

RAPPORTO 2019 SUL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA E DEL LAZIO

NOVEMBRE 2019



RAPPORTO 2019 SUL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA E DEL LAZIO

*REALIZZATO DA SCENARI IMMOBILIARI
IN COLLABORAZIONE CON CASA.IT*

Indice

1.	IL LAZIO NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO: un quadro d'insieme	3
1.1.	Analisi delle province: andamento dei prezzi e compravendite	6
1.1.1.	Frosinone	6
1.1.2.	Latina	8
1.1.3.	Rieti	10
1.1.4.	Roma	12
1.1.5.	Viterbo	15
2.	I NUOVI PROGETTI A ROMA: 2020-2025	17
3.	GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI DIRETTI ITALIANI ED ESTERI	23
4.	ROMA 2030, SPUNTI PER UNA CAPITALE CONTEMPORANEA	25
5.	I PREZZI D'OFFERTA DI CASA.IT	28

1. IL LAZIO NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO: UN QUADRO D'INSIEME

Entro il 2019 nel Lazio saranno state compravendute 72.500 case, risultato che confermerà la regione al secondo posto per numero di scambi sul totale nazionale, superata solo dalla Lombardia.

Con un incremento sul 2018 di quasi l'11 per cento, la regione Lazio rappresenta anche l'undici per cento del mercato residenziale nazionale.

Nei capoluoghi si compiono circa il 59 per cento delle compravendite, corrispondenti a un fatturato di poco meno di quattordici miliardi di euro. A Roma si realizzano oltre la metà delle transazioni della regione, con un fatturato che da solo rappresenta il 97 per cento di quello realizzato da tutti i capoluoghi.

Classifica delle regioni italiane per numero di compravendite sul totale nazionale nel 2019* e 2020°

Classifica	Regioni	2018	2019*	2020°	Var% 2019*/2018	Var% 2019*/2020
1	Lombardia	135.000	153.000	170.000	13,3	11,1
2	Lazio	65.500	72.500	82.000	10,7	13,1
3	Emilia Romagna	58.000	64.700	70.800	11,6	9,4
4	Veneto	56.000	63.000	68.500	12,5	8,7
5	Piemonte	56.000	61.800	68.000	10,4	10,0
6	Toscana	39.500	43.400	48.100	9,9	10,8
7	Sicilia	35.500	37.200	39.400	4,8	5,9
8	Campania	33.900	36.200	38.000	6,8	5,0
9	Puglia	32.700	34.200	36.500	4,6	6,7
10	Liguria	22.500	24.700	26.700	9,8	8,1
11	Sardegna	13.000	14.100	14.900	8,5	5,7
12	Marche	11.700	12.400	13.000	6,0	4,8
13	Calabria	10.600	10.900	11.000	2,8	0,9
14	Abruzzo	10.200	10.700	11.200	4,9	4,7
15	Friuli Venezia Giulia	8.000	8.400	8.900	5,0	6,0
16	Trentino Alto Adige	7.500	7.700	8.200	2,7	6,5
17	Umbria	6.700	7.100	7.500	6,0	5,6
18	Basilicata	3.600	3.700	3.800	2,8	2,7
19	Molise	2.300	2.400	2.500	4,3	4,2
20	Valle d'Aosta	1.800	1.900	2.000	5,6	5,3
	ITALIA	610.000	670.000	731.000	9,8	9,1

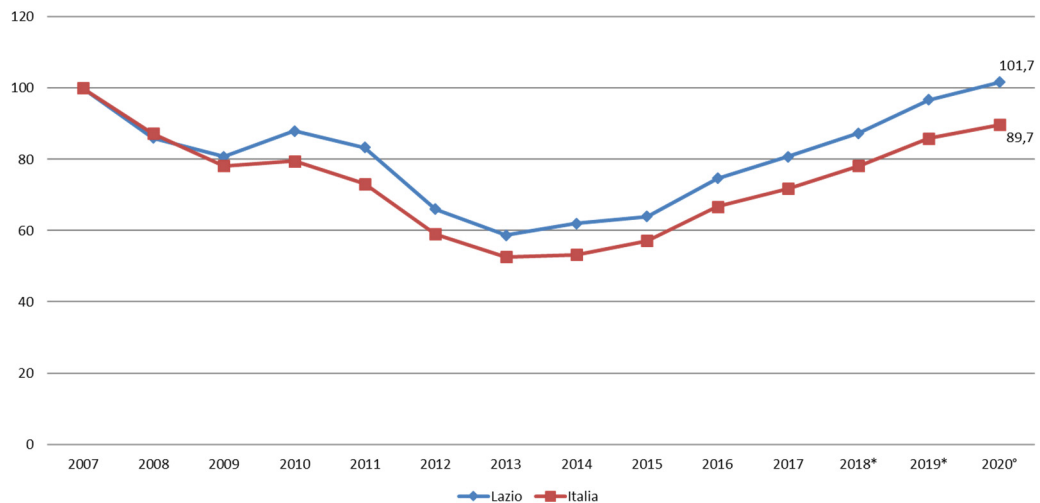
*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

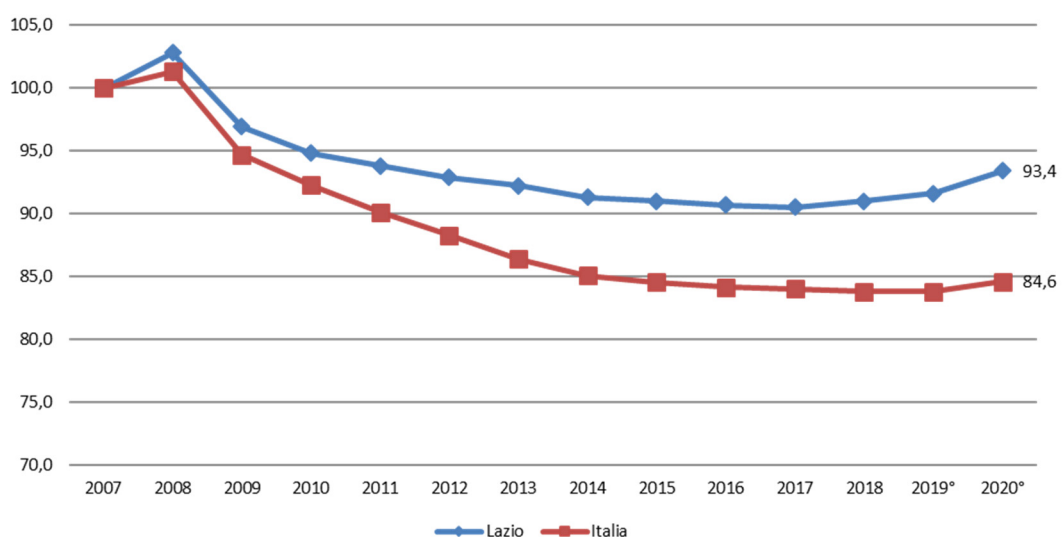
L'andamento degli scambi nella regionale ha seguito il trend nazionale fino al 2009. Un rimbalzo più accentuato nel biennio successivo, che ha portato il Lazio a distaccarsi di circa dieci punti percentuali dai risultati medi del Paese e mantenere tale distanza fino ad oggi, con incrementi su base annua molto simili.

Andamento del numero di compravendite del settore residenziale, Lazio e Italia (2007=100)



La dinamica dei prezzi è stata diversa. Dal 2008 le tendenze del Lazio e del Paese si sono allontanate e sebbene per oltre dieci anni siano state entrambe in zona negativa, la regione ha avuto un trend più positivo di quasi nove punti.

Andamento dei prezzi del settore residenziale, Lazio e Italia (2007=100)



*Stima

°Previsioni

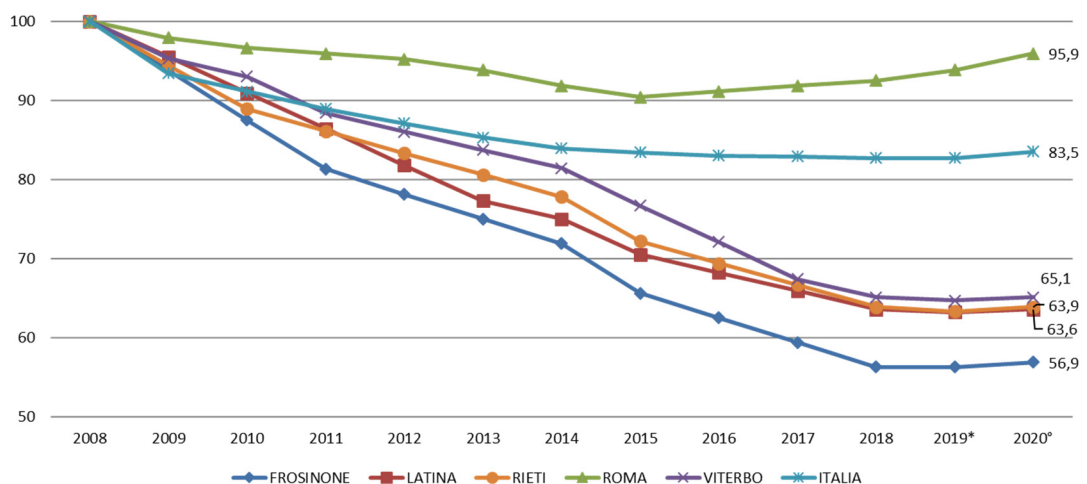
Fonte: Scenari Immobiliari

Con riferimento agli ultimi dodici mesi, le province laziali hanno mantenuto stabili i valori al metro quadrato, realizzando un incremento di poco inferiore all'uno per cento, dato che si confronta con la crescita zero dei prezzi delle case a livello nazionale.

Prendendo in considerazione le zone del semicentro, Roma mostra una migliore tenuta in dieci anni, con un calo del sei per cento sul 2008, ma in crescita a partire dal 2015. Roma supera di circa dieci punti la media italiana, che si è stabilizzata nel 2017 con il diciassette per cento in meno rispetto al 2008 e attese di inversione di tendenza per il prossimo anno.

Fra i capoluoghi Frosinone ha registrato il risultato peggiore: le case in città hanno perso dal 2008 poco meno del cinquanta per cento del valore. Migliori, ma ugualmente negativi, i risultati ottenuti nel lungo periodo da Latina, Rieti e Viterbo, accumulati da una perdita di valore del patrimonio residenziale di oltre il 35 per cento sul 2008.

Andamento dei prezzi medi dei semicentri nel settore residenziale del Lazio e in Italia (2008=100)



*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Le previsioni per il 2020 volgono tutte al positivo. Il mercato immobiliare residenziale della regione sarà caratterizzato da crescita di tutti gli indicatori. In particolare, si attende un'inversione di tendenza per i prezzi, seppur lieve, per tutti i capoluoghi, crescita del fatturato e ampliamento dei volumi scambiati. Quest'ultimi in particolare porteranno il Lazio, in una ipotetica classifica sulla base degli incrementi degli scambi nel 2020, al primo posto con il 13 per cento di incremento su base annua, meglio della Lombardia.

