizio molto positivo e un valore molto simile per la strada e l'isolata in cui si vive. Riguardo al centro

storico di Roma infine le opinioni dei romani si articolano per un 29,7% con un'area ad elevata vivibilità, 49,0% a vivibilità sufficiente e un 21,3% a vivibilità scarsa (fig. 46).

Fig. 46 - Giudizio sulla vivibilità, articolazione % del campione per punteggi (scarsa 1-4, sufficiente 5-7, elevata 8-10)



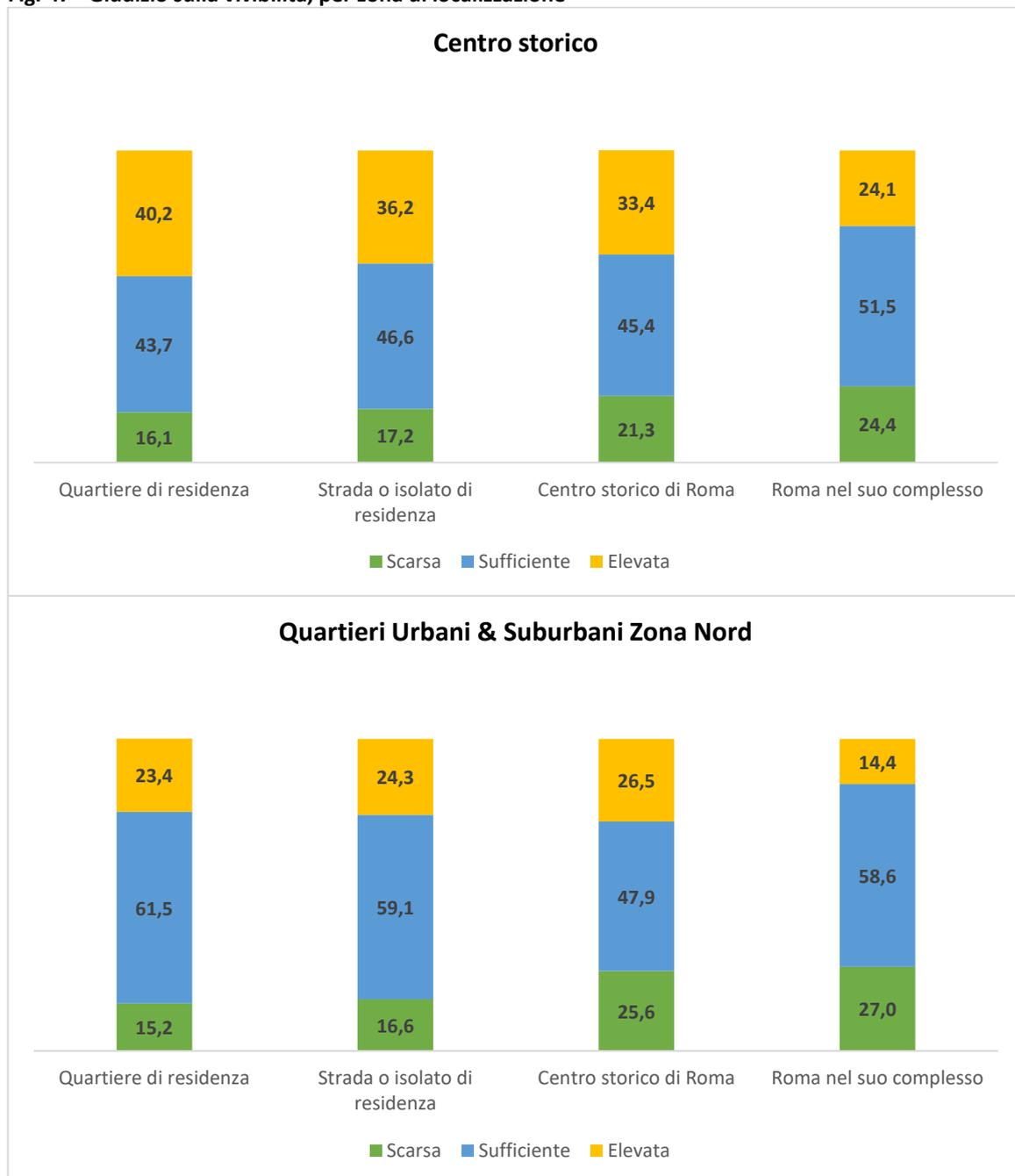
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Come si è affermato in precedenza, la variabilità territoriale della capitale è molto rilevante e per questo si è proceduto a registrare le opinioni dei cittadini sulla base dei quartieri di residenza. Per gli abitanti del Centro Storico il giudizio sulla qualità dell'abitare riguardante sia il quartiere che l'isolato di residenza e più in generale dell'area centrale registra valori superiori alla media, pari rispettivamente al 40,2% per il rione, 36,2% per l'isolato, 33,4% per l'insieme del centro storico.

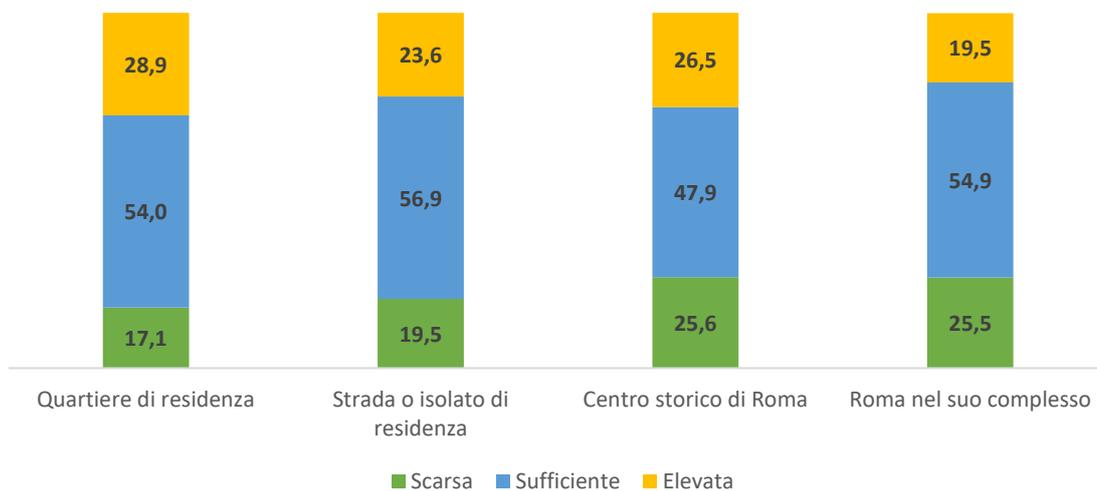
Per quanto riguarda i Quartieri Urbani e Suburbani, il quadro che emerge è di una valutazione negativa rispetto al quartiere e all'isolato in linea con la media comunale e in taluni casi (Zona Nord e Zona Sud) leggermente migliorativa rispetto al resto del territorio comunale. Il giudizio invece sul Centro Storico e su Roma nel suo complesso vede una quota di intervistati superiore alla media quanto a giudizio negativo in tutti i quartieri, ad eccezione di Roma Ovest. Differente è la situazione nelle Zone dell'Agro Romano, ove una quota significativa di residenti denuncia una scarsa vivibilità, sia del quartiere che dell'isolato in cui abitano. Riguardo alla strada di residenza, infatti, il 22,6% degli abitanti nell'Agro Romano Nord, il 27,5% di quelli dell'Agro Romano Est e il

22,3% di quelli dell'Agro Romano Sud esprime una valutazione negativa (fig. 47).

