

Scheda progetto:

Il LISTINO della Borsa Immobiliare di Roma- strumento di analisi e conoscenza a servizio della città



The image shows a screenshot of the Tecnoborsa website. At the top, the Tecnoborsa logo is on the left, and social media icons for Facebook, YouTube, and LinkedIn are on the right. Below the logo is a navigation menu with items: Chi Siamo, Servizi, Osservatorio, Borsa Immobiliare, Centro Studi, Formazione, News, and Sede e Contatti. The main banner features the slogan "LAVORIAMO PER COSTRUIRE QUALITÀ" over a background of Roman architecture. Below the banner is a navigation menu with five colored buttons: 1. Orange: "La casa ideale delle famiglie romane" with a house icon and a "Scopri >" link. 2. Dark Blue: "Il Listino della Borsa Immobiliare a servizio di una città intelligente" with a document icon and a "Scopri >" link. 3. Red: "La Borsa Immobiliare, Roma e la gente" with a person icon and a "Scopri >" link. 4. Teal: "Rural Heritage" with a barn icon. 5. Purple: "Pubblicazioni" with a document icon. A blue arrow points from the second button to a map of Rome. The map shows various districts and is overlaid with a light blue grid. A legend on the right side of the map includes: "Mobilità" (blue), "Servizi alle persone" (red), "Qualità della vita" (yellow), and "Agenzie della Borsa Immobiliare di Roma" (purple). The map also shows labels for various landmarks and streets, and the logo of the Camera di Commercio Roma is visible in the bottom right corner.

Premesse e scopi

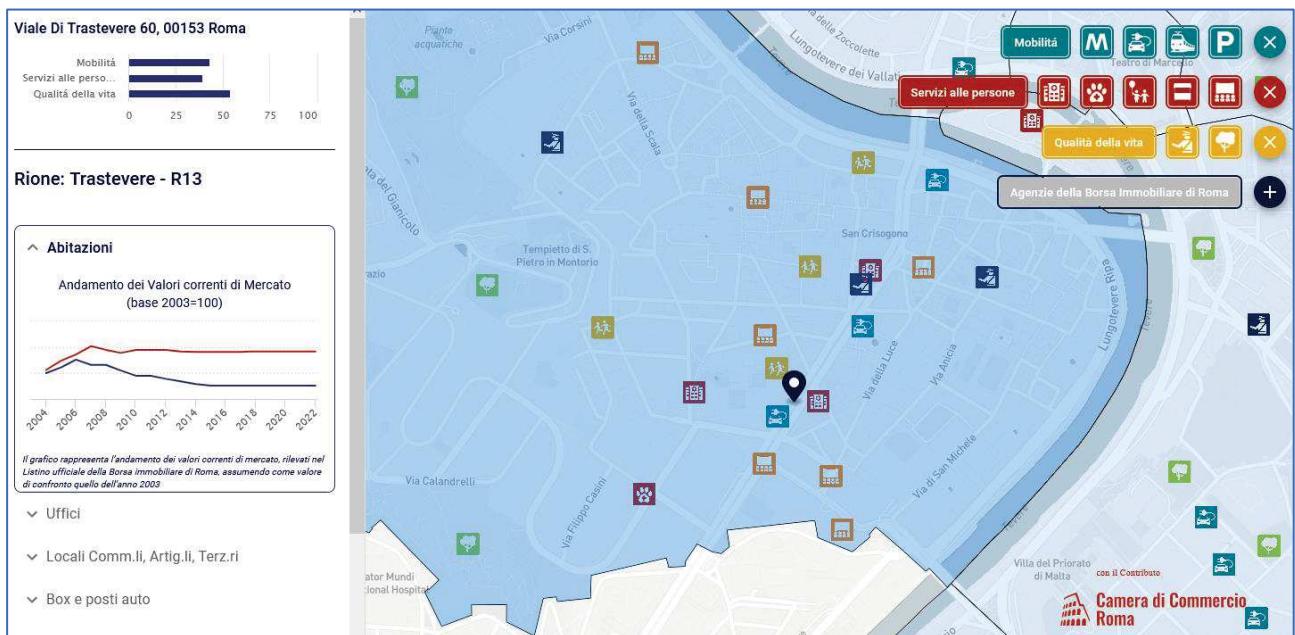
Nel corso del 2021 è stato elaborato un progetto **il Listino della Borsa immobiliare di Roma a servizio di una città intelligente** che grazie ad un finanziamento dalla Camera di Commercio di Roma ed alle attività realizzate nel 2022, ha consentito di mettere a disposizione della cittadinanza sul nuovo sito Tecnoborsa, una serie di informazioni qualificate. Il set di informazioni è finalizzato alla descrizione- per l'area test del Centro storico cittadino (22 Rioni con una superficie in ha di 1.551,31 per oltre 73.000 abitazioni censite) - **dei più importanti servizi disponibili nell'area. Si tratta dei servizi che -elevando la qualità della vita dei residenti -contribuiscono di conseguenza, alla definizione del valore degli immobili dell'area interessata.**