1.1. Analisi delle province: andamento dei prezzi e compravendite

1.1.1. Frosinone

Il 2019 si sta chiudendo con incrementi consistenti delle compravendite nel settore immobiliare residenziale della città. Dal 2015 l'andamento degli indicatori è andato progressivamente migliorando e l'anno che si sta concludendo ha fatto registrare una variazione positiva degli scambi del 10,3 per cento sul 2018.

Le 390 abitazioni passate di mano nel 2018 e le 430 transazioni attese per fine 2019, hanno prodotto un innalzamento degli assorbimenti, saliti oltre il 65 per cento già nel 2018, con la prospettiva per la fine dell'anno in corso di raggiungere il livello del 2010.

L'offerta, in crescita dal 2015, si attesta a 640 unità nel 2019 con un incremento del 6,7 per cento su base annua e una prospettiva di ulteriore ampliamento, oltre il sei per cento, per i prossimi dodici mesi.

Il fatturato nel 2018 ha superato i 42 milioni di euro, e si avvia a sfiorare la soglia dei 46 milioni di euro entro la fine del 2019, con un incremento dell'8,3 per cento.

Durante i primi tre trimestri del 2019 si è rilevata la prima inversione di tendenza nei prezzi medi nominali, non ancora generalizzata sull'intero territorio comunale ma avvertita in alcuni quartieri.

Nel capoluogo sono state le zone centrali a riportare la crescita più alta delle quotazioni, oltre tre punti percentuali. Il risultato indica una evidente inversione di tendenza nelle preferenze localizzative rispetto al recente passato.

La discesa delle quotazioni si è arrestata nei quartieri semicentrali ma le zone periferiche che avevano meglio tenuto negli anni passati hanno subito, durante l'anno in corso, forti contrazioni dei valori quantificabili in un meno 6,8 per cento.

Nelle sette zone di ripartizione del capoluogo la media dei prezzi registra un decremento dello 0,6 per cento rispetto ai prezzi di novembre 2018, con un assestamento nelle contrazioni rispetto all'ultimo triennio.

La differenza nell'andamento dell'apprezzamento da parte della domanda è oggi molto visibile nella dinamica dei valori. Il centro storico in dodici mesi ha fatto registrare incrementi consistenti, superiori al tre per cento, all'opposto di quanto accaduto nell'ambito denominato "periferia sud".

Dal lato della locazione residenziale i canoni, sebbene contenuti, sono pressoché stabili su base annua da oltre un triennio.

Andamento del mercato immobiliare di Frosinone

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020°	var% 2019*/2018	var% 2020°/2019*
Offerta (unità)	550	530	460	460	400	510	540	560	600	640	680	6,7	6,3
Compravendite (unità)	370	340	310	300	240	280	320	360	390	430	480	10,3	11,6
Fatturato (milioni di euro)	48,0	44,0	42,0	38,9	30,1	34,5	37,5	41,0	42,4	45,9	50,0	8,3	8,9
Assorbimento totale (%)	67,3	64,2	67,4	65,2	60,0	54,9	59,3	64,3	65,0	67,2	70,6	3,4	5,1

*Stima

°Previsioni

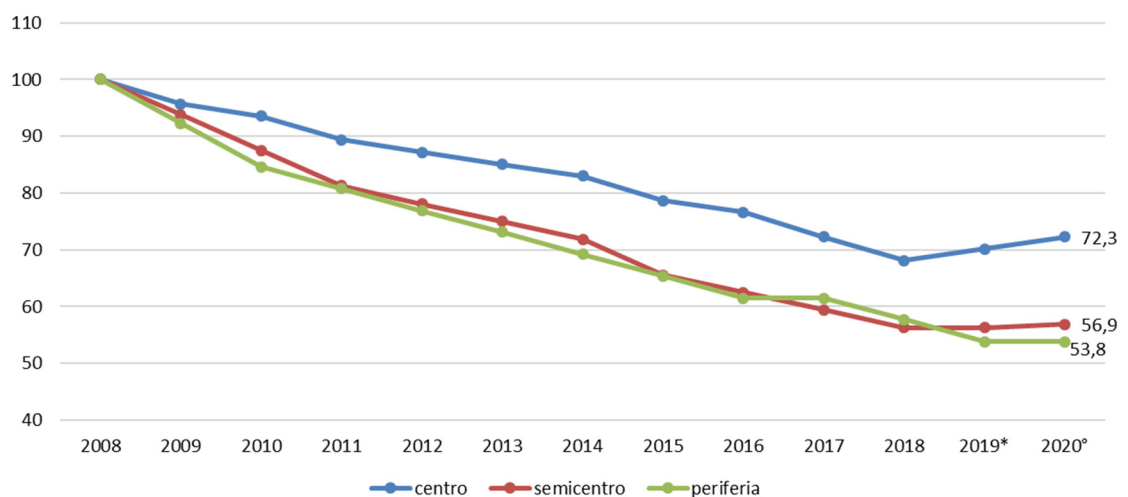
Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Frosinone (var %)

Quartiere	Zona	Var % novembre 2019/novembre 2018
CENTRO STORICO	CENTRO	3,0
VIALE NAPOLI	SEMICENTRO	0,0
MONTE LEPINI-EUROPA	SEMICENTRO	1,0
DE MATTHAEIS	SEMICENTRO	-2,4
TIBURTINA-PERIFERIA NORD	PERIFERIA	-2,2
PERIFERIA SUD	PERIFERIA	-3,0
	Media	-0,6

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale a Frosinone (2008=100)



*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

1.1.2. Latina

Dopo l'importante incremento fatto registrare da tutti i principali indicatori di mercato del comune di Latina nel 2018, con le transazioni che avevano segnato un rialzo di oltre l'undici per cento, sorpassando la soglia delle 1.250 unità, il 2019 si sta concludendo all'insegna della stabilizzazione, con un incremento nelle compravendite stimato del tre per cento.

Il trend è stato positivo anche per l'offerta, che si è attestata a 2.100 unità nel 2018 con il 27 per cento di crescita rispetto al 2017.

L'alto numero di trasferimenti di proprietà non ha però agito da moltiplicatore per il fatturato che, nonostante i risultati positivi (136 milioni di euro a fine 2018, con una crescita rispetto al 2017 del 6,7 per cento) è aumentato meno delle superfici residenziali scambiate. Nel 2019 il giro d'affari si sta confermato in crescita, con stima di chiusura a fine dicembre a poco meno di 140 milioni di euro. Un aumento di oltre il sette per cento circa, tale da portare il fatturato a 148 milioni di euro, è atteso per il 2020.

L'assorbimento ha superato il 68 per cento nel 2017, per poi evidenziare una diminuzione nel 2018, in concomitanza con la messa sul mercato di molte unità immobiliari, facendo stimare un valore inferiore al sessanta per cento nel 2018.

Ancora in discesa i prezzi medi nominali che, dal 2008 hanno perso in media oltre il 32 per cento del valore nelle zone centrali, il 36 per cento in quelle semicentrali e il 38 per cento nelle periferiche.

Le attese di inversione di tendenza nel 2018 si sono rivelate premature e la discesa delle quotazioni è terminata solo nei quartieri che hanno reagito meglio alla crisi.

Nei sette quartieri della città presi a riferimento, la variazione dei prezzi in un anno si attesta al meno 1,3 per cento, con il migliore risultato ottenuto dalla zona Milano-Agora, che mostra un incremento dei prezzi del 3,2 per cento in un confronto tra novembre 2019 e lo stesso periodo dell'anno precedente.

La contrazione annuale più intensa, superiore al quattro per cento, è stata registrata nel quartiere "la Felce-Gionchetto-Pantanaccio". In nessuna delle aree periferiche sono state rilevate variazioni positive dei valori.

Nonostante nei comuni della provincia il mercato della seconda casa continui a rivestire un ruolo significativo con obiettivi di messa a reddito nel periodo estivo delle case, i prezzi anche nel 2019 hanno subito una contrazione media del due per cento.

Dal lato della locazione residenziale i canoni, più alti della media regionale, esclusa Roma, sono stabili su base annua da oltre un triennio e raggiungono i valori maggiori nei quartieri Acciarella, Campovivo, Montello, in direzione Nettuno.

Andamento del mercato immobiliare di Latina

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020°	var% 2019*/2018	var% 2020°/2019*
Offerta (unità)	2.240	2.090	1.540	1.490	1.460	1.670	1.600	1.650	2.100	2.180	2.230	3,8	2,3
Compravendite (unità)	1.460	1.300	850	900	960	1.000	1.050	1.130	1.260	1.300	1.420	3,2	9,2
Fatturato (milioni di euro)	180,0	153,0	105,0	108,9	115,8	118,6	122,0	128,0	136,7	138,0	148,0	1,0	7,2
Assorbimento totale (%)	65,2	62,2	55,2	60,4	65,8	59,9	65,6	68,5	60,0	59,6	63,7	-0,7	6,9

*Stima

°Previsioni

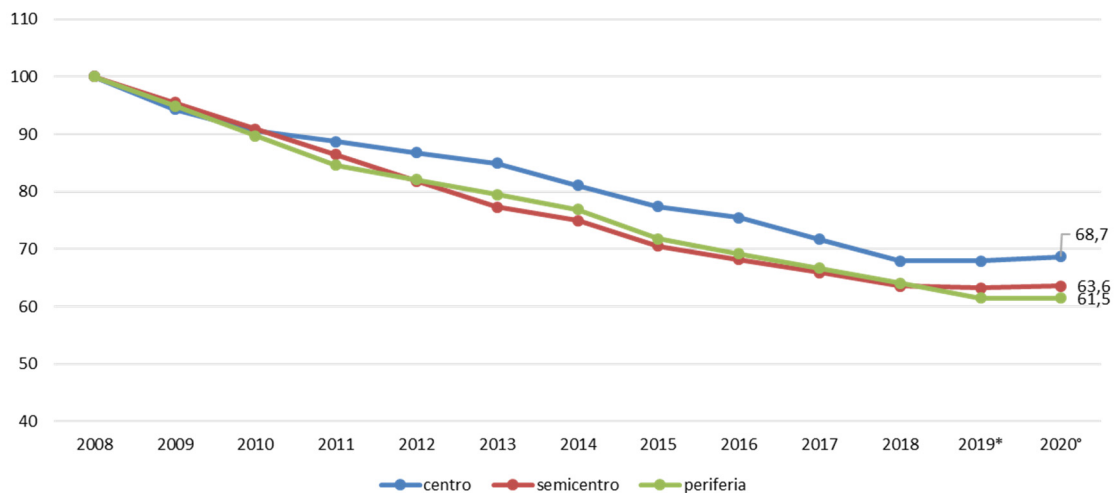
Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Latina (var %)

Quartiere	Zona	Var % novembre 2019/novembre 2018
CENTRO STORICO	CENTRO	0,0
PICARELLO	SEMICENTRO	-1,4
KENNEDY-CIMITERO	SEMICENTRO	0,0
MILANO-AGORA	SEMICENTRO	3,2
LA FELCE-GIONCHETTO-PANTANACCIO	SEMICENTRO	-4,0
NUOVA PERIFERIA	PERIFERIA	-3,2
LATINA SCALO-BORGHI	PERIFERIA	-3,6
	Media	-1,3

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale a Latina (2008=100)



*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

1.1.3. Rieti

Continua la serie positiva del mercato immobiliare residenziale di Rieti.