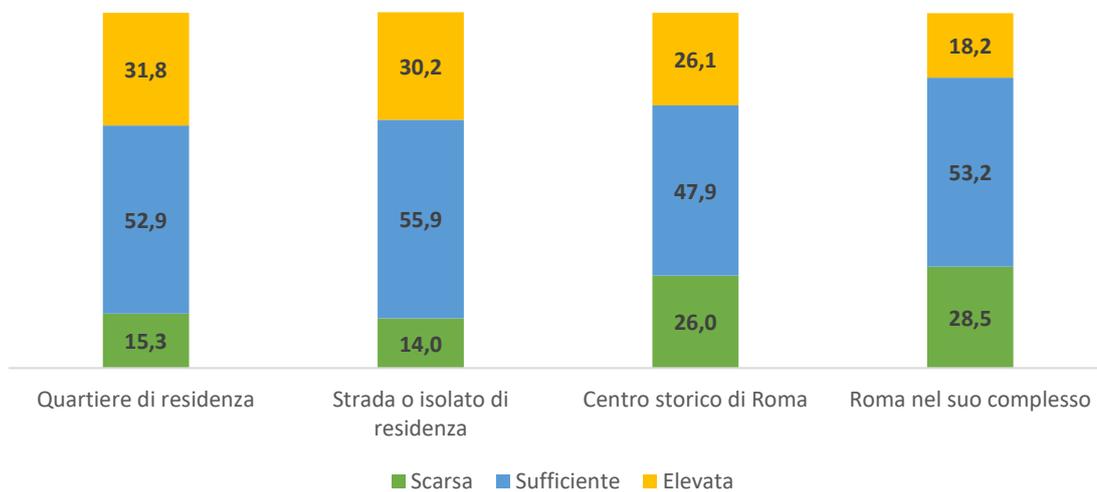
Fig. 47 - Giudizio sulla vivibilità, per zona di localizzazione