La necessità di procedere in una prima fase individuando un'area di test limitata è derivata dalla vastità territoriale e dal numero di abitanti dei 15 municipi cittadini ciascuno equivalente per numero di abitanti, ad alcune delle principali città italiane.

Si è quindi proceduto **con il coinvolgimento delle agenzie immobiliari aderenti alla Borsa immobiliare di Roma nonché estraendo le informazioni necessarie dal sondaggio periodico su un campione di agenzie a livello nazionale curato da Tecnoborsa con Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate, ad identificare i macro gruppi dei servizi in questione da posizionare su base cartografica, riconducibili alle seguenti aree tematiche:**

- **Mobilità e quindi grado di accessibilità** (intermodalità, presenza di car/ bike sharing, distanza da colonnine alimentazione veicoli elettrici, piste ciclabili, stazioni ferroviarie);
- **servizi alla persona/alle famiglie** (palestre, studi medici, ospedali, spazi di co-working, asili, oratori, botteghe storiche);
- **legati alla qualità residenziale** (presidi di sicurezza, aree verdi/giardini, qualità dell'aria, inquinamento acustico, raccolta differenziata, copertura rete mobile);

individuando contestualmente quelli ritenuti di maggior interesse per le finalità del progetto e incrementando di conseguenza la base dati informativa per l'area centro storico che è ricompresa pressochè integralmente nell'ambito del perimetro del primo municipio. Attraverso web GIS si è intervenuti per il relativo adeguamento sulla base cartografica adottata, posizionando su mappa i servizi censiti ritenuti di primario interesse, privilegiandone alcuni tra gli oltre 50 indicatori individuati in funzione della migliore leggibilità su mappa. (tabella 1)



Tab 1

Sulla scorta del *know how* e della impostazione metodologica acquisita anche attraverso la collaborazione tecnico-scientifica con il Laboratorio geocartografico dell'Università di Tor Vergata, **la finalità della presente scheda è l'attuazione delle azioni finalizzate all'estensione delle attività descritte e già completate per il Centro storico, ai quartieri urbani e ai suburbi cittadini.**

L'intento è quello di integrare con la descrizione della selezione di servizi di interesse, l'intero Listino sia nella versione cartacea che nelle funzionalità di interrogazione web, già attive per i 22 Rioni, rendendole disponibili per tutto il perimetro cittadino.

Lo strumento di analisi del territorio derivante dal completamento delle azioni descritte nella presente scheda ad integrazione di quanto già realizzato nell'area test del centro storico con il primo progetto, al di là dell'immediata e fondamentale funzione valutativa rispetto al mercato immobiliare, consentirà di fornire sia ai decisori istituzionali che ai cittadini ed alle imprese utili informazioni sulle dinamiche di centralizzazione e marginalizzazione urbana. Identificando le direttrici di una potenziale riqualificazione del tessuto urbano e metropolitano, potrà essere fornito un contributo di informazioni e conoscenze a servizio di una città intelligente.