Nel 2018, per il sesto anno consecutivo, il numero degli scambi è cresciuto, raggiungendo le 570 unità. Le compravendite, se le stime saranno confermate, arriveranno alle 590 unità a dicembre 2019, superando i livelli del 2011, su un'offerta di circa 900 abitazioni.

Il fatturato ha chiuso il 2018 con 66 milioni di euro e un incremento eccezionale, in linea con l'aumento delle compravendite, in crescita in dodici mesi del 23 per cento il primo e del 26 per cento le seconde.

L'assorbimento, in questo piccolo ma vivace mercato, si attesta al 65 per cento in lieve diminuzione rispetto al 2018.

Le previsioni per il 2020 indicano una ulteriore conferma dei risultati positivi, con offerta, compravendite e fatturato in crescita.

Dal lato dei prezzi le dinamiche sono invece ancora negative. Sebbene le contrazioni dei valori siano meno intense rispetto allo scorso biennio, l'andamento negativo delle stesse riguarda ogni area della città.

Le variazioni in atto nelle quotazioni, nel 2019, a differenza di quanto sta avvenendo negli altri capoluoghi, riportano un segno meno anche per le aree centrali e semicentrali.

I prezzi medi nominali per i sette quartieri del capoluogo sono diminuiti in media del 2,6 per cento in un anno. Il Centro storico è sceso di quasi il tre per cento, Quattro strade e periferia sud di oltre il 3,2 per cento, solo gli immobili localizzati in zona Cavour-Salaria e quelli nell'intorno di piazza Tevere hanno subito contrazioni inferiori al due per cento su dodici mesi.

Le case del centro storico hanno perso il 31 per cento del valore dal 2008, i quartieri semicentrali hanno visto ridimensionarsi le quotazioni nello stesso periodo del 36 per cento, per le zone periferiche la diminuzione è stata di oltre il cinquanta per cento.

Per il 2020 le prospettive sono positive, con un lieve cambio di tendenza in termini di prezzi e una conferma del buon andamento di scambi e fatturato.

Andamento del mercato immobiliare di Rieti

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*	var% 2019*/2018	var% 2020*/2019*
Offerta (unità)	870	880	650	630	580	680	690	710	840	900	950	7,1	5,6
Compravendite (unità)	640	580	420	350	360	418	430	450	570	590	620	3,5	5,1
Fatturato (milioni di euro)	81,0	74,0	56,0	45,8	46,4	52,3	52,6	54,0	66,4	67,0	69,0	0,9	3,0
Assorbimento totale (%)	73,6	65,9	64,6	55,6	62,1	61,5	62,3	63,4	67,9	65,6	65,3	-3,4	-0,5

*Stima

°Previsioni

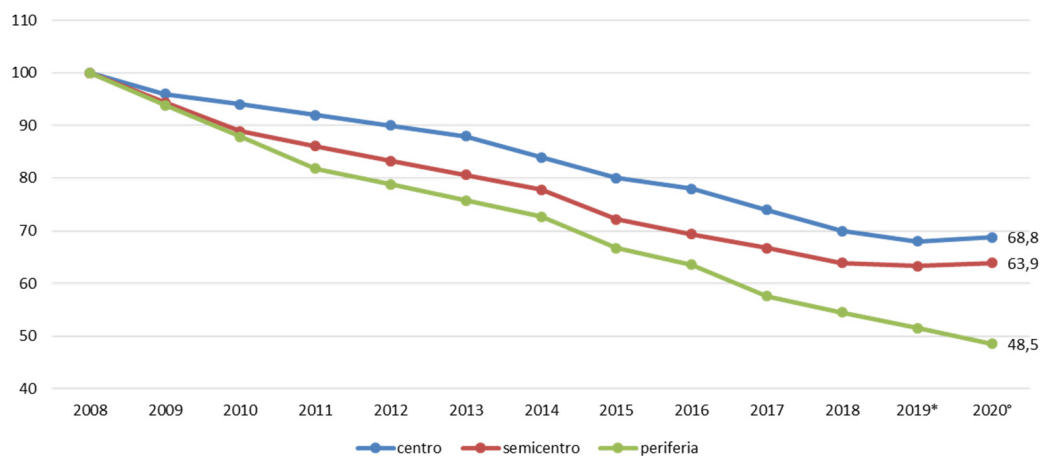
Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Rieti (var %)

Quartiere	Zona	Var % novembre 2019/novembre 2018
CENTRO STORICO	CENTRO	-2,9
MADONNA DEL CUORE-MARAINI	SEMICENTRO	-2,5
CAVOUR-SALARIA	SEMICENTRO	-1,7
VAZIA-CAMPOLONIANO	PERIFERIA	-2,6
PIAZZA TEVERE	PERIFERIA	-1,9
QUATTRO STRADE	PERIFERIA	-3,2
PERIFERIA SUD	PERIFERIA	-3,3
	Media	-2,6

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale a Rieti (2008=100)



*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

1.1.4. Roma

Il 2019 si conferma positivo per il mercato immobiliare residenziale della Capitale.

Il mercato cittadino continua a crescere, complice una domanda residenziale dinamica, fortemente orientata all'acquisto dell'abitazione.

Per il 2019 si stimano 39mila compravendite, con un aumento del dieci per cento circa rispetto allo scorso anno.

L'andamento complessivo degli indicatori principali nel mercato residenziale della città è in crescita da oltre un triennio e si appresta a un ulteriore progresso.

L'offerta per l'anno in corso si attesta a oltre 47mila unità, comprensiva di una parte di prodotto riqualificato di qualità e nuove costruzioni. Nel mercato immobiliare residenziale romano prevale la sostituzione, il prezzo medio di una casa è di circa 340mila euro, con preferenza della domanda, circa il settanta per cento delle transazioni, per bilocali e trilocali.

Il fatturato è in crescita ormai dal 2014 con un giro d'affari complessivo che ha superato i dodici miliardi di euro nel 2018. Per l'anno in corso è atteso un aumento di quasi l'otto per cento che dovrebbe portare la città a chiudere il 2019 con 13,2 miliardi di euro di fatturato.

L'assorbimento delle superfici residenziali è cresciuto di circa venti punti percentuali in un quinquennio.

Roma, come è avvenuto per poche altre realtà nel panorama nazionale, è interessata dal trend positivo dei valori delle quotazioni, che portano la media cittadina in segno positivo, più 0,7 per cento, per la prima volta nel decennio.

Le quotazioni dei quartieri centrali hanno superato da un biennio i valori del 2008 e oggi il confronto nel lungo periodo indica un più quattro per cento nei prezzi. Mostrano segnali positivi anche le quotazioni dei quartieri semicentrali, con un incremento su base annua di oltre l'uno per cento. Tuttavia, l'andamento a diverse velocità delle aree si sta ridimensionando. È possibile notare che anche le aree periferiche, sebbene ancora in zona negativa, hanno visto ridimensionarsi le perdite di valore ed è attesa l'inversione di tendenza dei prezzi per il 2020.

Tra le dieci migliori zone della città per andamento dei prezzi si classificano centro e semicentro, per una media di circa il cinque per cento in più su novembre 2018 e, a sorpresa, si inserisce fra le aree con le migliori performance nel breve periodo, il periferico quartiere di Farnesina, più 5,7 per cento. Primo in classifica Testaccio, dove i prezzi segnano un sei per cento in più tra novembre 2019 e lo stesso mese dello scorso anno. Incrementi lievemente inferiori hanno registrato Aventino, Piramide e Sant'Eustacchio. Aumenti attorno al cinque per cento hanno interessato Libia, Castel Sant'Angelo e Nimorense.

In un decennio i quartieri che hanno registrato il migliore andamento dei prezzi sono tutti ricadenti nelle aree del centro.

Le prime dieci microaree riportano rialzi di almeno il quindici per cento dal 2008, per un incremento medio dei prezzi di quasi il 19 per cento, in totale controtendenza rispetto alla media cittadina, meno 8,4 per cento, e a quella nazionale, meno 11,4 per cento.

L'Aventino si posiziona primo, seguito da piazza del Popolo, Celimontana e piazza del Gesù.

Andamento del mercato immobiliare di Roma

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*	var% 2019*/2018	var% 2020*/2019*
Offerta (unità)	41.000	40.600	38.450	40.000	41.800	41.000	40.500	43.000	42.200	47.500	53.400	12,6	12,4
Compravendite (unità)	29.500	28.000	25.000	24.400	26.800	27.150	30.000	34.000	35.500	39.000	44.300	9,9	13,6
Fatturato (milioni di euro)	12.950	12.850	10.933	9.700	10.350	10.240	11.000	12.000	12.300	13.250	14.750	7,7	11,3
Assorbimento totale (%)	72,0	69,0	65,0	61,0	64,1	66,2	74,1	79,1	84,1	82,1	83,0	-2,4	1,1

*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica dei primi dieci quartieri di Roma per variazione annuale dei prezzi medi nominali (var %)

Classifica	Quartiere	Zona	Var % novembre 2019/novembre 2018
1	TESTACCIO	CENTRO	6,1
2	FARNESINA	PERIFERIA	5,7
3	AVENTINO	CENTRO	5,6
4	PIRAMIDE	CENTRO	5,3
5	S. EUSTACHIO	CENTRO	5,1
6	LIBIA	SEMICENTRO	5,0
7	CASTEL SANT'ANGELO	SEMICENTRO	4,9
8	NEMORENSE	SEMICENTRO	4,7
9	PIAZZA PIO XI	PERIFERIA	4,5
10	CIRCO MASSIMO	CENTRO	4,3
		Media	5,1
		Media città	0,7
		Italia	0,0

Fonte: Scenari Immobiliari

La domanda romana predilige le superfici fra i 60 e i 90 metri quadrati. La metà degli scambi riguarda questi tipi di immobili. La quota di compravendite relative alle piccole superfici è superiore alla media nazionale ma inferiore a quella dei grandi capoluoghi.

Il mercato della locazione residenziale è caratterizzato da circa 60mila nuovi contratti annui, per oltre il quaranta per cento legati al canone concordato e il 35 per cento per contratti ordinari di lungo periodo.

