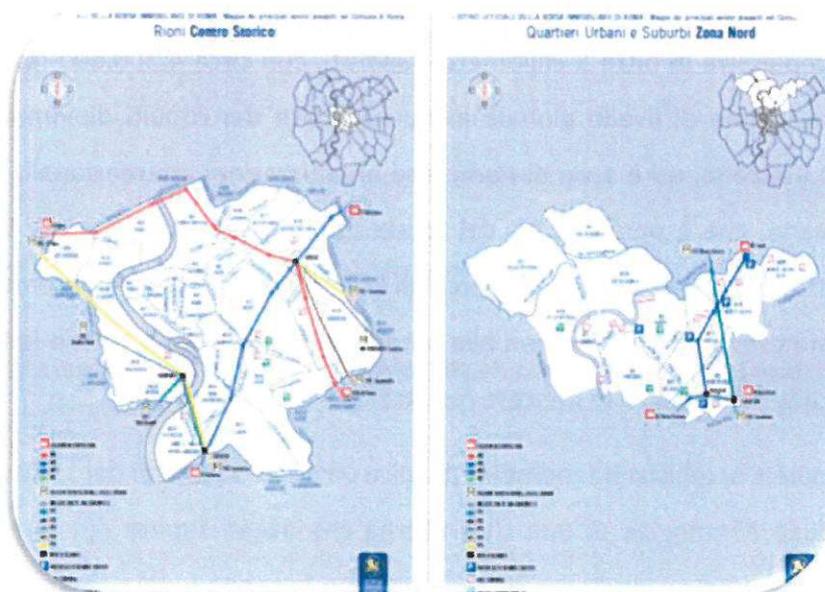


**Scheda progetto:**

**Il LISTINO della Borsa Immobiliare di Roma a servizio di una  
Città intelligente**



## Premesse e scopi

“Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili”. Si tratta dell’undicesimo obiettivo globale individuato dall’UE nell’ambito dell’Agenda 2030 nel quale si trovano declinati gli aggettivi che connotano le *smart cities* concetto che fino a pochissimo tempo fa rinviava ad una sorta di ideale collettivo della città del futuro ma che oggi comincia a prendere corpo grazie all’adozione di scelte progettuali e strategiche nei piani di sviluppo urbanistici coerenti con l’obiettivo di una città sostenibile e intelligente in grado di assicurare elevati livelli di qualità della vita ai propri cittadini, nel rispetto dell’ambiente, grazie all’utilizzo delle tecnologie digitali e più in generale dell’innovazione tecnologica.

## Il contesto di riferimento

Roma è la più grande area urbana del Paese con una superficie superiore alla somma delle 9 più grandi città italiane. Il territorio della Città metropolitana di Roma Capitale si sviluppa su una superficie complessiva di oltre 5 chilometri quadrati, con circa 4.300.000 residenti. La città ha un profilo internazionale di livello globale in quanto base dei circuiti diplomatici della Repubblica Italiana e del Vaticano, ed è sede di numerose organizzazioni internazionali. Il tessuto produttivo dell’area romana, che è pari all’8,3% del totale nazionale, si distingue per la sua dinamicità. Le imprese registrate alla Camera di Commercio di Roma sono, infatti, costantemente aumentate negli anni con tassi notevolmente superiori alla media nazionale, confermando la Capitale come prima provincia d’Italia per numero di imprese registrate.

Nel suo ciclo vitale si registrano momenti di apice come le Olimpiadi del 1960 che proiettarono alla ribalta mondiale l’immagine di una città eterna che aveva saputo rigenerarsi a poco più di un decennio dalla fine del secondo conflitto mondiale o la capitale del nuovo millennio con il successo del Grande Giubileo, il rilancio della cultura, la nascita di nuovi spazi come l’Auditorium, la Centrale Montemartini, il Maxxi, e con l’organizzazione di iniziative di grande successo popolare come le notti bianche, il festival internazionale del cinema, il festival delle scienze, in una stagione di investimenti in termini infrastrutturali e culturali in cui la Camera di Commercio di Roma ha giocato un ruolo di primo piano.

Delineare un nuovo concetto di sviluppo urbano, attraverso la messa in atto di politiche urbane capaci di integrare aspetti ambientali, economici, sociali e tecnologici in una visione di lungo termine, è un passo necessario per dare attuazione all’11° obiettivo globale all’Agenda 2030.

**Parlare oggi di città intelligenti implica ripensare gli insediamenti urbani in funzione di una “nuova normalità”** attraverso strategie che puntino su una serie di elementi cruciali quali:

- presidi sanitari diffusi ed efficienti;
- un ripensamento degli spazi di lavoro (*co-working*) e degli stessi spazi urbani nel senso di una maggiore diffusione del verde e di un maggiore ricorso agli spazi aperti;
- una riscoperta del valore della prossimità.