Del resto nell'undicesimo obiettivo globale individuato dall'UE nell'ambito dell'Agenda 2030 "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili" è stata sintetizzata l'esigenza di adottare **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

La gradualità nello sviluppo delle attività con un primo progetto incentrato sull'area test del Centro storico, è collegata alle **dimensioni del comune di Roma superiore del 20% alla estensione territoriale di 7 tra le principali città italiane (Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova Bologna e Firenze)** con la conseguente difficoltà di gestione dei 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.**

Popolazione dei 15 municipi al 31 dicembre 2019

Municipio	Popolazione <i>n. ab.</i>	Città equivalente per popolazione
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
Totale Comune di Roma	2.848.000	

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

Roma dunque è la più grande area urbana del Paese con il territorio della Città metropolitana di Roma Capitale che 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 la città ha fatto registrare momenti di apice nei quali, in particolare dal recente passato, è stata protagonista **la Camera di Commercio di Roma. L'Ente sta da diversi anni giocando un ruolo di primo piano nello sviluppo di progetti e infrastrutture che di fatto hanno proiettato la capitale del nuovo millennio.**

Roma oggi può diventare **un grande laboratorio di sostenibilità sia in termini ambientali che di qualità della vita.**

Dal confronto internazionale tra le principali capitali europee emerge **l'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.

Se per gli spostamenti di lungo raggio sia ferroviari che aeroportuali, Roma costituisce un hub di livello internazionale, la rete della mobilità romana è invece 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, la terza edizione del Rapporto Mobilità Roma (su dati 2020 e in parte 2021) evidenzia come in un giorno feriale tipo del 2019, si siano 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). **Per quel che riguarda il parco circolante a Roma circolano poco più di 1,75 mln di autovetture e circa 387mila motocicli.** Vale la pena evidenziare che il parco autovetture nell'area metropolitana raggiunge i 2,73 mln di unità e i 516mila motocicli. Rapportando la consistenza del parco alla popolazione, ovvero facendo riferimento al **tasso di motorizzazione emerge che, tra gli 8**

grandi comuni del Paese, Roma si posiziona al primo posto (seppur di poco rispetto a Torino) nella graduatoria del tasso di motorizzazione autovetture (con 629 auto ogni 1.000 abitanti) e al terz'ultimo per quello dei motocicli (con 139 motocicli ogni 1000 abitanti).

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.**

Gli strumenti:

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Valori correnti di mercato della Città Metropolitana di Roma Capitale
2. La web app valore immobiliare 4.0
3. La sezione interattiva realizzata nell'ambito del progetto sul Listino concluso a dicembre 2022 per l'area test del Centro storico, attiva sul sito Tecnoborsa al seguente link:
<https://www.tecnoborsa.com/il-listino-della-borsa-immobiliare-di-roma-a-servizio-di-una-citta-intelligente/>

1. 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. La pubblicazione che ha raggiunto i 135 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. **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** ed 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.

Questi i suoi punti di forza:

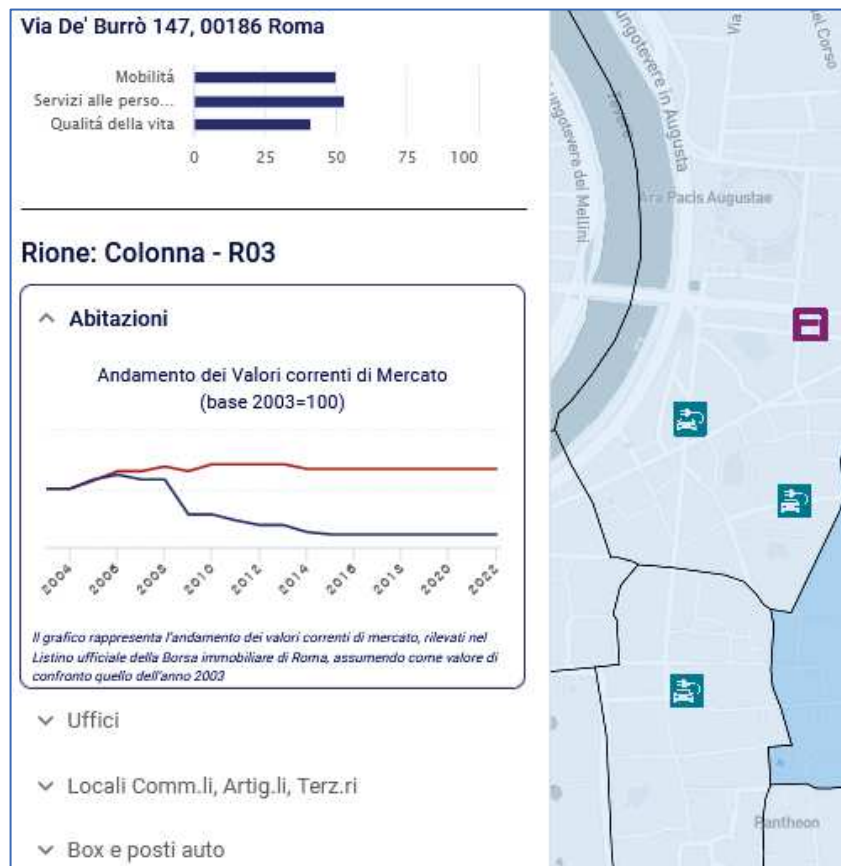
- ✓ la rilevazione professionale delle caratteristiche degli immobili oggetto di compravendita o locazione effettuata dalle agenzie immobiliari aderenti;
- ✓ un sopralluogo effettuato da un operatore immobiliare Accreditato che acquisisce notizie, documenti e situazioni correlate allo stato dell'immobile;
- ✓ 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.