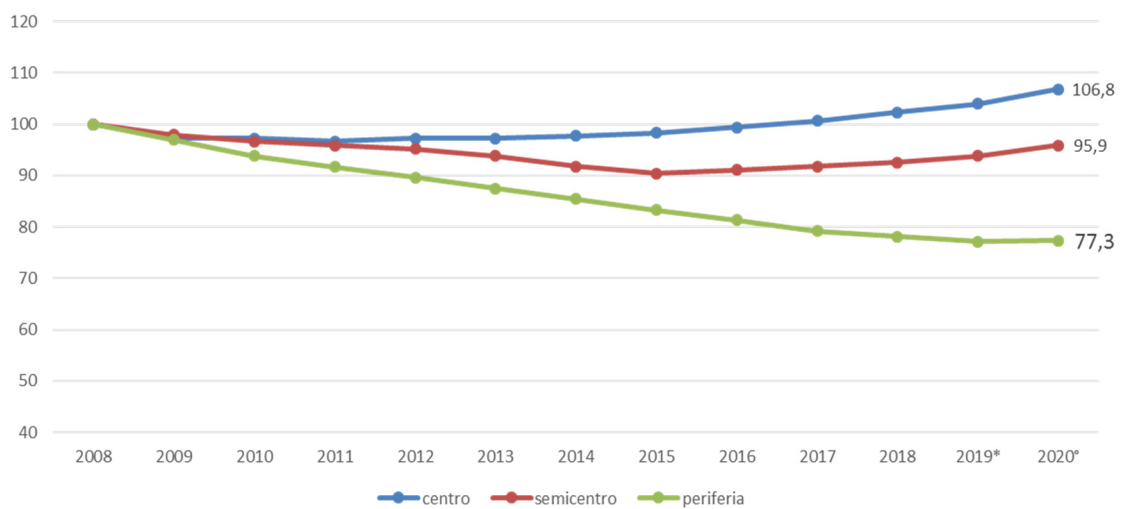
L'andamento dei canoni di locazione negli ultimi dieci anni ha rispecchiato quello dei prezzi con un lieve incremento positivo, nello scorso biennio, per le zone semicentrali.

**Classifica dei primi dieci quartieri di Roma
per variazione decennale dei prezzi medi nominali (var %)**

Classifica	Quartiere	Zona	Var % novembre 2019/novembre 2009
1	AVENTINO	CENTRO	27,7
2	PIAZZA DEL POPOLO	CENTRO	23,0
3	CELIMONTANA	CENTRO	21,3
4	PIAZZA DEL GESÙ	CENTRO	20,4
5	TREVI	CENTRO	16,8
6	MERULANA	CENTRO	16,1
7	QUIRINALE	CENTRO	15,7
8	S. EUSTACHIO	CENTRO	15,6
9	FORI IMPERIALI	CENTRO	15,4
10	PIAZZA FARNESE	CENTRO	14,6
		Media	18,7
		Media città	-8,4
		Italia	-11,4

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale a Roma (2008=100)



*Stima

*Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

1.1.5. Viterbo

Il 2018 è stato un anno particolare per il mercato immobiliare residenziale di Viterbo. Numericamente le transazioni sono state favorite dal calo dei prezzi medi nominali.

La continua contrazione delle quotazioni ha prodotto un volume d'affari complessivo in calo rispetto al 2017, unico capoluogo con segno negativo nel fatturato della regione. Lo stesso è ancora lontano dai risultati del primo decennio del secolo e nonostante le aspettative per dicembre 2019 siano complessivamente di 142 milioni di euro, con un incremento sul 2018 superiore al cinque per cento, il divario sul 2010 è del meno quindici per cento.

Le transazioni hanno segnato una ripresa già dal 2014, mostrando un costante trend positivo che è continuato nel 2018, arrivando a superare le 1.100 unità compravendute, in linea con i risultati del 2010.

Dopo cinque anni di continua crescita, durante l'anno in corso l'offerta è apparsa in diminuzione, e a fine 2019 dovrebbe attestarsi a circa 1.660 unità, circa il sette per cento meno degli scorsi dodici mesi, con un assorbimento stimato del settanta per cento.

Ancora in contrazione i prezzi medi nominali del capoluogo della Tuscia, dove la media si attesta in diminuzione di 3,5 punti percentuali tra novembre 2019 e lo stesso periodo del 2018, dopo la discesa di quattro punti percentuali dei dodici mesi precedenti.

A tenere meglio delle altre zone continua a essere il semicentrale quartiere Pilastro, che registra una contrazione dell'1,4 per cento, seguita a breve distanza dal centro storico, dove la variazione negativa è di poco superiore al due per cento.

Gli andamenti dei valori peggiori si sono riscontrati nella zona semicentrale di Ellera, meno 4,7 per cento, Piano Scarano e La Pila in periferia, rispettivamente meno 4,5 e meno 4 per cento.

La città dal 2008 ha perso in media il 34 per cento dei valori delle case, con una tenuta migliore del centro, oggi a meno 26 per cento, i prezzi delle zone semicentrali a meno 35 per cento e meno 43 per cento delle aree periferiche.

Le previsioni per il 2020 sono positive per quasi tutti gli indicatori, si attendono scambi in crescita del dieci per cento e aumento del fatturato complessivo del sette per cento, con assorbimenti, complice l'ulteriore diminuzione dell'offerta, vicini all'ottanta per cento.

Andamento del mercato immobiliare di Viterbo

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*	var% 2019*/2018	var% 2020*/2019*
Offerta (unità)	1.470	1.580	1.180	1.140	1.160	1.530	1.490	1.520	1.790	1.660	1.600	-7,3	-3,6
Compravendite (unità)	1.120	1.110	750	630	670	840	950	1.020	1.070	1.150	1.270	7,5	10,4
Fatturato (milioni di euro)	165,0	151,0	109,0	90,9	95,0	116,0	127,3	134,5	134,4	141,8	152,0	5,5	7,2
Assorbimento totale (%)	76,2	70,3	63,6	55,3	57,8	54,9	63,8	67,1	59,8	69,3	79,4	15,9	14,6

*Stima

°Previsioni

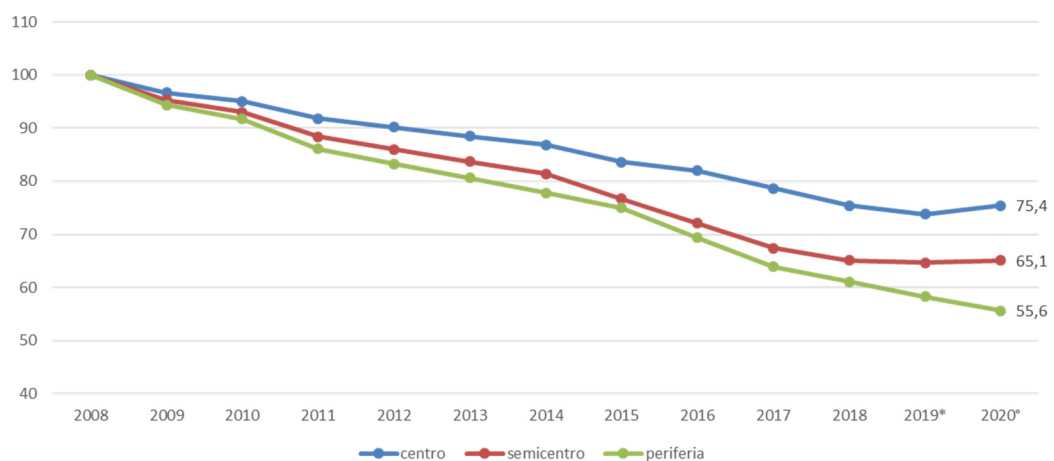
Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Viterbo (var %)

Quartiere	Zona	Var % novembre 2019/novembre 2018
CENTRO STORICO	CENTRO	-2,4
PILASTRO	SEMICENTRO	-1,4
ELLERA	SEMICENTRO	-4,7
PARADISO	PERIFERIA	-3,7
PIANO SCARANO	PERIFERIA	-4,5
LA PILA	PERIFERIA	-4,0
	Media	-3,5

Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi del settore residenziale a Viterbo (2008=100)



*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

2. I NUOVI PROGETTI A ROMA: 2020-2025

A un anno di distanza si osserva lo stato dei progetti immobiliari, residenziali e non, che sono in corso nel comune di Roma. Il dato che emerge volge a favore del residenziale, con 25 operazioni in corso o in via di definizione, mentre lo sviluppo delle altre funzioni immobiliari riguarda solo sei operazioni tra settore terziario, ricettivo (alberghiero e rivolto agli studenti) e commerciale.

La taglia dei progetti residenziali è quasi sempre superiore ai diecimila metri quadri, che vanno ad incrementare il numero di appartamenti di classe A disponibili in città, innalzando così il livello qualitativo dello stock.

I numeri dei nuovi progetti immobiliari a Roma e Milano (2020-2025)

Città	Mq	Costo Investimento (mln €)	di cui residenziale mq	di cui residenziale % su totale mq
Roma	1.200.000	3.100	700.000	58,3
Milano	1.370.000	5.000	515.000	37,59

Fonte: Scenari Immobiliari

Progetti residenziali

1. **Domus Aventino.** Realizzata a Roma, in prossimità del quartiere centrale Aventino, da un'iniziativa di Bnp Paribas Real Estate, che ha trasformato un immobile ad uso ufficio di 20mila mq, ex sede di Bnl, per realizzare un totale di 196 alloggi di pregio. La consegna, per i primi due edifici del complesso, è stata ultimata nel secondo semestre 2017 e sono in vendita le unità residenziali residue con prezzi che variano da seimila euro/mq a diecimila euro/mq. Per quanto riguarda il terzo ed ultimo edificio del progetto, i lavori termineranno a dicembre 2019.
2. **Residenze via Aurelia Antica, 422.** Realizzazione di un complesso immobiliare residenziale che nasce dalla demolizione di un edificio ad uso ufficio esistente che ospitava la sede del gruppo Mediaset. L'immobile si articolerà su cinque piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano interrato. Il progetto prevede la realizzazione di 80 appartamenti, 72 cantine, 45 box auto e 62 posti auto scoperti. La proprietà dell'immobile è Torre sgr. I lavori sono iniziati a giugno 2017. Il prezzo di vendita si aggira sui cinquemila euro al metro quadrato.
3. **Torrino Mezzocammino.** Una lottizzazione convenzionata situata nell'area sud di Roma, dell'estensione di circa 190 ettari e delimitata da quattro grandi arterie di viabilità: il Grande raccordo anulare, via Cristoforo Colombo, via Ostiense e via di Mezzocammino. L'area è suddivisa tra oltre quattrocento proprietari tra privati, cooperative, società immobiliari ed imprese, tutti riuniti nel consorzio unitario Torrino Mezzocammino. La realizzazione del quartiere, che una volta completato sarà abitato da 13mila persone, è prevista in sintonia e contestualmente con lo sviluppo di tutte le infrastrutture che consentiranno di renderlo un quartiere modello. La superficie totale di intervento è pari a 1.902.984 mq con le seguenti volumetrie previste: residenziale 1.016.748 mq; non residenziale 150.524 mq;

negozi 50.837 mq. Attualmente sono in fase di realizzazione gli ultimi complessi residenziali da parte di vari committenti privati con prezzi di vendita che si aggirano su 5.000-5.500 euro/mq. Nel 2019 saranno ultimati quaranta nuovi alloggi e altrettanti annualmente nel periodo 2020-2022.