Roma può dunque diventare **un grande laboratorio di sostenibilità sia in termini ambientali che di qualità della vita**. La nostra città possiede, peraltro, alcune caratteristiche che favoriscono il processo di transizione verso un modello di sviluppo sostenibile, prima fra tutte l'enorme patrimonio di verde pubblico.

Dal confronto internazionale tra le principali capitali europee- riassunto nella tabella che segue elaborata su dati dell'Ufficio Statistica di Roma Capitale- emerge **un ottimo posizionamento di Roma per quanto riguarda la presenza di verde pubblico. La Capitale risulta infatti in testa, con oltre 160 mq per abitante in termini di verde pubblico pro capite**, il doppio di Madrid e addirittura dieci volte più di Parigi. Anche analizzando la percentuale di verde pubblico su tutto il territorio comunale, la città mostra un buon risultato, il 36 per cento; solo Madrid ha una percentuale maggiore, pari al 42 per cento, mentre Parigi, Vienna e Berlino si posizionano alle spalle di Roma, con una quota attorno al trenta per cento. I numeri di Roma sono purtroppo negativi se si analizza il dato della spesa pubblica per questo verde, che è decisamente inferiore rispetto alle altre città europee. Elemento questo che si riflette sulla qualità delle aree verdi della città, purtroppo non tutte fruibili e in buone condizioni, così come sulla presenza di **spazi destinati al gioco dei bambini, ancora insufficienti**.

*Aree verdi ed aree gioco nelle principali capitali europee*

Città	Superficie <i>Kmq</i>	Sup. area edificata <i>Kmq</i>	Sup. aree verdi pubbliche <i>Kmq</i>	Verde pubblico su sup. tot. %	Verde pro capite <i>mq / ab</i>	Spese per il verde <i>mln €</i>	Spesa pro capite <i>mln € / ab</i>	Aree gioco <i>n</i>	Bambini per aree gioco <i>n</i>
Berlino	892	629	265	29,7%	73	148	41,05	1.858	228
Madrid	604	220	257	42,5%	80	247	76,66	1.971	192
Parigi	105	88	33	31,4%	15	106	47,74	543	458
<b>Roma</b>	<b>1.287</b>	<b>308</b>	<b>460</b>	<b>35,7%</b>	<b>162</b>	<b>56</b>	<b>19,55</b>	<b>471</b>	<b>1.051</b>
Vienna	415	149	126	30,4%	66	101	52,99	699	348

Fonte: Acos Roma Capitale, U.O Statistica Roma Capitale

**Se per gli spostamenti di lungo raggio sia ferroviari che aeroportuali, Roma costituisce un hub di livello internazionale, la rete della mobilità romana è molto fragile, con il trasporto privato ancora troppo rilevante.** Roma Termini è la principale stazione ferroviaria italiana, e con oltre centocinquanta milioni di passeggeri l'anno, e anche una delle più trafficate d'Europa. L'aeroporto Leonardo da Vinci il più trafficato d'Italia, con oltre 43 milioni di passeggeri nel 2019 ultima rilevazione utile pre- pandemia è stato premiato nell'ultimo triennio come miglior aeroporto tra gli scali con oltre venticinque milioni di passeggeri dall' Airports Council International Europe.

**Per quanto riguarda invece il trasporto locale,** Il Rapporto Mobilità Roma 2020, spiega che in un giorno feriale tipo del 2019, si sono verificati poco meno di 6 milioni di spostamenti, dei quali il 45 % in auto e il 14 % in moto o motorino, con 3 milioni e mezzo di spostamenti che avvengono con un veicolo privato. Di questi, circa un terzo sono da considerare come spostamenti sistematici verso il luogo di lavoro e rientro a casa, pari a 1,2 milioni di spostamenti. Numero che lievita ulteriormente se consideriamo la quota che ogni giorno arriva a Roma in auto sul totale dei circa 350mila pendolari per motivi di lavoro, proveniente dagli altri comuni della città metropolitana (227mila), dalle altre province del Lazio (66mila) o da altre regioni (57mila).

Nei prossimi anni la città dovrà **incrementare l'offerta di trasporto collettivo**, favorendone nel contempo la decarbonizzazione, e di **trasporto individuale ecologico (bici e auto elettriche)** con necessità di valorizzare la **localizzazione di parcheggi di scambio e di colonnine per l'alimentazione dei veicoli elettrici.**

### **Lo strumento: Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Valori correnti di mercato della Città Metropolitana di Roma Capitale**

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana e costituisce il riferimento istituzionale previsto dalle Camere di Commercio e dall'ordinamento sui mercati.