2. La web app Valore immobiliare

Si tratta dell'applicativo collegato al Listino ufficiale reso disponibile a tutti i soggetti qualificati per l'esercizio dell'attività di intermediazione nel settore immobiliare di Roma per consentire loro di calcolare, usando i dati della pubblicazione, il più probabile valore di mercato di un immobile usando il proprio device.

3. La sezione interattiva dal sito

Grazie al progetto realizzato nel 2022 su finanziamento camerale è oggi disponibile sul sito Tecnoborsa **uno spazio web che consente una interazione agli utenti a libero accesso per acquisire sia gli andamenti storici delle quotazioni per le compravendite e le locazioni dei 22 rioni del centro storico nonché l'evidenziazione dei servizi mappati, il cui livello viene sintetizzato grazie ad un indice, un indicatore** composito (Tab 2) inteso quale strumento per valutare in maniera indiretta il livello del complesso fenomeno in esame.

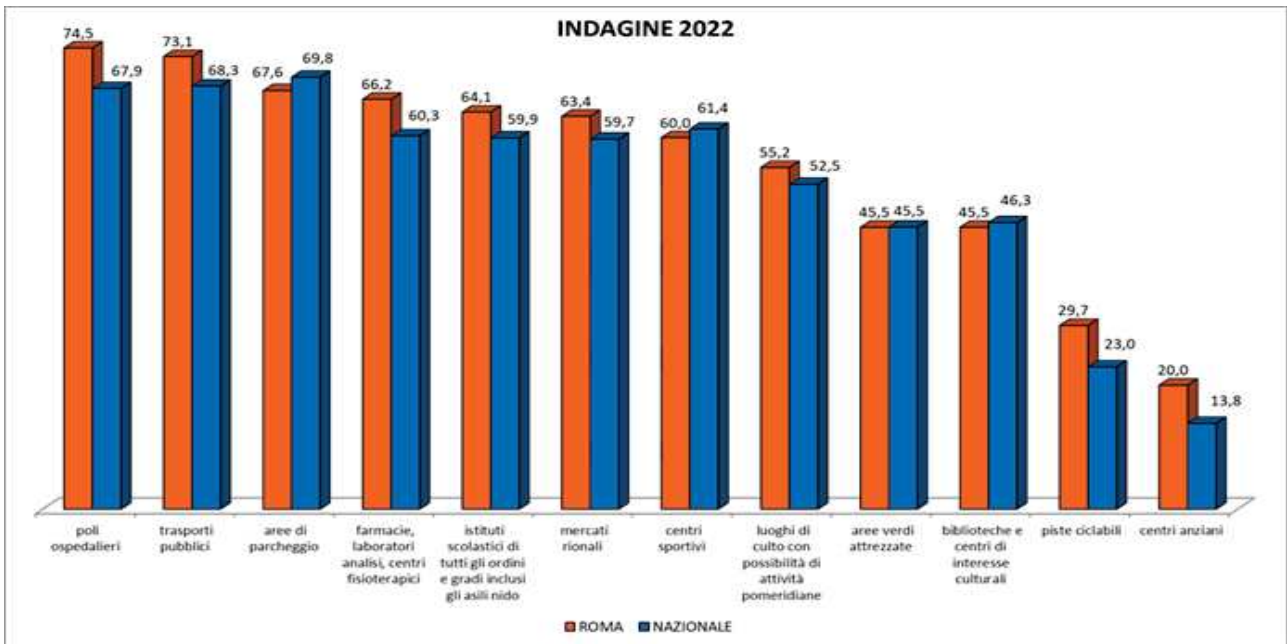


Tab 2

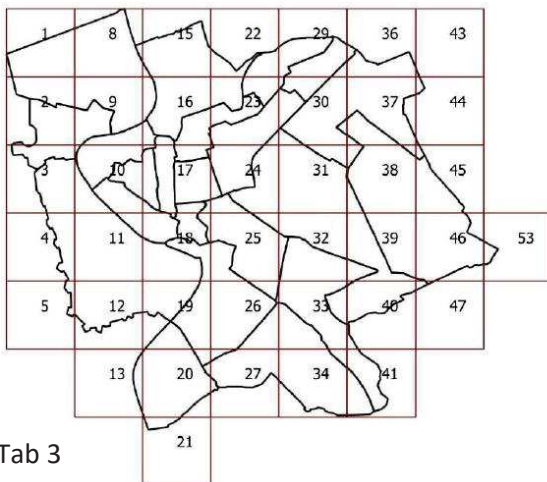
Nel caso specifico, si è proceduto alla **determinazione di tre indicatori tematici (nei macro-ambiti della mobilità, qualità della vita e servizi alle famiglie categorie in cui sono stati ricompresi i servizi)** in grado di riassumere l'informazione complessiva derivante dalla singola tipologia di servizio analizzato e di costituire un originale surplus informativo rispetto alle valutazioni basate in modo esclusivo sui dati immobiliari.

Attraverso il mouse sulla mappa interattiva, si può individuare una porzione di territorio o addirittura uno specifico stabile ricondotto ad una cella di dimensioni relativamente ridotte, all'interno della quale è possibile studiare la situazione dal punto di vista dei vari servizi disponibili.