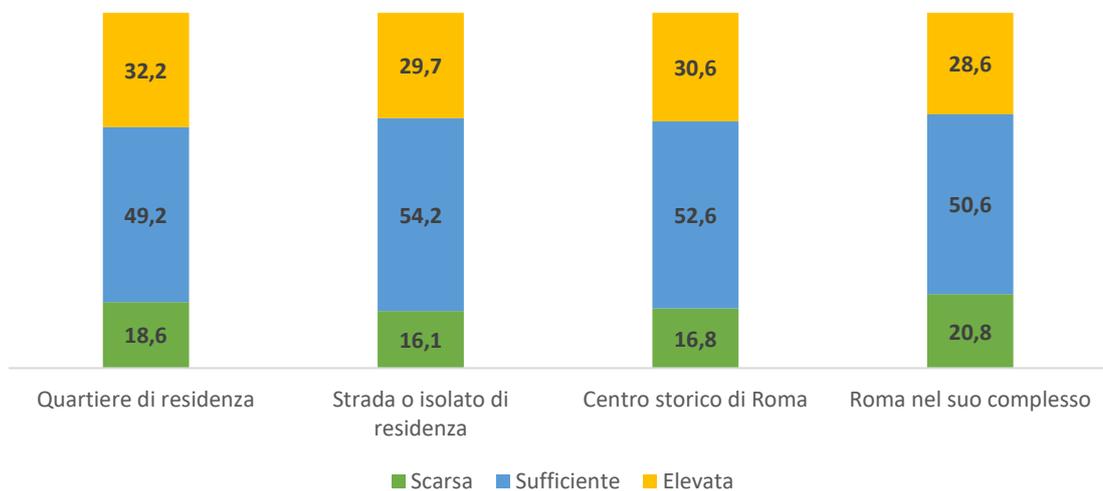
Quartieri Urbani & Suburbani Zona Est



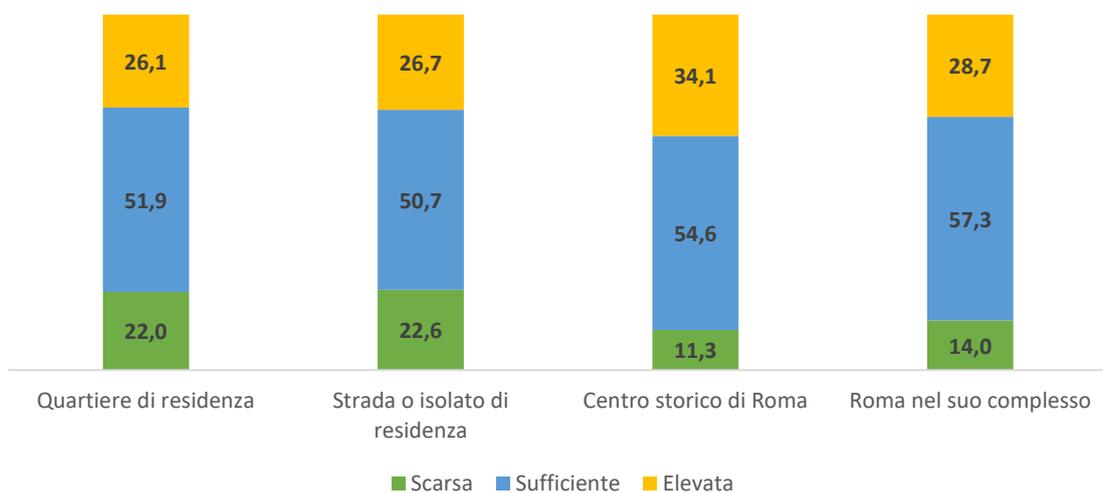
Quartieri Urbani & Suburbani Zona Sud



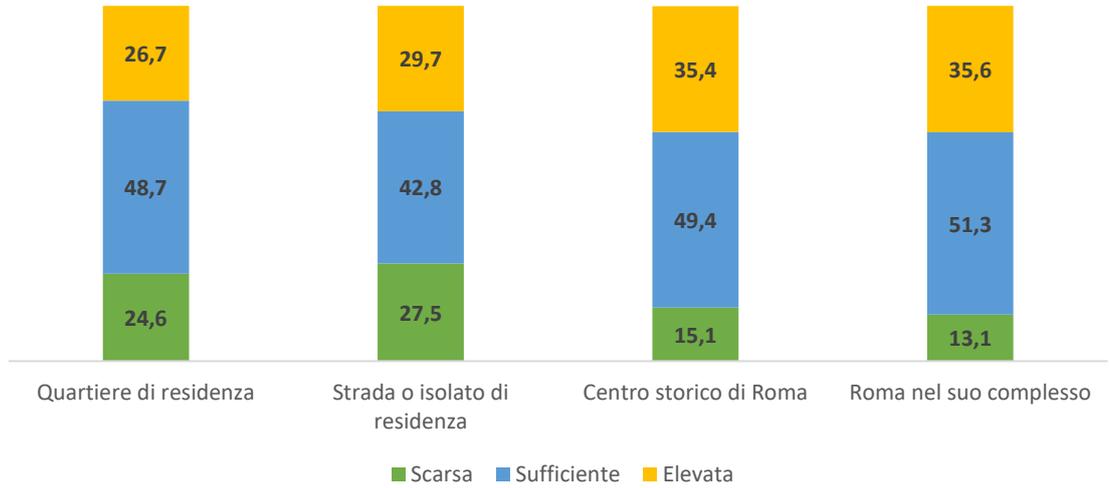
Quartieri Urbani & Suburbani Zona Ovest



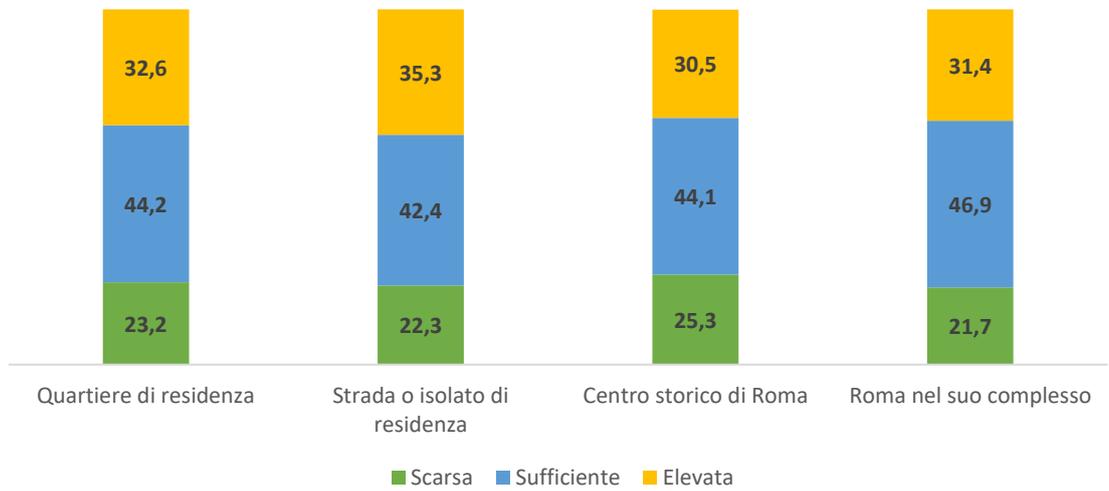
Zone dell'Agro Romano - Zona Nord

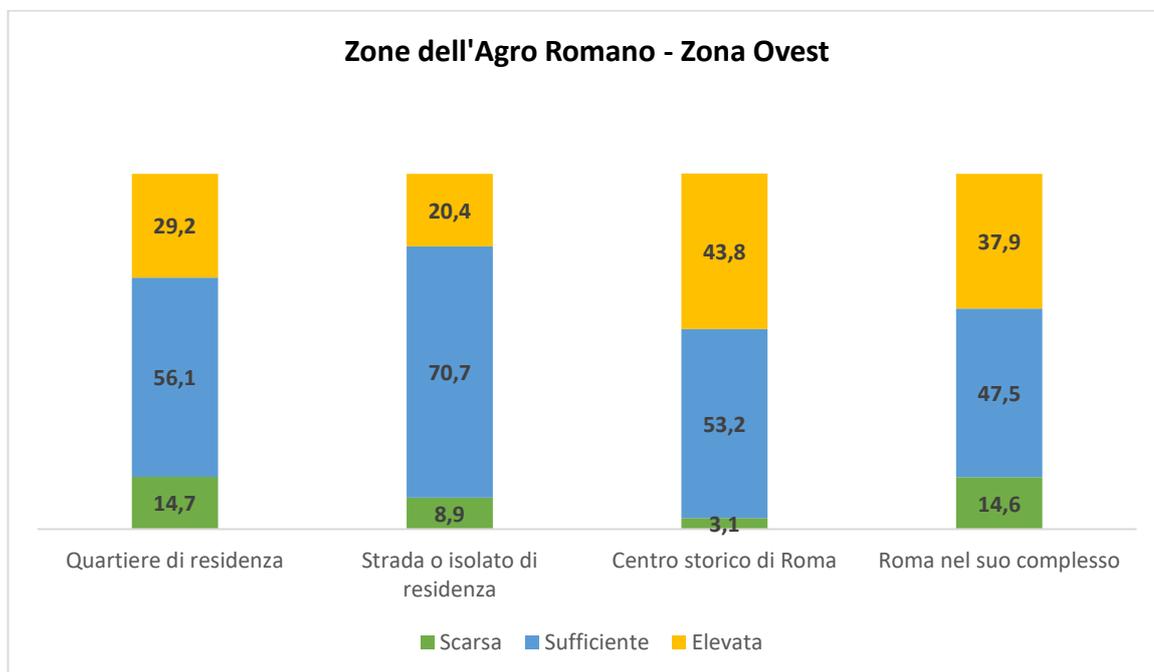


Zone dell'Agro Romano - Zona Est



Zone dell'Agro Romano - Zona Sud





Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

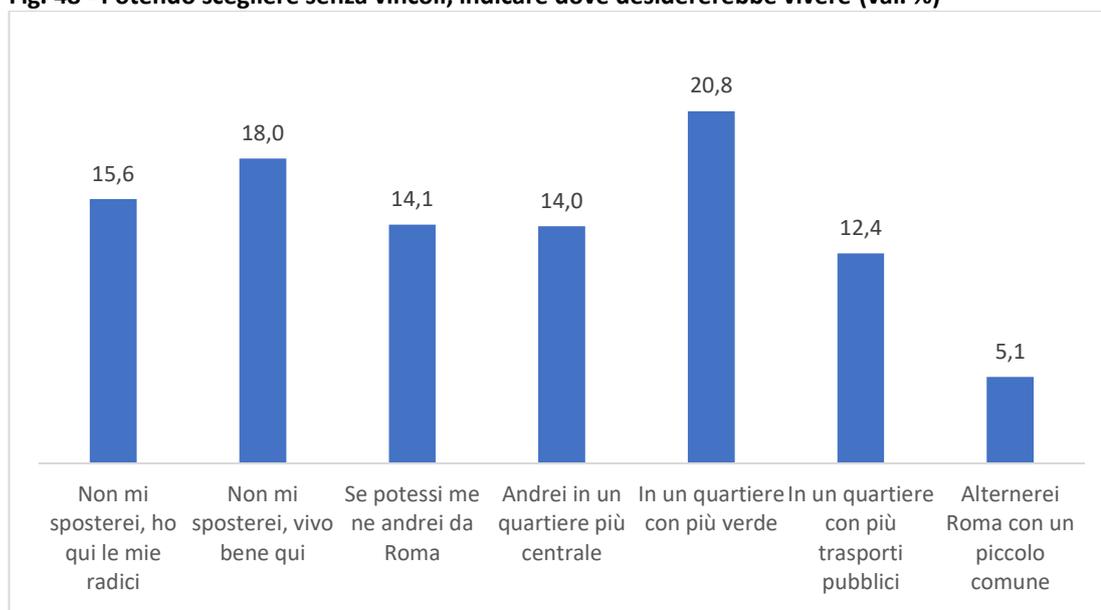
4.1. I romani attaccati alle proprie radici

I romani, richiesti di una valutazione libera da vincoli pratici sui luoghi dove desidererebbero vivere, rispondono nella stragrande maggioranza di avere un **rapporto molto stretto con la propria città**. Infatti, il cosiddetto “desiderio di fuga dalla città” raccoglie una percentuale più bassa che in passato pari al 14,1%, mentre in precedenti indagini, anche molto lontane nel tempo, l’affermazione “se potessi me ne andrei da Roma” arrivava a superare un quinto dei residenti.