4. **Boncompagni71** è un'operazione che doveva essere gestita da Torre sgr e firmata dai cinesi di Mad Architects. Il tutto prevedeva la riqualificazione di una sede bancaria in via Boncompagni, nel centro storico della capitale, per realizzare grandi alloggi destinati ad una clientela internazionale. L'obiettivo iniziale era la realizzazione di 150 unità, per una superficie di ventimila mq, con l'impiego della geotermia, con prezzi di vendita di circa diecimila euro al metro quadrato. Allo stato attuale sono stati demoliti, tetti, tramezzature e gli impianti utilizzati in passato dal cespite ed è stata realizzata sull'immobile un'opera di bonifica dall'amianto. Nell'agosto del 2019 Torre sgr ha ceduto l'immobile a Urban Regeneration Fund gestito da Savills sgr, per un importo pari a 104milioni di euro.
5. **Ex caserma Guido Reni**, situata nella città di Roma, nel quartiere Flaminio, di fronte al museo Maxxi e all'auditorium di Renzo Piano. Il compendio immobiliare, esteso su un'ampia superficie territoriale interamente recintata, è articolato in 26 fabbricati che si sviluppano attorno a diverse aree esterne. Gli immobili, edificati prevalentemente nei primi anni del novecento, sono per lo più su unico livello, ad eccezione di alcuni edifici che si sviluppano su due piani. La superficie edificabile complessiva prevista dal piano di recupero è di 45mila mq e consente la realizzazione di destinazioni residenziali (29mila mq), commerciali (cinquemila mq), turistico-ricettive (cinquemila mq) ed housing sociale (seimila mq). La proprietà appartiene a Cdp investimenti sgr. Nel corso del 2016 è stata completata la fase pre-istruttoria presso il comune di Roma e nel gennaio 2017 si è positivamente conclusa la conferenza dei servizi.
6. **Trastevere: recupero urbano dell'area di valorizzazione**, con destinazione mista residenziale, commerciale, terziaria, artigianale ed alberghiera, ubicata al centro di Roma, in prossimità della stazione di Trastevere. L'iniziativa prevede tra l'altro la realizzazione di 12.900 mq di residenziale. La proprietà è di Fs Sistemi Urbani. Al momento si è in fase di vendita della piena proprietà con bando pubblico.
7. **Porta dei Leoni**. Si tratta di un intervento di sostituzione edilizia nel cuore di Trastevere, con la realizzazione di case in classe A. Il progetto di sviluppo immobiliare è di proprietà del Fondo Leone, gestito da Dea Capital Re sgr, con Redbrick come advisor, e prevede la realizzazione di cento alloggi pronti nel secondo semestre del 2021. I tagli proposti vanno dal monolocale agli spazi di grandi dimensioni dell'attico, tutti dotati di logge o terrazze. I prezzi di vendita partono da 5.500 euro al metro quadrato.
8. **Complesso residenziale in via Gorlago** nella periferia ovest della capitale in prossimità di via Casal del Marmo. Il progetto prevede la costruzione di due palazzine, composte complessivamente da 41 appartamenti. L'iniziativa è della società cooperativa "Casa Ecologica Il Pino". I tagli proposti variano dal bilocale al quadrilocale, e i prezzi di vendita si aggirano sui 2.100 euro al metro quadrato. Il termine definitivo dei lavori è previsto per dicembre 2020.
9. **Residenze di Grotta Perfetta 1**. Nel quadrante sud di Roma, in prossimità dell'Eur, il progetto prevede la realizzazione di 142 residenze di pregio dall'elevato standard

qualitativo, in classe energetica A/A+, perfettamente rifinite. L'iniziativa è ad opera del Gruppo Impreme spa. Il prezzo di vendita si aggira sui cinquemila euro al mq. Il termine dei lavori è previsto per il 31 dicembre 2020.

10. **Residenze di Grottaperfetta 2.** Nel quadrante sud di Roma, in prossimità dell'Eur. Il progetto prevede la realizzazione di appartamenti di altissima qualità in varie metrature e in classe energetica A, per un totale di 32 unità abitative. L'iniziativa è ad opera del Gruppo Santarelli. Il prezzo di vendita si aggira sui cinquemila euro al mq. Il termine dei lavori è previsto per il 31 dicembre 2020.
11. **Torrenova Città Parco.** Realizzazione di un comparto integrato, nel quadrante di sud-est del comune di Roma, ben collegato al Grande raccordo anulare, tra le uscite Casilina e Prenestina, che prevede la realizzazione di edifici residenziali sostenibili e un grande polo commerciale in ampi parchi verdi attrezzati. Il progetto, che si sviluppa su un'area di 640mila mq, prevede la realizzazione di 128mila mq di residenze, 22mila mq di commerciale e circa 5.200 mq tra uffici e servizi. Non si conoscono i tempi di realizzazione, al momento è stata approvata la delibera che dà il via alla costruzione delle prime complanari sul Grande raccordo anulare di Roma.
12. **Acilia via Altamura.** Il progetto prevede la realizzazione di una cinque palazzine in cortina per un totale di 200 alloggi in classe energetica A. La commercializzazione è affidata Dnd Immobiliare srl. Il progetto verrà ultimato a settembre 2021. I prezzi di vendita si aggirano tra 2.300-2.700 euro al metro quadrato.
13. **Grotte di Gregna.** Il progetto prevede la realizzazione, nella periferia est di Roma, di un complesso residenziale per un totale di 106 alloggi. La commercializzazione è affidata Cam srl. Il progetto verrà ultimato a dicembre 2019. I prezzi di vendita si aggirano sui tremila euro al metro quadrato.
14. **"Residenze Monte del Marmo".** Il progetto prevede la realizzazione, nella periferia ovest della capitale, di un complesso residenziale per un totale di 48 alloggi. La commercializzazione è affidata Casa Gregory. Il progetto verrà ultimato ad aprile 2020. I prezzi di vendita si aggirano sui 3.500 euro al metro quadrato.
15. **Residenze Parco Talenti.** L'iniziativa Residenze Parco Talenti completa il programma edilizio Rione Rinascimento, il progetto di città giardino per Roma della società Impreme spa. Il progetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale per un totale di 134 alloggi. Il progetto verrà ultimato a gennaio 2021. I prezzi di vendita si aggirano sui 4.500 euro al metro quadrato.
16. **Morena.** Realizzazione di un fabbricato residenziale di ventiquattro alloggi a Roma est, in prossimità di via della stazione di Ciampino. L'opera di intermediazione è affidata a Anagnina Servizi Immobiliari e la consegna è prevista per dicembre 2019. Gli appartamenti offerti variano dal bilocale al trilocale ed il prezzo di vendita si aggira sui 3.500 euro al metro quadrato.
17. **Residenze della Marcigliana.** Realizzazione di un fabbricato residenziale di 39 alloggi a Roma nord. L'opera di intermediazione è affidata a Edil Gero srl e la consegna è prevista per dicembre 2020. Il prezzo di vendita si aggira sui 2.400 euro al metro quadrato.
18. **Contemporary green.** Il progetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale per un totale di 60 alloggi, in viale Cortina D'Ampezzo a Roma nord.

La proposta riguarda residenze contemporanee che vivono in completa sinergia con la natura. La commercializzazione è affidata a Uptowngardens Roma. Il progetto verrà ultimato a settembre 2020. I prezzi di vendita si aggirano sui 5.500 euro al metro quadrato.

19. **Porto Fluviale Luxury.** Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina residenziale per un totale di 19 alloggi, in prossimità di Roma Ostiense. La commercializzazione è affidata a N&S srl. Il progetto verrà ultimato entro dicembre 2019. I prezzi di vendita si aggirano sui 6.500 euro al metro quadrato.
20. **Complesso residenziale in via Tor Sapienza-via Palmiro Togliatti,** nella periferia est della capitale. Il progetto prevede la realizzazione di edifici composti complessivamente da 96 appartamenti. L'iniziativa è ad opera di Green Park Group. I tagli proposti variano dal bilocale al trilocale, alle grandi superfici per gli attici. I prezzi di vendita si aggirano sui 2.700 euro al metro quadrato. Il termine definitivo dei lavori è previsto per dicembre 2021.
21. **Complesso residenziale in via di Boccea-Casalotti.** nella periferia ovest della capitale. Il progetto prevede la realizzazione di 60 appartamenti. La commercializzazione è affidata a Immobiliare Casalotti e i tagli proposti variano tra bilocale, trilocale, alle grandi superfici per attico e superattico. I prezzi di vendita oscillano tra 2.500-2.900 euro al metro quadrato. Il termine dei lavori è previsto per gennaio 2021.
22. **Complesso residenziale in via Barzanò,** nella periferia sud, in prossimità di Acilia e Dragona. Il progetto prevede la realizzazione di 20 appartamenti. L'iniziativa è ad opera di Green Park Group. I tagli proposti variano dal bilocale al trilocale, alle grandi superfici per gli attici. I prezzi di vendita variano tra 2.700-3.500 euro al metro quadrato. Il termine definitivo dei lavori è previsto per agosto 2020.
23. **Residenze Pineta Sacchetti,** nella periferia ovest della capitale in prossimità del Policlinico Gemelli. Il progetto prevede la realizzazione di un complesso formato da tre palazzine, immerse in un parco attrezzato con piscina, per un totale di 64 eleganti appartamenti. L'iniziativa è promossa da Coldwell Banker. L'immobile è in fase di realizzazione, con consegna del primo fabbricato entro giugno 2020 e dei restanti due fabbricati per dicembre 2020. I tagli proposti comprendono bilocali, trilocali e quadrilocali con prezzi che variano tra 4mila e 5mila euro al metro quadrato.
24. **Ex Fiera di Roma.** Riqualficazione del complesso ex Fiera di Roma, di proprietà di Investimenti spa, in disuso dal 2005. In tal senso si attende l'approvazione della variante definitiva e il via libera ad una gara o a un concorso per realizzare un nuovo sistema insediativo per 44mila mq complessivi. Le destinazioni previste sono ottanta per cento residenziali e venti per cento altre funzioni. Al momento si sta ultimando lo sgombero dei capannoni dell'ex struttura fieristica.
25. **Muratella.** Il progetto prevede la riqualficazione di un'area con superficie complessiva pari a 75mila mq all'interno del quadrante sud-est del Comune di Roma, in prossimità delle stazioni ferroviarie di Pavona e Cancelliera e non lontano dalla stazione ferroviaria di Pomezia. Si tratta di un importante intervento di social housing, promosso da Cdp Investimenti sgr. Il piano, che è stato approvato, prevede la realizzazione di 4mila alloggi costruiti in tre fasi temporali, in otto anni, integrati con una scuola-modello e un sistema di centri sportivi.