Come anticipato in premessa, è stata operata una selezione- sulla base delle informazioni tratte dalle indagini periodiche effettuate da Tecnoborsa sia sul fronte della domanda che della offerta degli immobili- per privilegiare, tra gli oltre 50 servizi individuati, quelli da 'mappare' per favorire una migliore leggibilità cartografica.

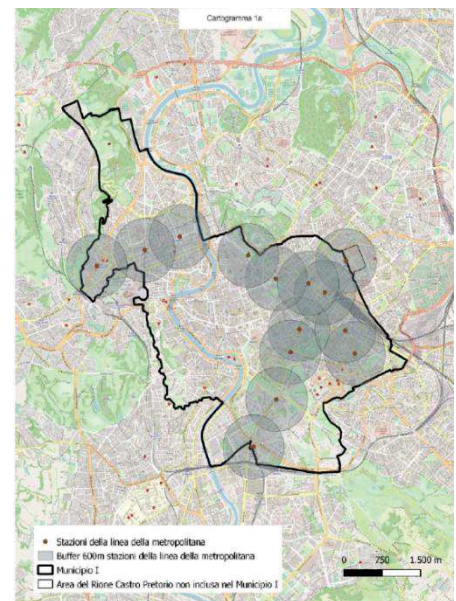


Per quanto riguarda le celle, delimitate da assi ortogonali, è stata scelta come dimensione del lato la misura convenzionale di 750 metri mediante l'uso di buffer circolari, centrati sulle coordinate del servizio, di dimensione del raggio variabile a seconda della tipologia dei servizi, allo scopo di associare ad ogni presenza fisica un tempo medio massimo di raggiungibilità. Tab 3 e 4



Tab 3

Reticolo di celle quadrate (lato m.750)



Tab 4

sezione cartografica buffer trasporti (stazione metro zona castro pretorio)

In altre parole, dato un punto che rappresenti ad esempio una fermata della metro, il buffer ad esso associato è interpretabile come la porzione dell'area circostante per la quale la fermata stessa è raggiungibile a piedi in un tempo non superiore a quello associabile al raggio del buffer (ad esempio, un buffer di raggio pari a 600 metri corrisponde a un tempo medio di percorrenza compreso tra i 6 e i 10 minuti). Tab 4

Con riferimento ad un singolo servizio, un'area territoriale di analisi è tanto migliore in termini di fruibilità dello stesso, tanto maggiore è la porzione della sua superficie coperta da uno o più buffer. **Si è quindi proceduto ad una aggregazione per ciascun ambito tematico, ottenendo i tre indicatori compositi di mobilità, qualità della vita e servizi per le famiglie;** si potrà ulteriormente migliorare la qualità informativa degli indicatori tematici assegnando un diverso peso a ciascuno dei servizi ricondotti nelle tre macro famiglie, definendo con appositi algoritmi, la possibilità di interazione dei servizi tra loro.

