



*Patrimonio inutilizzato e mercato dell'affitto a Roma*

---

## ***IL SOGGETTO PROPONENTE***

Da oltre settant'anni l'ACER – Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia, associa le piccole, medie e grandi imprese edili di Roma e Provincia. L'ACER è tra le più rappresentative strutture territoriali dell'ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili), aderente a Confindustria, ed è componente dell'organizzazione regionale ANCE LAZIO-URCEL. Grazie alle oltre tremila imprese iscritte, l'ACER rappresenta una realtà imprenditoriale storicamente molto radicata ed economicamente rilevante per la Provincia di Roma. L'ACER svolge, oltre ad attività per la tutela e la crescita imprenditoriale della categoria, un ruolo attivo e fortemente propositivo per la definizione, congiuntamente alle Amministrazioni Pubbliche e alle altre forze produttive e sociali, di politiche per lo sviluppo sostenibile delle città e del territorio.

L'Associazione offre assistenza e informazioni nei settori di attività rilevanti per le imprese del comparto: Lavori Pubblici, Urbanistica e Edilizia Privata, Problemi del Lavoro e Sindacali, Sicurezza del lavoro, Problemi tributari, civilistici e amministrativi. L'ACER assiste le imprese associate attraverso i propri uffici, organizza seminari e incontri di informazione e aggiornamento sull'evoluzione del settore edilizio a livello tecnico e legislativo.

L'Associazione, di intesa con le Organizzazioni sindacali di settore, stipula il contratto integrativo provinciale per i dipendenti di imprese edili.

Nel corso degli anni l'Associazione e le rappresentanze sindacali del settore hanno, altresì, istituito e tuttora gestiscono pariteticamente, due Enti Bilaterali: la Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza, che offre prestazioni mutualistiche ed assistenziali a 40.000 lavoratori della provincia di Roma e ai loro familiari; il CEFME/CTP che opera nel settore della formazione professionale delle maestranze e dei tecnici d'impresa, nonché in quello della sicurezza e della prevenzione infortuni.

### **Il Bando**

Il bando di riferimento è:

Bando per il sostegno alla competitività delle imprese e per lo sviluppo economico del territorio 2018 - I edizione pubblicato dalla Camera di Commercio di Roma.

Il settore di riferimento è:

Sostegno alla competitività delle imprese e del territorio tramite attività di informazione economica e assistenza tecnica alla creazione di imprese e start up (L. n. 580/1993, art. 2, lett. d) .

## **Lo scenario**

Lo scenario evolutivo del mercato e del territorio romano evidenzia che è in atto una sostanziale modifica del rapporto tra domanda e offerta nel mercato immobiliare, che ha rilanciato, da un lato il mercato dell'affitto e dall'altro posto in evidenza il tema del patrimonio oggi non utilizzato. Tema spesso enfatizzato e sul quale va fatta chiarezza, sia in termini quantitativi che qualitativi. Allo stesso tempo l'analisi sull'offerta di abitazioni in affitto, vista in una prospettiva concreta, si confronta, date le caratteristiche della domanda, con alcuni aspetti di carattere gestionale. Appare evidente, infatti, che un'offerta innovativa sul mercato dell'affitto, caratterizzata da un buon livello di accessibilità, deve fare i conti con i costi di gestione del bene.

La reimmissione sul mercato, con modelli innovativi di offerta, del patrimonio non utilizzato potrebbe innescare sviluppi positivi sia per le imprese del settore che per quanti, per necessità o per scelta, si rivolgono al mercato delle locazioni immobiliari. Si potrebbe, infatti, per questa via, diminuire le tensioni abitative che producono incertezza e illegalità sul mercato specifico.

## **Il Progetto e le attività**

Il progetto che si propone ha l'obiettivo di realizzare una dettagliata analisi dell'offerta abitativa nel comune di Roma, al fine di definire:

- Le abitazioni non utilizzate
- Le dimensioni e i caratteri dell'offerta d'affitto in città

Lo studio sarà condotto articolando il territorio di Roma per "micro-città", o per circoscrizioni, al fine di descrivere per ambiti di domanda l'offerta e le caratteristiche dell'offerta.