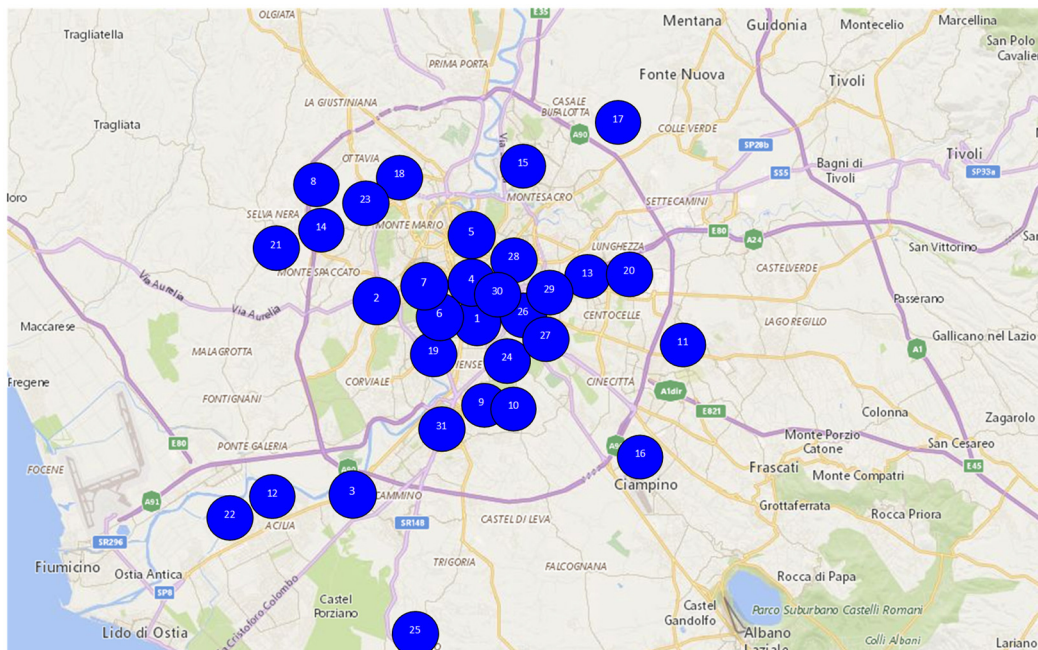
Progetti non residenziali

26. **San Lorenzo: progetto di rigenerazione urbana.** Il programma di rigenerazione urbana mira alla riqualificazione di un'area di circa 10mila mq, la cui proprietà è solo per un venti per cento comunale e per il resto è suddivisa tra dodici proprietari privati differenti. A partire dal 26 agosto 2019, entro novanta giorni, possono essere presentate a Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - proposte preliminari di riqualificazione che saranno poi oggetto di una consultazione online, sul portale istituzionale, aperta ai cittadini. L'obiettivo è di accogliere proposte unitarie che coinvolgano gruppi diversi composti da progettisti e investitori, interessati allo sviluppo e al miglioramento del quartiere di San Lorenzo. I paletti riguardano l'esclusione di iniziative residenziali e di centri commerciali. Tutte le altre destinazioni sono ammesse. L'obiettivo è di concludere la gara entro l'estate del 2020 e di iniziare con il cantiere dal 2021.
27. **San Lorenzo: The Student Hotel.** Progetto di riqualificazione dell'ex Dogana in via dello scalo di San Lorenzo. Spazio Temporaneo srl, la società che ha organizzato degli eventi negli ultimi anni nell'area in oggetto, ha riconsegnato lo spazio a Residenziale Immobiliare 2004, controllata da Cassa depositi e prestiti. Nell'area di 24mila mq sarà realizzato uno Student Hotel e Cassa depositi e prestiti è pronta ad avviare i cantieri proprio con il colosso olandese inventore della catena di ostelli. Si partirà con le verifiche statiche degli edifici che non verranno abbattuti, quelli che affacciano su viale dello Scalo di San Lorenzo, con i sondaggi per verificare l'assenza di reperti archeologici e con la bonifica. Poi si potranno avviare le demolizioni. Per i permessi a costruire mancano solo gli ultimi atti ufficiali e, una volta ottenuti, si procederà con l'apertura dei cantieri per la costruzione dello studentato. Una struttura di sei piani fuori terra, per un totale di 500 stanze con tanto di aree studio, spazi per co-working e start up. Il costo dell'operazione è di 90 milioni di euro.
28. **Progetto di valorizzazione dell'ex Istituto poligrafico e zecca dello Stato,** collocato a piazza Verdi a Roma, di proprietà della Società Residenziale Immobiliare 2004 (partecipata al settantacinque per cento da Cdp e al venticinque per cento da Finprema). Il progetto iniziale, gestito dal gruppo Rosewood hotels and resorts international limited controllato da New World China Land, prevedeva inizialmente la trasformazione in un luxury hotel di circa 199 stanze e la realizzazione di un complesso residenziale di 171 unità. Il progetto ricettivo è tuttavia saltato e si è quindi deciso di optare per una destinazione direzionale. L'immobile, che presenta una superficie complessiva di 62.200 mq, sarà la sede di uffici di importanti società. Al momento sono in corso i lavori di restauro conservativo delle facciate monumentali del complesso, che si concluderanno il 28 novembre 2019.
29. **Nuova sede Istat.** Progetto di realizzazione della nuova sede dell'Istat a Pietralata. La nuova "Città della statistica" sorgerà in un'area tra via dei Monti Tiburtini e via dei Durantini, nel cuore dello SDO, il mai completato centro direzionale della Capitale. Si tratta di un nuovo complesso edilizio, di circa 48mila mq fuori terra, dove lavoreranno circa 2mila persone. Nel marzo del 2019 è stato scelto il progetto vincitore per la realizzazione dell'edificio, presentato da un gruppo di lavoro composto dallo studio Abdr Architetti associati, dallo studio Valle Progettazione,

dalla Proger e dalla Manens Tifs. L'idea è di realizzare un mega edificio ecosostenibile a forma di L, con le facciate più esterne ricoperte di grandi "scaglie" di travertino e con invece le facciate rivolte verso l'area interna interamente vetrate e trasparenti. Ma l'idea progettuale più originale è una doppia piazza, una pedonale a quota zero e l'altra invece collocata su un terrazzamento nove metri più in alto, che ospiterà un "bosco pensile". Anche questo spazio, come la piazza, sarà aperto e accessibile al pubblico. L'edificio sarà certificato Leed di livello Gold e il costo dell'operazione è pari a 83 milioni di euro.

30. **Riqualificazione dell'ex Zecca dello Stato**, storico immobile, di 16mila mq, situato in via Principe Umberto nel rione Esquilino. Il 2 marzo 2018 è stato bandito un concorso per la presentazione di un progetto di riqualificazione e recupero del complesso che ha premiato il raggruppamento RTI Atelier(S) Femia. Il progetto prevede la nascita di un "museo delle monete", e di un polo culturale multifunzionale delle arti e dei mestieri. I lavori dovrebbero iniziare a giugno 2021 per concludersi a fine 2023. L'investimento stabilito dal MEF è pari a trentacinque milioni di euro così suddivisi: ventisette per i lavori, cinque per gli allestimenti interni e tre per gli oneri tecnici e amministrativi.
31. **Riqualificazione delle Torri dell'Eur**. Gli immobili, la cui superficie lorda ammonta a 62mila metri quadrati, verranno riqualificati. I lavori saranno realizzati seguendo le linee progettuali dello studio UNO A, che si è aggiudicato il bando relativo alla progettazione. La destinazione sarà direzionale e le Torri diventeranno la sede di primarie aziende italiane, che disporranno di un immobile sostenibile dal punto di vista ambientale, sociale ed economico. Il progetto sarà interamente finanziato da Cassa depositi e prestiti, che controlla al cento per cento la società Alfiere (rimasta proprietaria del complesso urbanistico). Il costo dell'operazione è pari a cento milioni di euro. La durata del cantiere è stimata in tre anni.

MAPPA DEI NUOVI PROGETTI A ROMA (2020-2025)



3. INVESTIMENTI IMMOBILIARI DIRETTI ITALIANI ED ESTERI

Roma si conferma, dopo Milano, luogo privilegiato degli investimenti immobiliari in Italia, concentrando nel 2018 oltre il 17,5 per cento del volume delle operazioni effettuate a livello nazionale. Ma se la crescita del peso di Milano sugli investimenti italiani è un fenomeno che ha iniziato a consolidarsi a partire dal 2015, quando la città ha raccolto oltre il 44,8 per cento degli investimenti dell'intero Paese, il peso di Roma viene da più lontano e almeno dall'inizio del secondo decennio del secolo attrae poco meno del venti per cento del totale. Il dato, in certa parte positivo, evidenzia una posizione consolidata ma descrive anche una realtà da troppo tempo priva di spinte che possano modificare una condizione ormai stazionaria.

Il 2018 è stato caratterizzato da un assestamento degli investimenti immobiliari diretti a livello nazionale. Rispetto all'anno precedente i collocamenti sul patrimonio nazionale si sono ridotti del venti per cento, da 9,8 a 7,8 miliardi di euro. La riduzione è stata in parte fisiologica, in parte è attribuibile alla mancanza di prodotto che in questo momento caratterizza tutti i principali comparti.

Trascurando i record del 2017, la crescita dell'interesse prosegue e ha ripreso nell'anno in corso, certificando l'interesse degli investitori esteri per l'Italia, paese core nell'ambito di un'asset allocation europea, con stime di chiusura a dicembre 2019 di undici miliardi di euro di investimenti immobiliari diretti, il quaranta per cento in più del 2018, sostenuti da un contesto generale positivo e dal livello dei tassi d'interesse.

I rendimenti negli ultimi dodici mesi sono ulteriormente diminuiti. La scarsità di prodotto si rende ancora più evidente nei mercati potenzialmente molto dinamici dove le operazioni "core" avevano rappresentato una quota estremamente rilevante di investimenti, sostenuti in modo più contenuto da iniziative value-added a fronte di una sostanziale assenza di significative operazioni speculative.

In particolare, sono le opportunità di sviluppo a mancare. Le aree e gli ambiti di trasformazione attualmente disponibili si trovano ancora in posizioni marginali rispetto al cuore del mercato immobiliare locale e le opportunità di sostituzione edilizia e recupero del patrimonio esistente in zone più centrali sono ostacolate da prezzi elevati e dimensioni contenute.

Roma, fra tutte le città italiane, è luogo privilegiato per il mercato della riconversione del lusso. Questo coinvolge in modo peculiare gli investitori nel mondo degli alberghi.

Negli Stati Uniti e in Europa, fatta eccezione per l'asset class uffici, i maggiori investimenti nel 2018 e in buona parte anche nel 2019, sono stati indirizzati verso il mercato residenziale moderno e in tutte le sue forme evolute declinate in student housing, senior living, cohousing. L'interesse per l'investimento nel settore in Italia, nelle sue maggiori città, è sempre più elevato e rappresenta in prospettiva la reale leva per il futuro.

**Investimenti immobiliari diretti italiani ed esteri in Italia nel periodo 2013-2019*
focus Roma e Milano**

Anno	Italia valore totale in milioni di €	di cui Roma valore totale in milioni di €	% Roma su totale Italia	di cui Milano valore totale in milioni di €	% Milano su totale Italia
2013	3.326,6	589,8	17,7	634,5	19,1
2014	4.972,1	727,9	14,6	894,2	18,0
2015	7.605,6	770,1	10,1	3.406,8	44,8
2016	7.075,6	1.214,3	17,2	2.941,7	41,6
2017	9.766,4	1.660,0	17,0	4.835,4	49,5
2018	7.800,0	1.370,0	17,6	3.150,0	40,4
2019*	10.900,0	2.071,0	19,0	4.970,4	45,6
2020°	12.000,0	2.760,0	23,0	5.040,0	42,0

*Stima

°Previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

4. ROMA 2030, SPUNTI PER UNA CAPITALE CONTEMPORANEA

Le capitali contemporanee sono luoghi di sfida tra territori che ambiscono a guadagnarsi un ruolo da protagonista in una competizione continua giocata su tutti i fronti.