Il modello che ne è risultato appare di notevole maneggevolezza operativa, vuoi per gli addetti ai lavori, vuoi per utenze meno attrezzate, fino al singolo cittadino che voglia cogliere i tratti essenziali del mercato immobiliare della città di Roma. Un mercato le cui dinamiche vengono lette a partire dai fattori che ne orientano la domanda, per giungere alle implicazioni di offerta, **senza escludere le prassi proprie dell'urbanistica e l'operatività dei soggetti pubblici e privati che concorrono alla formazione, alla gestione e al rinnovamento del territorio urbano.**

Lo sviluppo di questo ulteriore livello di funzionalità consentirà di ottenere un modello maggiormente aderente all'evoluzione socio-urbana.

Il modello ampliato grazie alle azioni della presente scheda potrà dunque non solo essere esteso all'intero perimetro urbano, ma essere integrato nelle proprie funzionalità intervenendo sul peso relativo attribuito a ciascuno dei servizi che- all'interno delle tre macro famiglie- contribuiscono a definire gli indicatori presenti nella maschera di interrogazione.

Ciò per rendere il modello stesso più aderente alle dinamiche del mercato e dei fattori che lo influenzano, sia dal lato della domanda, che da quello dell'offerta.

- I mezzi di trasporto pubblico
- le aree verdi attrezzate con spazi ludici per bambini
- le biblioteche e centri di interesse culturale
- i negozi di prossimità, con evidenziazione delle botteghe storiche
- le piste ciclabili
- i mercati rionali
- i presidi sanitari
- le cliniche veterinarie
- le 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 come evidenziato nella tabella seguente dall'ultima indagine Tecnoborsa

Attività

Secondo quanto già anticipato nelle precedenti sezioni, le attività previste nel progetto già realizzato nel 2022 hanno comportato tra l'altro l' **integrazione delle categorie che aiutano a definire il valore di un immobile** valorizzando le caratteristiche del contesto in cui è collocato, contribuendo così 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. L'azione ha portato alla attivazione dal sito Tecnoborsa di una apposita sezione con mappa interattiva con gli output di progetto attivi per l'area di interesse del Centro storico (22 Rioni).**

Le attività che si intende sviluppare nell'arco dell'anno 2023 sono riconducibili **all'ampliamento a tutte le aree cittadine della mappatura e geolocalizzazione delle categorie di servizi che aiutano a definire il valore di un immobile valorizzando le caratteristiche del contesto in cui è collocato.**

Si tratta dei quartieri che sono riconducibili alla ripartizione amministrativa di 14 dei quindici municipi di Roma dal momento che per l'area centro storico (quasi integralmente coincidente con il I municipio) l'attività è stata svolta ed i risultati sono liberamente accessibili nella sezione dedicata, sul nuovo sito Tecnoborsa.

Queste dunque le azioni che si intende realizzare:

- **Mappatura dei servizi** sulla base delle tre macro categorie isolate in premessa, integrando quelli già segnalati per l'area del Centro Storico- I municipio, **per tutte le restanti aree cittadine (municipi da II a XV)**
- **Aggiornamento ed integrazione della base cartografica in uso per tutti i quartieri cittadini**
- **al fine di rendere interrogabile in modo interattivo dal web la sezione dedicata al Listino** a servizio di una città intelligente
- **Aggiornamento del Listino cartaceo con evidenziazione attraverso apposite icone, dell'esistenza dei servizi oggetto di analisi in tutte le sezioni del listino stesso;**
- **Introduzione della segnalazione dei principali servizi mappati anche nella web app Valore immobiliare 4.0** realizzata nel recente passato da Tecnoborsa e **messa gratuitamente a disposizione di tutti gli agenti immobiliari di Roma e provincia (oltre 4.000 soggetti)** grazie allo specifico progetto finanziato dalla Camera di Commercio di Roma.