Vi sono tuttavia diverse gradazioni di attaccamento alla città. In complesso il **33,6% non si sposterebbe dall’attuale luogo di residenza**, per metà in quanto nel quartiere ha le sue personali radici e per un’altra metà in quanto è pienamente soddisfatto della sua situazione residenziale. L’insieme più consistente di romani conferma la scelta di non voler abbandonare la capitale, ma ripone nei suoi sogni la possibilità di spostarsi in un quartiere con più verde (20,8%), in un **quartiere più centrale** (14%) e in un **quartiere meglio collegato** sotto il profilo del trasporto pubblico (12,4%). Una piccola ma significativa quota di romani, pari al 5,1%, esprime il desiderio di alternare la presenza a

Roma con la residenza temporanea in un comune di più piccole dimensioni (fig. 48).

Fig. 48 - Potendo scegliere senza vincoli, indicare dove desidererebbe vivere (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

L'aspirazione a spostarsi in un quartiere con più verde riguarda in particolare le famiglie giovani e i residenti in Centro Storico, le coppie con figli hanno una maggiore propensione verso quartieri meglio serviti dai trasporti, infine la "fuga dalla città" riguarda relativamente di più i nuclei unipersonali e le famiglie anziane (tav. 2).

L'attaccamento a una grande città come Roma è anche segnalato dalle risposte relative alla richiesta di indicare una tipologia urbana alternativa all'abitare nell'area romana. Solo il 9,9% dei romani si immagina residente in un'altra grande città italiana o straniera.

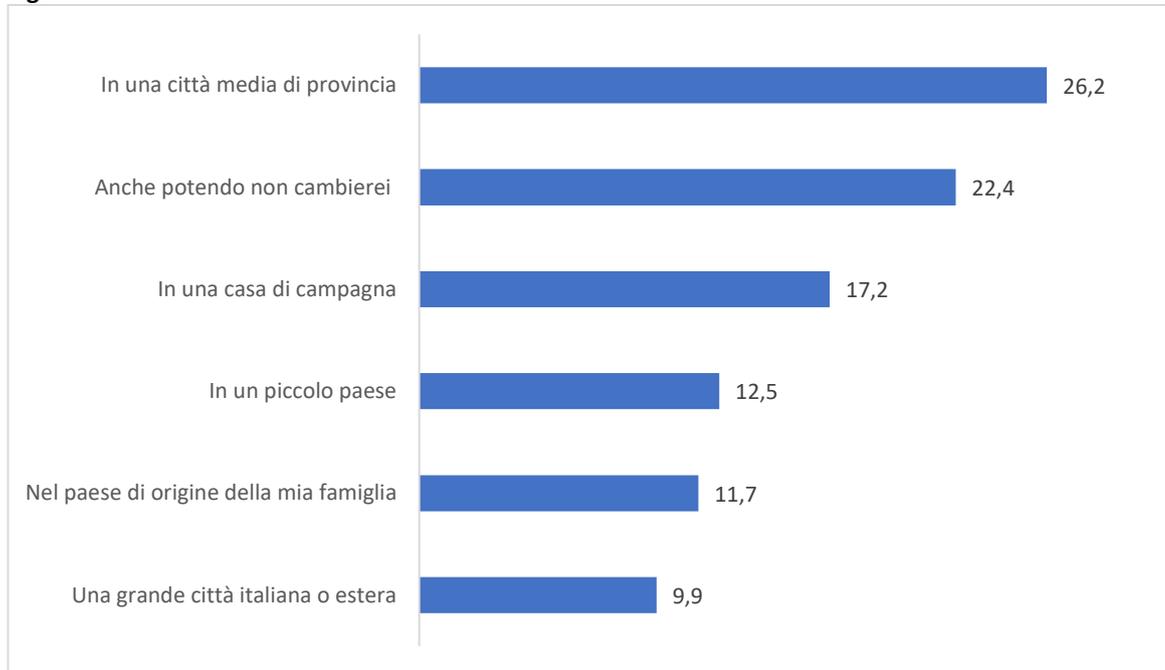
Tav. 2 – Il desiderio di mobilità

Spostarsi in un quartiere con più verde (20,8%)	Famiglie giovani (23,9%) Coppie con figli (22,5%) Residenti in Centro Storico (27,4%) Residenti Zona Nord (27,3%) ed Est (25,3%)
Fuga da Roma (14,1%)	Nuclei unipersonali (19,8%) Residenti in Quartieri Sud (19,3%) Famiglie anziane (persona di riferimento oltre i 64 anni) (19,3%)
Spostarsi in un quartiere meglio servito dai trasporti pubblici (12,4%)	Coppie con figli (16,7%) Residenti Zona Nord (21,3%), Ovest ed Est (16,7%)

Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

In definitiva la stragrande maggioranza dei romani mostra di avere salde radici nella propria città, che non cambierebbe con una tipologia simile (esemplificativamente con Milano o Napoli o Londra o Parigi). Nell'eventualità di un trasferimento nell'immaginario collettivo dei romani si posiziona al primo posto una città media di provincia (16,2%), un cambiamento più radicale, indicato dal 17,2% degli intervistati, è costituito dallo spostamento in una casa di campagna, inoltre per il 12,5% la scelta ricade in un piccolo paese e per l'11,7% nel paese di origine della famiglia. Anche in questo caso c'è un nucleo solido di romani, pari al 22,6%, che neanche nell'immaginario si collocano in un territorio diverso della capitale (fig. 49).