Riporta i valori per metro quadro commerciale per tipologia e zona, sia per la compravendita che per la locazione, sul territorio di Roma Capitale e Città Metropolitana – quindi compresi tutti i Comuni del territorio.

Quale strumento di presentazione delle quotazioni immobiliari, il Listino Ufficiale è la sintesi del lavoro di rilevazione delle contrattazioni realmente concluse in ogni semestre, con successiva elaborazione secondo criteri e procedure definite dalla Borsa Immobiliare di Roma, infrastruttura e

piattaforma di servizi istituita nel 1989 dalla Camera di Commercio di Roma per la trasparenza e la regolazione del mercato immobiliare romano, gestita da Tecnoborsa.

Non è quindi assimilabile ad analogo tipo di pubblicazione di natura statistica o previsionale, dal momento che può contare su di una serie di fattori ad alto valore aggiunto:

- ✓ la rilevazione professionale delle caratteristiche degli immobili oggetto di compravendita o locazione effettuata dalle agenzie immobiliari aderenti;
- ✓ un sopralluogo effettuato da un operatore immobiliare Accreditato che acquisisce notizie, documenti e situazioni correlate allo stato dell'immobile;
- ✓ l'analisi delle caratteristiche e delle condizioni che ne hanno determinato il prezzo finale, la cui estrapolazione porta alla individuazione di una quotazione immobiliare ordinaria (che prende quindi in esame il metro quadro commerciale di un immobile tipo, all'interno della zona considerata);
- ✓ una procedura di analisi delle transazioni e formazione delle quotazioni definita dal Regolamento della Borsa e attuata da un Comitato tecnico di operatori del settore.

La pubblicazione che ha raggiunto i 133 numeri complessivi dalla prima data di edizione ad oggi, si presenta in formato cartaceo come un volumetto di poco meno di 200 pagine ed è scaricabile dal sito della Borsa immobiliare di Roma per gli utenti registrati.

### Gli obiettivi

In funzione di un utilizzo strategico del Listino **quale strumento idoneo alla valutazione del reale valore degli immobili residenziali delle diverse zone di Roma, correlandolo al rispettivo contesto territoriale**, sarebbe utile procedere:

1. ad una **armonizzazione dei dati** per le variazioni intervenute nel tempo sia per tipologia di contenuti che per la periodicità delle uscite.
2. ad una **integrazione delle informazioni disponibili per i servizi fruibili per ciascuna area** presente nel Listino **avviando l'azione** di mappatura ed integrazione della base dati in via sperimentale **su di una area circoscritta** per poi procedere ad estendere in successive fasi progettuali l'attività alle altre zone fino a coprire l'intero territorio di interesse della pubblicazione

Saranno attivate le opportune sinergie istituzionali per valorizzare banche dati già esistenti e procedendo con una **azione di mappatura** per gli ulteriori elementi da considerare nell'ambito di un perimetro territoriale predefinito che potrebbe interessare- in una fase iniziale in considerazione dell'elevata estensione territoriale- **i 22 rioni del centro storico cittadino** ( superficie in ha di 1.551,31 per oltre 73.000 abitazioni censite) per poi essere ampliato in successive fasi attuative ai quartieri urbani e quindi ai suburbi.

Tale gradualità è collegata alle dimensioni del comune di Roma che non a caso sono spesso considerate tra gli elementi che rendono difficile il governo della città, con una amministrazione pubblica che fatica a gestire **i servizi di prossimità in un territorio così esteso e con una popolazione tanto diffusa**. Il comune di Roma equivale infatti, in termini di popolazione, all'insieme di quindici medie città italiane, come si può osservare dalla tavola seguente, dove per ogni municipio è stata indicata una città italiana che conta una popolazione equivalente.

**Popolazione dei 15 municipi al 31 dicembre 2019**

<b>Municipio</b>	<b>Popolazione n. ab.</b>	<b>Città equivalente per popolazione</b>
Municipio I	167.000	Perugia
Municipio II	168.000	Reggio Emilia
Municipio III	206.000	Padova
Municipio IV	175.000	Reggio Calabria
Municipio V	244.000	Venezia
Municipio VI	257.000	Verona
Municipio VII	305.000	Bari
Municipio VIII	130.000	Salerno
Municipio IX	183.000	Modena
Municipio X	231.000	Messina
Municipio XI	155.000	Livorno
Municipio XII	141.000	Foggia
Municipio XIII	133.000	Ferrara
Municipio XIV	192.000	Taranto
Municipio XV	161.000	Ravenna
<b>Totale Comune di Roma</b>	<b>2.848.000</b>	