La definizione di “città intelligente” (smart city), cioè di un’area metropolitana che investe nel capitale umano e sociale, nell’istruzione e nella ricerca, nella cultura e nei processi di partecipazione, nelle infrastrutture, con lo scopo di alimentare uno sviluppo economico sostenibile, è l’affermazione di questo concetto.

Roma è stata capitale del mondo antico e quando nel 14 d.C. sulla terra c’erano duecento milioni di persone, i cittadini dell’Impero Romano erano 14,5 milioni; Capitale della Chiesa cattolica, con un sodalizio durato secoli; capitale culturale e della scienza, con la nascita alla fine dell’ottocento degli istituti universitari di fisica, chimica, il museo geologico, il palazzo delle esposizioni.

Roma è stata tutto questo e molto di più.

Le motivazioni per cui lo slancio progettuale a un certo punto è venuto meno sono in parte note ma ribadire non serve a individuare le modalità in cui la città potrà darsi nel futuro un nuovo assetto economico, sociale e conseguentemente strutturale.

Roma ha una popolazione di oltre quattro milioni di abitanti, per quasi il settanta per cento residente nel capoluogo e copre un territorio di 5.400 chilometri quadrati. Ha caratteristiche uniche sia nel contesto italiano che in quello internazionale. È una città poco densa fin quasi al centro storico, ricca di biodiversità, contrassegnata dalla presenza nel tessuto consolidato di terreni agricoli. Malgrado il sistema produttivo locale sia debole, la città attira ogni giorno persone anche dai comuni di seconda fascia e influenza un sistema economico che va ampiamente oltre i meri confini amministrativi.

La competitività fra le metropoli a livello mondiale è sintetizzata nelle numerose classifiche che ogni anno vengono redatte, a esempio nel posizionamento all’interno della classifica GaWC 2018 - Globalization and world cities research network, realizzata dall’università di Loughborough di Londra. Lo studio, aggiornato con scadenza biennale, definisce il livello di influenza globale e di connettività internazionale dei principali conglomerati urbani del pianeta in cinque gruppi (in ordine decrescente: alpha, beta, gamma, high sufficiency, sufficiency). Definisce il livello di connettività internazionale delle metropoli mondiali sulla base dell’analisi di fattori relativi alla fama della città a livello globale, alla capacità di influire su temi economici-politici-sociali di importanza mondiale, di essere sede di organismi/istituzioni di rilievo internazionale, di avere aeroporti che fungano da hub internazionali e intercontinentali, un sistema avanzato e capillare di collegamenti urbani e interurbani e un sistema infrastrutturale di telecomunicazione competitivo. Rilevante anche l’essere al centro di una grande conurbazione urbana e possedere una popolazione adeguatamente numerosa, riuscire ad attrarre imprese internazionali, accogliere l’organizzazione di eventi di respiro mondiale (ex. Expo) e di grandi manifestazioni sportive (Giochi olimpici o la Coppa del mondo di calcio), oltre che avere un ambiente culturale dinamico grazie all’esistenza di festival ed eventi musicali, design e arte.

Roma si posiziona verso il fondo della classifica Alpha- e sul suo arretramento ha pesato, ad esempio, la rinuncia a competere a livello internazionale per l’organizzazione delle

Olimpiadi, perché i grandi eventi rappresentano sempre più spesso elementi spartiacque nella crescita dei territori.

Così stanno agendo Madrid e Lisbona, capitali amministrative di due Stati in continua contrapposizione con le capitali economiche Barcellona e Porto.

Dopo ventisei anni di discussioni, a luglio del 2019 è stato sbloccato *Madrid Nuevo Norte*, con un respiro al 2040, un enorme progetto urbanistico che riguarda Chamartín, quartiere nord della città, dove si trova anche lo stadio Santiago Bernabeu del Real Madrid. Madrid Nuevo Norte, è considerata l'operazione di *"rinascita urbana più grande d'Europa"*. Prevede la riqualificazione dell'intera area attorno alla stazione ferroviaria di Chamartín, la realizzazione di 10mila case, l'apertura della nuova city finanziaria della città, il rafforzamento del trasporto pubblico e la creazione di nuovi negozi e spazi verdi. Si tratta complessivamente di un'operazione da 13,2 miliardi di euro, montata prevedendo lo sviluppo all'interno di una socimi, società immobiliare quotata spagnola, che se tutto andrà a buon fine sarà il partner ideale per investitori e pubblica amministrazione.

Il risveglio di Lisbona sta trainando l'intero Paese e viene considerata hub tecnologico mondiale per la capacità di sostenere acceleratori e le start up. L'Hub Criativo do Beato nasce sulla riva del Tago nella parte orientale di Lisbona, in un ex complesso militare. Con i suoi 100mila metri quadrati di estensione è il più grande al mondo (l'hub di Parigi è di 35mila metri quadrati).

Spesso, quindi, i processi di rigenerazione urbana e territoriale nascono da un'idea.

Nel 2030 seicento città avranno più di un milione di abitanti, ma solo il dieci per cento sarà in grado di produrre idee, cultura, valori, indipendentemente dalla quantità dei loro abitanti, saranno, cioè, vere capitali. Roma ha i numeri per far parte di questo gruppo, possiede un patrimonio storico ed immobiliare inestimabile, un eccellente sistema universitario, un'offerta turistica unica al mondo.

Se Milano immagina entro il 2034 di aver bisogno di rigenerare 6,3 milioni di metri quadrati di superfici, la città di Roma, in quanto organismo urbano policentrico supportato da una doppia rete infrastrutturale e da un sistema ecologico costituito da una corona verde esterna e corridoi di connessione con le porzioni centrali del territorio, dovrà essere in grado di svilupparsi a partire dall'attuazione delle strategie del Piano Regolatore Generale vigente.

L'organizzazione territoriale di Roma, basata su componenti sociali, economiche, culturali e ambientali spesso eterogenee, comprende al proprio interno ambiti urbani dalla forte connotazione storica e identitaria e al contempo supera i limiti amministrativi del comune. Roma ha infatti forti relazioni con i comuni di prima cintura, all'interno dei quali, nel corso degli anni, sono andate a trasferirsi ampie fasce della popolazione con pesanti ricadute sulla rete infrastrutturale di accesso alla città. Le politiche e le strategie pianificatorie dovranno quindi perseguire e intraprendere con coraggio interventi di razionalizzazione e qualificazione infrastrutturale e del sistema dei servizi di livello urbano e metropolitano attraverso il coinvolgimento diretto dei municipi e indiretto dei comuni limitrofi.

Il sistema della mobilità dovrà quindi basarsi sugli indirizzi di sviluppo previsti per una rete infrastrutturale principale costituita da linee ferroviarie (470 km e 133 fermate e stazioni), metropolitane (128 km e 155 stazioni), tramvie e corridoi per il trasporto pubblico (250

km) e una maglia stradale in grado di ridurre gli impatti negativi della mobilità privata e migliorare la competitività del trasporto pubblico di superficie.

Così come Milano, l'andamento demografico della città di Roma registrato negli ultimi decenni restituisce una prospettiva in cui l'aumento del numero delle famiglie si affianca a una domanda di sostituzione dello spazio abitativo finalizzato a una maggiore rispondenza alle mutate esigenze e dimensioni e a nuove tipologie di domanda provenienti dalla popolazione studentesca e dei giovani lavoratori.

Le strategie urbanistiche nel medio-lungo periodo contenute nel Prg hanno previsto un ridimensionamento delle funzioni residenziali e un incremento delle altre destinazioni con l'obiettivo di incentivare lo sviluppo delle porzioni periferiche della città e di promuovere la rigenerazione delle aree centrali in un'ottica di rifunzionalizzazione immobiliare. Gli interventi sugli ambiti urbani periferici dovranno basarsi su di un reale processo di trasformazione qualitativa dei tessuti edilizi esistenti al fine di integrarli pienamente con il contesto metropolitano attraverso programmi di riconnessione funzionale.

Roma, non essendo storicamente una città industriale come Milano, non dispone di un patrimonio di aree dismesse sulle quali attivare rilevanti processi di riconversione funzionale e ristrutturazione urbanistica, dovrà quindi promuovere, coordinare e stimolare una molteplicità di interventi da sviluppare in maniera concertata e partecipata attivamente da parte dei singoli municipi.

Le scelte urbanistiche sono state quindi sviluppate a partire dalla dimensione territoriale di uno dei comuni più grandi d'Europa, circa 130mila ettari, dalla presenza di ampie porzioni dell'Agro Romano, risorsa ambientale di valore storico e paesaggistico, e dall'incoerenza socio-economica delle previsioni edificatorie precedenti, **quaranta milioni di metri quadrati a prevalente destinazione residenziale**. La risorsa costituita dal suolo extraurbano, grazie alla definizione dei limiti del sistema insediativo a partire dal sistema ambientale, passa **da 82mila ettari a 88mila ettari**.

Il dimezzamento delle previsioni edilizie residue, con l'obiettivo di ricondurle a un livello maggiormente compatibile con le nuove esigenze di trasformazione e modernizzazione della città, attraverso il ricorso a strumenti di compensazione e perequazione urbanistica e alla modifica delle destinazioni d'uso verso funzioni prevalentemente non residenziali ha portato all'eliminazione di circa **venti milioni di metri quadrati** e alla tutela delle aree indispensabili allo sviluppo della rete ecologica costituita dalla cintura verde, dai parchi e dai cunei di penetrazione del tessuto urbano. Il Prg vigente prevede quindi la possibilità di sviluppare **circa 200mila stanze equivalenti** (49 per cento per usi residenziali - **9,8 milioni di metri quadrati** - e 51 per cento per funzioni terziarie e flessibili - **10,2 milioni di metri quadrati**) e, grazie alla riconfigurazione delle aree produttive e dei relativi ambiti a pianificazione particolareggiata definita, circa 900 ettari di superfici non residenziali.

Se, individuata una forte strategia di sviluppo da portare avanti con coraggio e determinazione, si procedesse alla rifunzionalizzazione del tessuto urbano esistente e alla valorizzazione dei Programmi urbanistici pregressi anche solo di un terzo delle previsioni del PRG, si stimano ricadute sul territorio e sul mercato immobiliare da oggi al 2030-2035 pari a circa **trenta miliardi di euro**, concentrati per poco più della metà (51 per cento pari a circa **15,3 miliardi di euro**) nel comparto residenziale, per circa un quarto (poco meno del 28 per cento pari a circa **8,3 miliardi di euro**) nel settore direzionale e per un quinto nel retail, pari a circa **6,3 miliardi di euro**.

5. I PREZZI D'OFFERTA DI CASA.IT

Di seguito si riportano i prezzi registrati da Casa.it per il mese di ottobre 2019 per l'offerta di immobili residenziali nel Lazio, ripartiti per capoluogo di provincia e per zona.