Fig. 49 - Eventuale diverso territorio di residenza



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

4.2. Muoversi a Roma

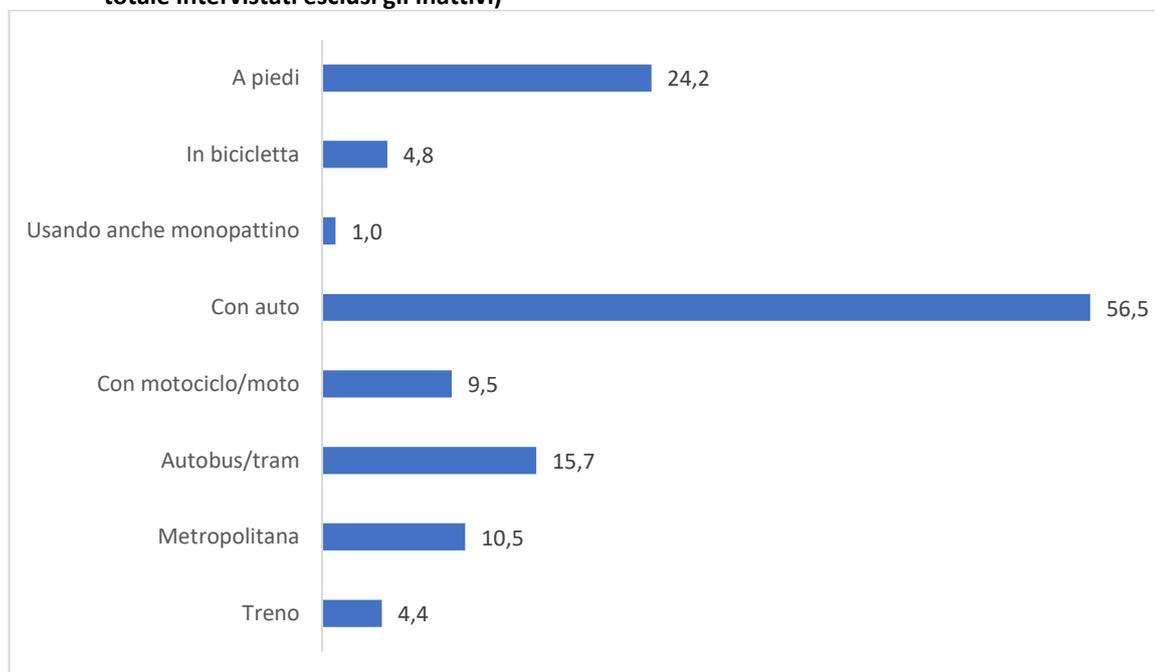
La facilità di effettuare gli spostamenti quotidiani resta uno dei fattori di maggior peso nel determinare un buon livello di qualità della vita urbana. Le considerevoli dimensioni fisiche della città, la diffusione di insediamenti a bassa densità e il lento rinnovamento delle infrastrutture e dei servizi per la mobilità, rendono questo comparto in particolare sofferenza nella capitale.

Il mezzo prevalentemente utilizzato per gli spostamenti sistematici resta individuale: in particolare il 56,6% utilizza l'auto e il 9,5% il motociclo o la moto.

Fra i mezzi del trasporto collettivo la prevalenza è per l'autobus e il tram con il 15,7%, segue la metropolitana col 10,4% e il treno con il 4,4%. C'è da notare che il 26,6% dei romani è "intermodale" nel senso che combina uno o più modi di spostamento come a esempio bus + metropolitana o auto e un tratto a piedi.

La cosiddetta mobilità dolce è in costante espansione coinvolgendo una quota marginale ma significativa: 4,8% dei romani si recano nel luogo di lavoro o di studio con la bicicletta e un ulteriore 1% usa abitualmente il monopattino elettrico. (fig. 50).

Fig. 50 - Mezzo normalmente utilizzato per recarsi a lavoro o luogo di studio (val.% sul totale intervistati esclusi gli inattivi)



(*) il totale è superiore a 100% in quanto erano previste più risposte

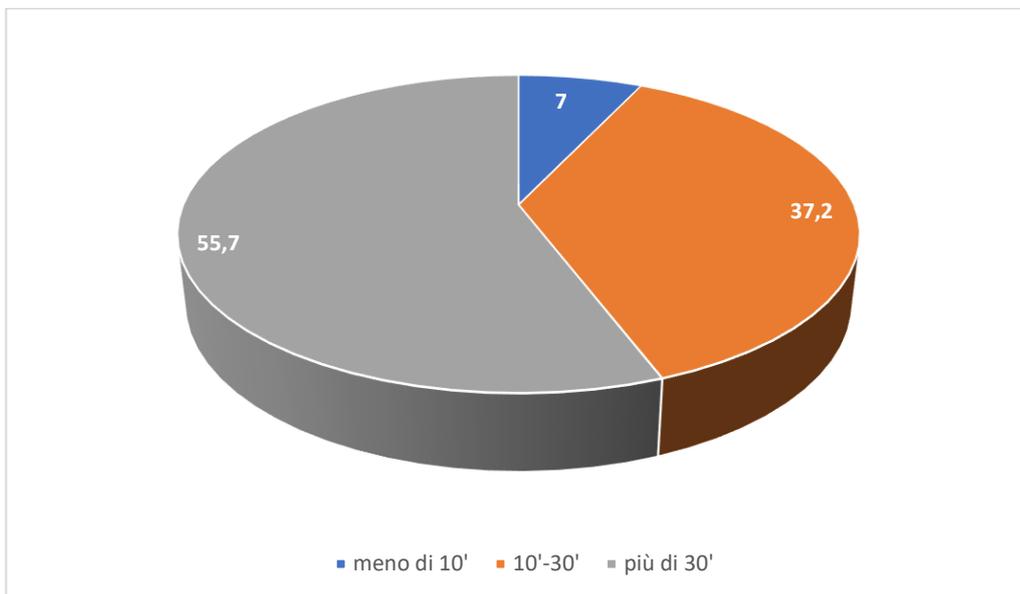
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

La congestione del traffico dovuta a un'eccessiva presenza del traffico privato si traduce in una dilatazione dei tempi di spostamento. La maggior parte dei romani pari al 55,7% impiega **più di 30 minuti al giorno per recarsi a lavoro o al luogo di studio**, una quota che sale al 61% per chi si muove dalle Zone dell'Agro Romano Est (fig. 51).

Anche l'utilizzo dei diversi mezzi non comporta significative differenze, poiché la maggiore velocità di alcuni mezzi come la metropolitana finisce per compensarsi con la maggiore distanza dello spostamento.

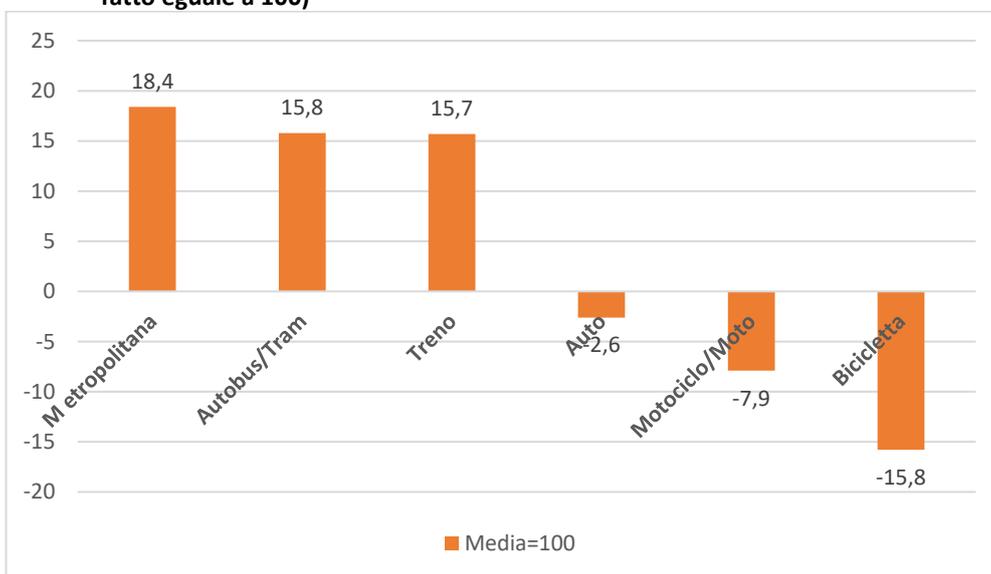
Rispetto al valore medio giornaliero l'uso dei mezzi pubblici comporta tempi più lunghi del 18,4% spostandosi in metropolitana, del 15,8% in autobus o tram, del 15,7% per chi usa il treno. Al contrario, sempre rispetto alla media, spostarsi in auto comporta un risparmio di tempo pari al 2,6%, con motociclo o moto del 7,9% e in bicicletta del 15,8%, che secondo l'indagine campionaria risulta, a Roma, il mezzo più veloce anche per la mobilità sistematica (fig. 52).