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati U.O. Statistica Comune di Roma e Istat

Si intende procedere alla **evidenziazione dei principali servizi di ciascuna zona in aggiunta a quelli già segnalati sulla base cartografica attualmente in uso per il Listino che aiuta a definire il contesto in cui è inserito un immobile.**

Tali elementi sono confluiti come coefficiente di accrescimento della valutazione anche nella web app Valore immobiliare 4.0 di recente messa a punto grazie all'impegno della Camera di Commercio di Roma. La web app a disposizione degli oltre 4.000 agenti immobiliari del territorio è infatti uno strumento che aiuta a definire il valore di un immobile 'agganciando' il valore di partenza così come evidenziato dal Listino per la zona in esame, consentendo l'introduzione di una serie di indicatori come i parchi, la mobilità, le scuole, i parcheggi, i centri commerciali per meglio definire il valore complessivo del bene immobiliare interessato dall'operazione di compravendita.

**L'incremento della base dati e cartografica a supporto del Listino favorirà dunque anche la possibile integrazione della web app già realizzata con ulteriori funzionalità** sulla base delle seguenti categorie:

- le aree verdi attrezzate con spazi ludici per bambini
- i luoghi di culto con possibilità di attività pomeridiane (oratorio)
- le biblioteche e centri di interesse culturale
- i negozi di prossimità con evidenziazione delle botteghe storiche
- le piste ciclabili
- i mercati rionali
- le farmacie, laboratori di analisi
- la localizzazione di colonnine per l'alimentazione dei veicoli elettrici

**tutti servizi che elevano la qualità della vita dei singoli e delle famiglie, cui si presta sempre più attenzione nella scelta del proprio contesto abitativo.**

Infine, sarebbe utile **rendere alcune delle informazioni contenute nel Listino liberamente fruibili a fini statistici o di studio consentendone l'interrogazione mirata** e rendendo quindi lo strumento editoriale così come l'attività di elaborazione dello stesso, accessibile ad una platea più ampia rispetto a quella attuale dei soli agenti accreditati o di chi acquista l'opera per la propria attività tecnica.

## Attività

Le attività che si intende sviluppare nell'arco dell'anno 2022 sono riconducibili alla **revisione ed all'adattamento delle informazioni contenute nel data base che attualmente supporta il Listino** dal 1989 ad oggi con un intervento su almeno 90 dei 133 numeri della pubblicazione. Ad una **integrazione delle categorie che aiutano a definire il valore di un immobile** valorizzando le caratteristiche del contesto in cui è collocato ed infine a **rendere il Listino uno strumento sempre più aderente ai bisogni degli addetti ai lavori** e contemporaneamente **un catalizzatore di informazioni qualificate collegate al patrimonio residenziale della nostra città.**

Queste le azioni che si intende realizzare:

- Digitalizzazione dati del listino dal 1989 al 1997 (nel periodo in questione infatti il listino è disponibile nella sola versione cartacea. L'importanza di una digitalizzazione dei dati risiede nella possibilità di non interrompere la serie storica)
- Armonizzazione dei dati dal 1998 al 2005 in funzione della diversa periodicità (mensile, trimestrale, quadrimestrale e attualmente semestrale) che si è succeduta nel tempo e dell'inserimento dei valori in euro dal 2002
- Mappatura dei servizi sulla base delle categorie isolate in premessa integrando quelli già segnalati per l'area del Centro Storico
- Aggiornamento ed integrazione della base cartografica in uso
- Introduzione di ulteriori funzionalità nel software di gestione del Listino con possibilità di visualizzare l'andamento nel tempo dei valori immobiliari per macro area sia mediante rappresentazione grafica che tabellare

## Tempi e Costi

Il progetto si svilupperà nell'arco di 18 mesi dalla data di affidamento e prevede un costo di 80.000 euro secondo il seguente schema di dettaglio che ripercorre le fasi delle attività previste anche sulla base dello sviluppo cronologico delle stesse:

Attività	Previsione
1) progettazione tecnica e sviluppo software aggiornamento interfaccia listino	€ 25.000
2) implementazione base cartografica	€ 4.500
3) mappatura servizi e ricognizione data base già disponibili per integrazione archivio informazioni	€ 20.000
4) realizzazione pagine web per listino con nuove funzionalità	€ 15.000
5) grafica web	€ 4.500
6) Attività di comunicazione ed informazione	€ 6.000
7) varie	€ 5.000
<b>Totale</b>	<b>€ 80.000</b>