FROSINONE

Prezzo medio di offerta per zona a Frosinone a ottobre 2019 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Frosinone						
Anno	Mese	Nome Mese	Città	Zona	Offerta (media)	
2019	10	Ottobre	Frosinone	Periferia	1.207	
2019	10	Ottobre	Frosinone	Centro	1.263	

Fonte: Casa.it

LATINA

Prezzo medio di offerta per zona a Latina a ottobre 2019 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Latina						
Anno	Mese	Nome Mese	Città	Zona	Offerta (media)	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Falti	1.039	
2019	10	Ottobre	Latina	Le Feriere	1.064	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Carso	1.204	
2019	10	Ottobre	Latina	Tor Tre Ponti	1.215	
2019	10	Ottobre	Latina	Acciarella	1.267	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Bainsizza	1.367	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Grappa	1.375	
2019	10	Ottobre	Latina	Foce verde	1.442	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo San Michele	1.450	
2019	10	Ottobre	Latina	Periferico nuovo	1.525	
2019	10	Ottobre	Latina	Borghi Lido di Latina	1.569	
2019	10	Ottobre	Latina	Latina Scalo	1.623	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Podgora	1.682	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Sabotino	1.693	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Isonzo	1.724	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Piave	1.736	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Montello	1.756	
2019	10	Ottobre	Latina	Periferico	1.869	
2019	10	Ottobre	Latina	Borgo Santa Maria	1.886	
2019	10	Ottobre	Latina	Centro storico	1.904	
2019	10	Ottobre	Latina	Semicentrale	2.135	

Fonte: Casa.it

RIETI
Prezzo medio di offerta per zona a Rieti a ottobre 2019 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Rieti						
Anno	Mese	Nome Mese	Città	Zona	Offerta (media)	
2019	10	Ottobre	Rieti	Contigliano	664	
2019	10	Ottobre	Rieti	San Giovanni Reatino	801	
2019	10	Ottobre	Rieti	Castelfranco	850	
2019	10	Ottobre	Rieti	P. Fidoni	870	
2019	10	Ottobre	Rieti	Rieti Centro storico	1.050	
2019	10	Ottobre	Rieti	S. Rufina	1.124	
2019	10	Ottobre	Rieti	Rieti Zona residenziale	1.126	
2019	10	Ottobre	Rieti	Terminillo	1.146	
2019	10	Ottobre	Rieti	Casette	1.169	
2019	10	Ottobre	Rieti	Poggio Perugino	1.178	
2019	10	Ottobre	Rieti	Rieti Piazza Tevere	1.241	
2019	10	Ottobre	Rieti	Vazia	1.244	
2019	10	Ottobre	Rieti	Cittàducale	1.250	
2019	10	Ottobre	Rieti	Rieti Regina Pacis	1.289	
2019	10	Ottobre	Rieti	Quattro strade	1.442	
2019	10	Ottobre	Rieti	Rieti Città Giardino	1.618	
2019	10	Ottobre	Rieti	Rieti Campolioniano	1.813	
2019	10	Ottobre	Rieti	Rieti Viale Maraini	1.916	

Fonte: Casa.it

VITERBO
Prezzo medio di offerta per zona a Viterbo a ottobre 2019 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Viterbo						
Anno	Mese	Nome Mese	Città	Zona	Offerta (media)	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Grotte Santo Stefano	1.008	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Roccalvece	1.079	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Monterazzano	1.082	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Bagnaia	1.170	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Tobia	1.230	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Periferia	1.253	
2019	10	Ottobre	Viterbo	San Martino al Cimino	1.380	
2019	10	Ottobre	Viterbo	La Quercia	1.625	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Centro	1.690	
2019	10	Ottobre	Viterbo	Semicentro	1.736	

Fonte: Casa.it

ROMA
Prezzo medio di offerta per zona a Roma a ottobre 2019 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Roma						
Anno	Mese	Nome Mese	Città	Zona	Offerta (media)	
2019	10	Ottobre	Roma	Borghesiana/ Finocchio/ Tor Bella Monaca/ Torre Angela	726	
2019	10	Ottobre	Roma	Giustiniana/ Olgiata/ Cesano	1.409	
2019	10	Ottobre	Roma	Infernetto/ Axa/ Casal Palocco/ Madonnetta a Roma	1.515	
2019	10	Ottobre	Roma	Lunghezza, Castelverde	1.583	
2019	10	Ottobre	Roma	Ponte di Nona, Torre Angela	1.693	
2019	10	Ottobre	Roma	Borghesiana, Finocchio	1.769	
2019	10	Ottobre	Roma	Casilina/ Prenestina/ Centocelle/ Alessandrino	1.944	
2019	10	Ottobre	Roma	Bufalotta, Casal Monastero, Settebagni	2.001	
2019	10	Ottobre	Roma	Tor Vergata/ Morena/ Romanina	2.025	
2019	10	Ottobre	Roma	Labaro, Prima Porta, Valle Muricana	2.026	
2019	10	Ottobre	Roma	Trigoria, Castel Romano	2.036	
2019	10	Ottobre	Roma	Casal Lumbroso, Massimina, Ponte Galeria	2.042	
2019	10	Ottobre	Roma	Olgiata, Giustiniana	2.107	
2019	10	Ottobre	Roma	Boccea/ Torrecchia/ Pineta Sacchetti/ Selva Candida/ Ottavia	2.114	
2019	10	Ottobre	Roma	Iti, Montespaccato, Maglianella, Casal Selce, Selva Candida, Sel	2.132	
2019	10	Ottobre	Roma	S. Giovanni/ Esquilino/ San Lorenzo	2.147	
2019	10	Ottobre	Roma	Acilia, Casal Bernocchi, Centro Giano, Dragona, Malafede, Vitinie	2.175	
2019	10	Ottobre	Roma	Tiburtino/ Pietralata/ Collatino	2.254	
2019	10	Ottobre	Roma	Alessandrino, Tor Sapienza, Torre Maura	2.293	
2019	10	Ottobre	Roma	Cassia, San Godenzo, Grottarossa	2.362	
2019	10	Ottobre	Roma	Axa, Casal Palocco, Infernetto	2.381	
2019	10	Ottobre	Roma	Lido di Ostia, Ostia Antica, Castel Fusano	2.405	
2019	10	Ottobre	Roma	Cassia/ Tomba di Nerone	2.410	
2019	10	Ottobre	Roma	Ponte Mammolo, San Basilio, Tor Cervara	2.466	
2019	10	Ottobre	Roma	Anagnina, Romanina, Tor Vergata	2.477	
2019	10	Ottobre	Roma	Centocelle, Tor de' Schiavi	2.489	
2019	10	Ottobre	Roma	Battistini, Torrecchia	2.509	
2019	10	Ottobre	Roma	Trionfale, Monte Mario, Ottavia	2.512	
2019	10	Ottobre	Roma	Pigneto, San Lorenzo, Casal Bertone	2.548	
2019	10	Ottobre	Roma	Magliana, Trullo, Parco de' Medici	2.637	
2019	10	Ottobre	Roma	Appio Claudio, Capannelle	2.643	
2019	10	Ottobre	Roma	Bologna/ Nomentano	2.653	
2019	10	Ottobre	Roma	Tuscolano/ Don Bosco/ Cinecittà	2.730	
2019	10	Ottobre	Roma	Pisana/ Bravetta/ Casetta Mattei	2.738	
2019	10	Ottobre	Roma	Ardeatino/ Colombo/ Garbatella	2.798	
2019	10	Ottobre	Roma	Casetta Mattei, Pisana, Bravetta	2.860	
2019	10	Ottobre	Roma	Cinecittà, Quadraro	2.865	
2019	10	Ottobre	Roma	Mezzocammino, Spinaceto, Tor de Cenci	2.901	
2019	10	Ottobre	Roma	San Basilio/ Ponte Mammolo	2.980	
2019	10	Ottobre	Roma	Porta di Roma, Casal Boccone	2.983	
2019	10	Ottobre	Roma	Monti Tiburtini, Pietralata	2.994	
2019	10	Ottobre	Roma	Appio Latino/ Appia Nuova/ Appio Pignatelli/ Capannelle	3.059	
2019	10	Ottobre	Roma	Termini, Repubblica	3.073	
2019	10	Ottobre	Roma	Marconi, San Paolo	3.144	
2019	10	Ottobre	Roma	Colli Portuensi, Casaleto, Villa Bonelli	3.173	
2019	10	Ottobre	Roma	Re di Roma, San Giovanni	3.191	
2019	10	Ottobre	Roma	EUR/ Laurentino/ Cecchignola/ Montagnola/ Fonte Meravigliosa	3.193	
2019	10	Ottobre	Roma	Castel di Leva, Vallerano	3.207	
2019	10	Ottobre	Roma	Colli Albani, Tuscolana	3.251	
2019	10	Ottobre	Roma	Aurelio, Boccea	3.345	
2019	10	Ottobre	Roma	Cecchignola, Fonte Meravigliosa	3.456	
2019	10	Ottobre	Roma	Eur, Torrino, Tintoretto	3.482	
2019	10	Ottobre	Roma	Balduina/ Trionfale/ Montemario	3.509	
2019	10	Ottobre	Roma	Talenti, Monte Sacro, Conca d'Oro	3.636	
2019	10	Ottobre	Roma	Appia Pignatelli, Quarto Miglio	3.721	
2019	10	Ottobre	Roma	Ardeatino, Montagnola	3.791	
2019	10	Ottobre	Roma	Flaminio/ Fleming/ Vigna Clara/ Camilluccia	3.834	
2019	10	Ottobre	Roma	Monteverde/ Gianicolense	3.919	
2019	10	Ottobre	Roma	Garbatella, Navigatori, Ostiense	4.184	
2019	10	Ottobre	Roma	Salario, Trieste	4.343	
2019	10	Ottobre	Roma	Camilluccia, Cortina d'Ampezzo	4.481	
2019	10	Ottobre	Roma	Monteverde, Gianicolense	4.652	
2019	10	Ottobre	Roma	Corso Francia, Vigna Clara, Fleming, Ponte Milvio	4.652	
2019	10	Ottobre	Roma	Balduina, Medaglie d'Oro Degli Eroi	4.725	
2019	10	Ottobre	Roma	Bologna, Policlinico	4.789	
2019	10	Ottobre	Roma	Trieste / Salario	5.000	
2019	10	Ottobre	Roma	Centro Storico	5.350	
2019	10	Ottobre	Roma	Parioli, Flaminio	5.418	
2019	10	Ottobre	Roma	Gregorio VII, Baldo degli Ubaldi	5.430	
2019	10	Ottobre	Roma	Prati, Borgo, Mazzini, Delle Vittorie	5.460	
2019	10	Ottobre	Roma	Prati/ Delle Vittorie/ Borgo Pio	5.472	
2019	10	Ottobre	Roma	Aurelio/Gregorio VII/Ubaldi/San Pietro	6.053	
2019	10	Ottobre	Roma	Testaccio, Trastevere	6.696	
2019	10	Ottobre	Roma	Aventino, San Saba, Caracalla	7.460	

Fonte: Casa.it