In particolare lo studio si propone di definire:

- Il numero di abitazioni non utilizzate nel comune di Roma, articolato per ambiti territoriali (Circoscrizioni).

Si tratta di sviluppare una analisi sulla base delle fonti statistiche disponibili. A questo fine verranno utilizzati vari livelli di dati su base territoriale e comunale. In particolare saranno elaborati, sulla base delle disponibilità di dettaglio, i dati provenienti dalle seguenti fonti statistiche:

- Dati censimento abitazioni 1991-2001-2011
- Dati del Catasto
- Dati delle società di fornitura di luce, acqua, gas, (sulla base delle disponibilità)
- Dati forniti dalle associazioni delle agenzie immobiliari
- I dati dell'Agenzia delle entrate sulle locazioni
- Dati sulle domande di edilizia sovvenzionata

- Dati sulle indagini Banca d'Italia
  - Altre fonti utili che emergeranno dallo studio.
- Una stima della popolazione e delle famiglie residenti e presenti a Roma, articolata per tipologie di presenza.  
Si tratta di misurare la reale presenza di persone a Roma, che incidono sulla domanda abitativa occupando parti del patrimonio abitativo (Roma è città universitaria, è luogo di lavoro per molti "city user", è luogo in cui vivere parti dell'anno per molti stranieri, è luogo di presenze marginali di immigrazione,, ecc.). In sostanza si tratterà di designare il quadro reale delle famiglie presenti a Roma, mettendole in relazione con l'abitazione:
    - Residenti in proprietà
    - Residenti in affitto
    - Residenti in edilizia pubblica
    - Residenti in nuda proprietà
    - Popolazione presente ma non residenti
    - Non residenti irregolari
    - Studenti universitari
    - City users
    - Ecc.
  - Analisi dei dati sugli sfratti forniti dal Ministero degli Interni  
Verranno prese in esame le dinamiche delle richieste di esecuzione di sfratto e gli sfratti eseguiti nel Comune di Roma negli ultimi anni 5 anni, al fine di avere un quadro di un fenomeno dell'emergenza abitativa.
  - Analisi della letteratura per la valutazione del patrimonio frizionale nel mercato immobiliare.  
Gli studi relative al mercato immobiliare evidenziano la presenza di "patrimonio frizionale" determinato dai tempi di incontro tra domanda offerta, in questa fase dello studio si analizzerà la letteratura disponibile alla ricerca di standard frutto di analisi concluse.
  - Analisi del mercato immobiliare romano  
Verranno analizzati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e dall'ISTAT sul mercato immobiliare e sulla locazione. Le informazioni che verranno raccolte elaborate sono:
    - Dati sulle compravendite

- Dati disponibili sulle locazioni
- Dati sui prezzi
  
- Descrizione dell'evoluzione quantitativa della domanda di locazione per tipologia di famiglia nel periodo 2001-2017  
Si svilupperà una analisi dello sviluppo della domanda di affitto negli anni 2000, in particolare a seguito della crisi 2008-2015.
  
- L'analisi qualitativa della domanda di locazione 2017, finalizzata all'articolazione tipologica della domanda per caratteristiche e capacità di reddito della famiglia; in particolare mirata a individuare la domanda innovativa di locazione  
L'obiettivo di questa fase finale è quella di riflettere sulla domanda di affitto in base alle fasce di reddito delle famiglie; ci si interrogherà anche sui nuovi modelli di domanda (smart living, cohousing, ecc.). Inoltre nell'ambito dello studio si svilupperà una prima riflessione sul tema del fabbisogno abitativo a Roma, che sarà sviluppata con completezza in una fase successiva.

Lo studio è finalizzato a fornire alle imprese che operano nel mercato immobiliare e delle costruzioni un quadro analitico aggiornato e attento della domanda di locazione a Roma, arricchito di elementi conoscitivi in grado di consentire lo sviluppo di modelli di offerta innovativi e congruenti con le esigenze della domanda.