Fig. 51 - Tempi medi di percorrenza casa luogo di lavoro o studio (val. % su attivi)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Fig. 52- Tempi medi di percorrenza per mezzo utilizzato (differenza rispetto al valore medio fatto eguale a 100)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

La mobilità metropolitana, come è noto, costituisce un problema molto complesso e la sua comprensione comporta una pluralità di analisi. Tuttavia, per sondare quale opinione registra più seguito fra i romani, agli intervistati è stato richiesto di specificare le cause della congestione veicolare così come da essi percepite.

Ai primi posti si collocano il quotidiano ingresso dalle aree dell'hinterland delle **vetture dei pendolari** e la riduzione delle carreggiate causate dalle **auto parcheggiate in doppia fila**. Seguono poi i fattori strutturali come l'**inadeguatezza del trasporto pubblico** e una pianificazione urbanistica inadeguata che ha concentrato in modo disarmonico luoghi di attività e servizi di scala metropolitana (fig. 53).

Fig. 53 - Ragioni che determinano disagi nella mobilità (punteggio 6-10)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

4.3. Il futuro della capitale e i problemi da rimuovere

Roma sta vivendo un a fase di rilevante vitalità soprattutto sotto il profilo economico. Il flusso di turisti, dopo il trauma della pandemia, raggiungerà nel corso del 2023 un picco mai raggiunto in precedenza. Secondo le valutazioni della Camera di Commercio di Roma, effettuate sulla base della rivelazione

digitale delle presenze in città, si valuta un possibile volume di presenze annue effettive fino a 80 milioni di pernottamenti. Un livello eccezionale che alimenta settori come quelli dei servizi d'alloggio e ristorazione, dei servizi di supporto turistico e dei trasporti, dei servizi culturali oltre al variegato insieme degli affitti brevi.

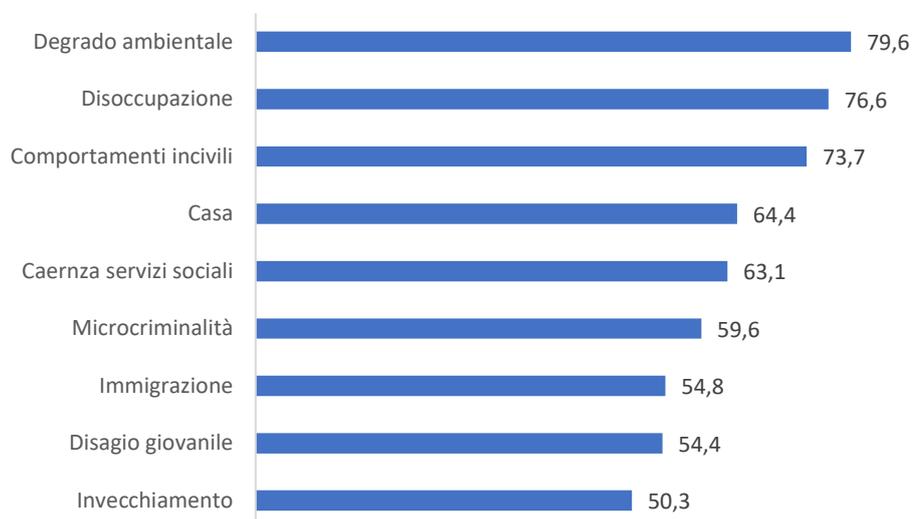
A fronte di questa benefica "boccata d'ossigeno" la città sembra impreparata a gestire efficientemente gli inevitabili impatti sulle funzioni urbane più sensibili rispetto a un crescente affollamento. Oltre a quella temporanea dei turisti, Roma deve far fronte anche alla pressione degli *user* continuativi, ma non anagraficamente residenti.

Tali condizioni effettive nella fruizione della città portano il 79,6% dei romani di collocare al primo posto fra i più gravi problemi che affliggono Roma il **degrado ambientale**. Poco distanziati troviamo la **disoccupazione** (76,6%) che trova la sua giustificazione nel difficile accesso al mondo del lavoro soprattutto per le giovani generazioni e soprattutto i **comportamenti incivili** (73,7%) di residenti e turisti che finiscono per aggravare problemi endemici come il traffico (basti pensare ai parcheggi, le alte velocità, la guida spericolata...) o dell'igiene urbana (rifiuti per strada, scritte sui muri ...).

Una novità che sta emergendo negli ultimi tempi è l'aggravarsi delle difficoltà abitative, per le quali viene segnalato dal 64,4% la **casa** come questione che desta preoccupazione nell'opinione pubblica.

Viene poi lamentata la **carenza di servizi sociali** che precede sia la **microcriminalità** che l'**immigrazione**. Infine, oltre la metà degli intervistati segnala come gravi questioni esistenti a Roma quelle riferite alle generazioni sia come **disagio giovanile** che come **invecchiamento della popolazione** (fig. 54).

Fig. 54 - Valutazione dei più gravi problemi che affliggono Roma Capitale (val. %)



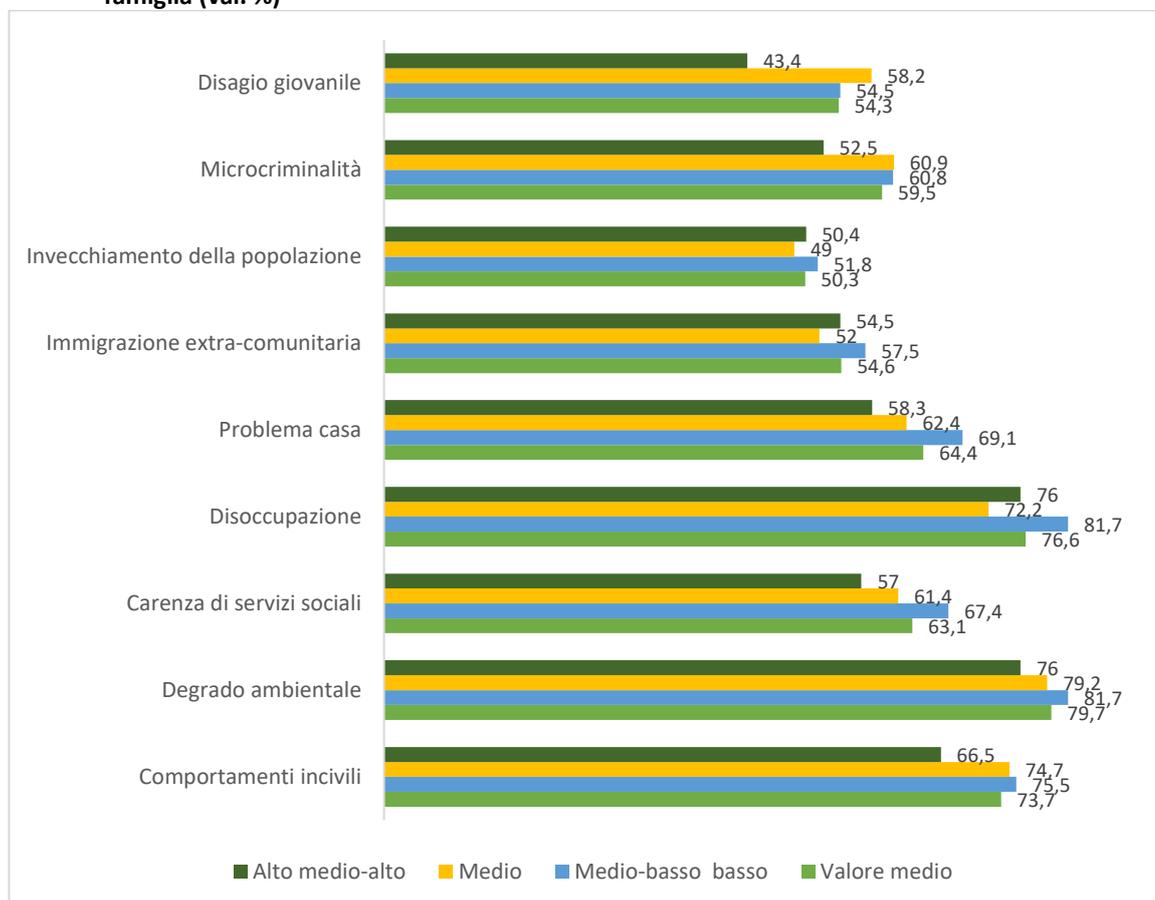
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Naturalmente vi è una corrispondenza fra i problemi della città e le condizioni socio-economiche delle famiglie. Quando si insiste sul tema delle diseguaglianze cresciute a causa di una spinta globalizzazione dell'economia, implicitamente si mette in evidenza come le differenti problematiche impattano sui vari strati sociali.

Dall'analisi svolta incrociando la valutazione sui fattori critici della città con i diversi ceti sociali emerge, tuttavia, un generalizzato maggior disagio delle famiglie a più basso reddito per le quali tutti i problemi esaminati hanno un maggior livello di gravità (fatta eccezione del disagio giovanile che si attesta sul valor medio).

A soffrire maggiormente dei problemi della microcriminalità è il ceto medio, che registra valori superiori alla media anche per il disagio giovanile e per i comportamenti incivili (fig. 55).

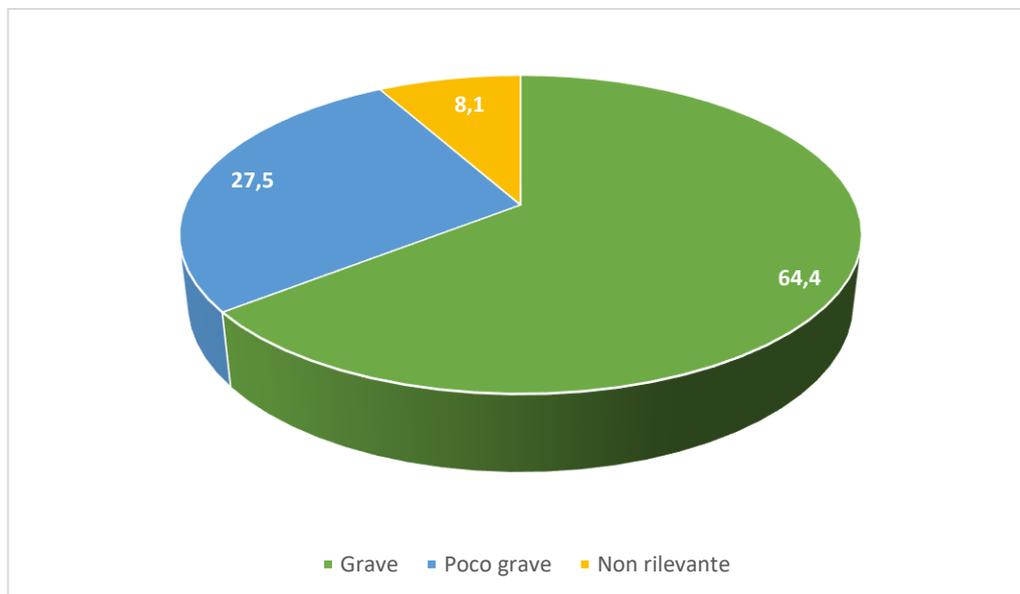
Fig. 55 - I problemi sociali di Roma ritenuti più gravi, per livello socio-economico della famiglia (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Volendo approfondire la tematica abitativa si può rilevare come la percezione dei romani sia particolarmente sensibile al problema casa, forse anche in dimensioni superiori alla situazione oggettiva, come rilevabile dalle analisi di fabbisogno. Come detto il 64,4% degli intervistati valuta il problema come grave, il 27,5% poco grave e l'8,1% non rilevante (fig. 56).

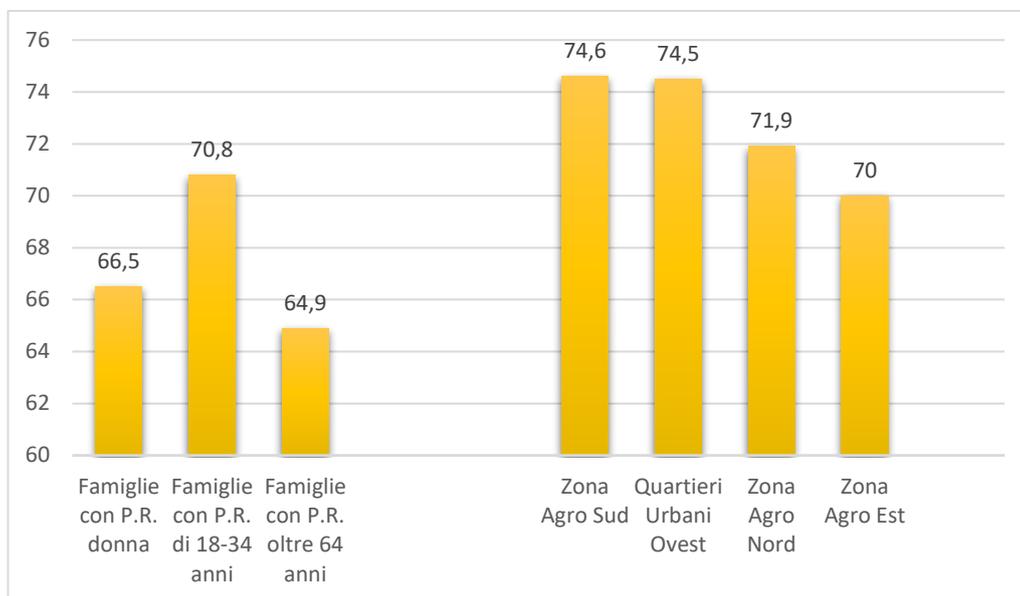
Fig. 56 - Giudizio sulla rilevanza del problema casa a Roma (val. %)



Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Con riferimento alle caratteristiche demografiche dei nuclei che dichiarano maggior disagio sono le famiglie con persona di riferimento donna e le generazioni estreme (giovani e anziani), mentre per quanto riguarda gli ambiti della città che sentono maggiormente i problemi alloggiativi troviamo i Quartieri Ovest (Primavalle, Gianicolense...) e le Zone dell'Agro Romano Sud (Ostia, Acilia ...), Nord (Grottarossa, Cesano, Casal Boccone) e Est (Torre Spaccata, Torre Angela , Anagnina...) (fig. 57).

Fig. 57 – Particolari condizioni demografiche e urbane di disagio abitativo (val. %)



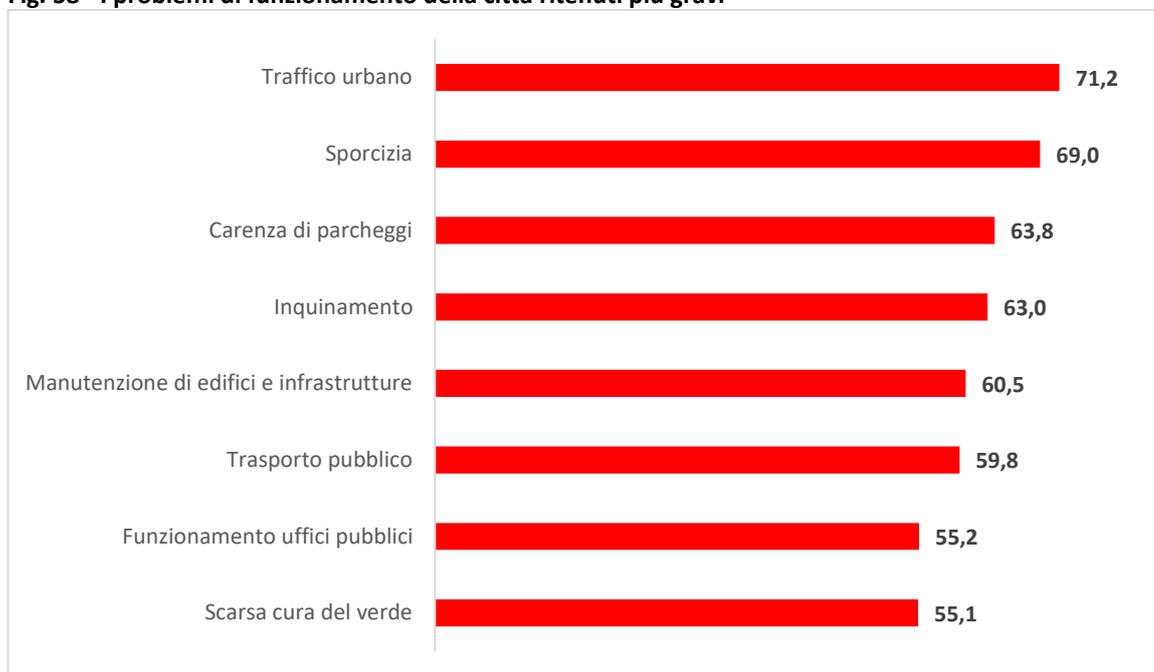
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Se a determinare le problematiche socio-economiche concorrono molteplici fattori di carattere produttivo, sulla funzionalità urbana prevalgono le capacità organizzative e i comportamenti della comunità. L'indagine conferma e quantifica la dimensione dell'insofferenza collettiva innanzitutto verso i due principali servizi che provocano notevole disagio ai cittadini. Il 71,2% degli intervistati valuta come **grave lo stato della mobilità** a Roma e il 69% il **livello di pulizia**. Giudizi rafforzati dal 63,8% che denuncia una carenza di parcheggi e un 63,0% un alto livello di inquinamento.

Il campione offre anche qualche chiave di lettura rispetto allo stato della città attribuito a una scarsa manutenzione per il 60,5%, a un'inadeguata offerta di trasporto pubblico (59,8%), al funzionamento degli uffici pubblici (55,2%) e a una insufficiente cura del verde pubblico (55,1%).

La quota di residenti insoddisfatti proietta naturalmente le percezioni dei singoli sulla realtà oggettiva, e possono essere anche distorte, ma la proporzione è tale (sempre superiore alla maggioranza dei cittadini) da doverne tenere in debito conto (fig. 58).

Fig. 58 - I problemi di funzionamento della città ritenuti più gravi



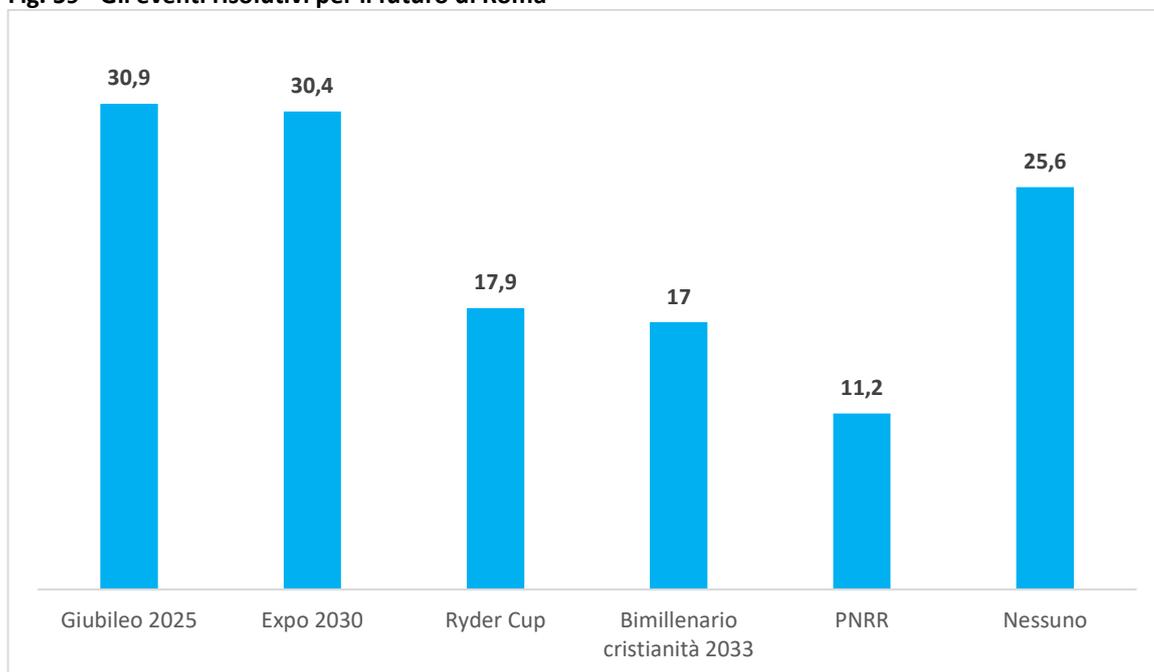
Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023

Non meraviglia, quindi, che pur essendo la maggioranza favorevole ai **grandi eventi** che si vanno profilando nel prossimo periodo, non altrettanto maggioritaria sia la quota di romani confidenti che le grandi manifestazioni risulteranno risolutivi per il prossimo futuro della capitale.

I maggiori consensi sono riposti sul **Giubileo del 2025** votato dal 30,9%, e l'**Expo 2030** (in caso di aggiudicazione) su cui converge il 30,4%.

L'opportunità ora in fase attuativa e cioè il PNRR riscuote la quota più bassa di consensi pari all'11,2%, dimostrando il realismo con cui i romani valutano il pur encomiabile sforzo di promuovere la città (fig. 59).

Fig. 59 - Gli eventi risolutivi per il futuro di Roma



(*) era prevista un'adesione a ciascun evento, quindi con % di colonna

Fonte: indagine Tecnoborsa-Rur, 2023