

1.2. Le caratteristiche insediative nell'area metropolitana romana: hinterland e capoluogo

Gli andamenti di **dinamica demografica** dell'area romana, nei risultati dei censimenti e nei bilanci demografici annuali, rivelano come, tra il 1981 ed il 2007 nell'arco degli ultimi **ventisei anni**, la popolazione complessiva dei 120 comuni dell'hinterland metropolitano¹ si sia **accresciuta** di ben **il 57%** superando ampiamente il milione di abitanti e raggiungendo la quota di **1.342.775 residenti** (+487.073 abitanti, erano 855.702 nel 1981). Nel contempo la popolazione residente nel Comune di Roma è entrata dapprima nel ciclo che i demografi definiscono del **declino demografico** (perdendo 121.491 residenti una popolazione prossima a quella residente attualmente in città come Bergamo) fase che dal 2001 si è trasformata in una sostanziale **stagnazione demografica** soltanto grazie all'effetto positivo di esigui **saldi migratori positivi** a cui hanno contribuito in modo decisivo le **iscrizioni anagrafiche di cittadini stranieri**. La perdita di popolazione del capoluogo (dal 1981) corrisponde ad un tasso decrementale di periodo del **-4,3%**, anche se occorre considerare che la misura del declino demografico reale si ridurrebbe a 79.491 abitanti, pari al **-2,8%**, se si escludesse dal computo la popolazione della ex XIV Circoscrizione (42.000 residenti circa) che, per successione istituzionale dal comune di Roma, è stata attribuita al neo-comune di Fiumicino sin dal 1992.

Nel 2007 la popolazione residente nella provincia di Roma ha raggiunto la consistenza di 4.061.543 abitanti, mantenendo e rafforzando il primato di **prima provincia italiana per dimensione demografica**². Tuttavia la tendenza di sviluppo (+9,9% dal 1981) ha assunto un carattere moderato a causa delle dinamiche demografiche negative e di stagnazione che hanno interessato il comune capoluogo che sono state più che compensate dalle costanti tendenze incrementali che si sono invece manifestate nell'insieme dei comuni di hinterland. Infatti lo sviluppo insediativo dell'hinterland romano negli anni 2000 non solo si è **consolidato** ma si è anche **intensificato**. Soltanto negli ultimi sei anni si è infatti registrato un ulteriore incremento di ben 189.155 abitanti (+16,4%) corrispondente ad un tasso medio annuale del **+2,7 %** mentre in precedenza, negli anni '90, il tasso medio annuale di sviluppo demografico rilevato nell'hinterland si era attestato intorno al **+1,7%**. La provincia di Roma insomma presenta a differenza di quasi tutte le altre province metropolitane centro-settentrionali in netto declino (con l'unica eccezione dell'area di Bologna) un **profilo di relativo benessere demografico** caratterizzato soprattutto dalla **capacità di attrarre nuovi residenti**.

La provincia di Roma inoltre mantiene e rafforza anche la sua straordinaria preminenza **dimensionale** (non soltanto demografica ma anche funzionale) all'interno della **Regione del Lazio**: nella "provincia capitale" sono infatti insediati quasi i **tre quarti** (73 %) della popolazione complessiva regionale (5.561.017); nelle altre quattro province del Lazio (Viterbo, Rieti, Latina e Frosinone) sono complessivamente stanziati appena **1.499.474 abitanti** una dimensione insediativa quasi **equivalente** a quella sussistente nel

¹ Non più 118 in quanto, sono stati istituiti nel 1992 il comune di Fiumicino per scorporo dal comune di Roma e più recentemente nel 2001 il neo-comune di Fonte Nuova per prevalente scorporo dal Comune di Mentana ed in parte minima dal Comune di Guidonia.

² Specie in seguito alla valutazione di consistenza della popolazione della provincia di Roma derivanti della posta incrementale eccezionale di circa 145.000 residenti intervenuta nel corso del 2006, come risultato della revisione anagrafica post-censuaria condotta nel Comune di Roma e validata dall'Istat.

solo **hinterland provinciale di Roma** (1.342.775 abitanti). Per di più tra i primi 12 comuni del Lazio per dimensione demografica (escludendo il comune di Roma, ma includendo gli altri quattro comuni capoluogo) si situano ben 7 comuni dell'hinterland romano (nell'ordine dimensionale: **Guidonia, Fiumicino, Pomezia, Tivoli, Civitavecchia, Velletri e Anzio**) tutti in ogni caso con una popolazione residente prossima o superiore ai 50.000 residenti e comunque numericamente superiore persino a quella di due tra i capoluoghi di provincia (*Frosinone e Rieti*).

Il progressivo processo di **riequilibrio demografico** tra polo centrale e hinterland metropolitano romano ha così già generato, tra il 1981 ed il 2007, un consistente incremento del **peso insediativo** dei comuni di hinterland (dal 23,2 al 33,1%) in parte anche alimentato da trasferimenti residenziali provenienti dal capoluogo. Nel 1981 si contavano appena **30,1 residenti di hinterland per 100 residenti nel comune di Roma**, mentre nel 2007 se ne rilevano **49,4** ben 19 in più. Se la tendenza dovesse verosimilmente proseguire, anche con qualche accentuazione considerato l'ingresso del comune di Roma nella fase del **declino-stagnazione demografica**, naturale e migratoria, tra un decennio, nel 2017, il **carico demografico dell'hinterland** potrebbe con ogni probabilità superare il **valore di stock di circa 1.800.000 residenti**.

Scomponendo per semplicità di analisi l'insieme dei 120 comuni di hinterland in **due macro-aggregati convenzionali**, che da qui in poi saranno denominati come comuni di **"I cintura"** e comuni di **"II cintura"**, in relazione alla loro contiguità territoriale con il comune di Roma e supponendo la sussistenza di una intensità relazionale-funzionale polare simmetrica alla loro **distanza di "accesso" dal capoluogo**, si possono individuare due grandi sub-ambiti di hinterland in cui è possibile osservare **profili residenziali differenziati**, sia pure all'interno di una generale e diffusa tendenza all' **incremento insediativo** (con l'unica eccezione di 15 piccoli e piccolissimi comuni montani e/o di collina-interna, quasi tutti dislocati nell'area della Valle dell'Aniene)

Nei 25 comuni di **"I cintura"** (*Fiumicino, Anguillara Sabazia, Campagnano, Formello, Sacrofano, Riano, Monterotondo, Mentana, Fonte Nuova, Guidonia, Tivoli, San Gregorio da Sassola, Galliciano, Zagarolo, Colonna, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Frascati, Grottaferrata, Ciampino, Marino, Castel Gandolfo, Albano Laziale, Ardea e Pomezia*) nel 2007 era stanziato ben il **47,6% dell'intera popolazione di hinterland** corrispondente a **639.262 abitanti**, evidenziando una densità demografica di **5,9 residenti per ettaro di superficie** territoriale (contro una densità media di 2,3 abitanti per ha. negli insediamenti della II cintura). Tra il 1981 ed il 2007 la popolazione di questa area si è accresciuta di **257.562 abitanti** se si include virtualmente nel computo, sino da allora, anche la popolazione di Fiumicino (ex XIV circoscrizione) facendo così registrare un consistente tasso di sviluppo pari al **+67,5 %** (superiore di ben **19,1 punti percentuali** a quello che si è verificato nell'**insieme dei comuni di II cintura**). In questo sub-ambito territoriale metropolitano lo sviluppo demografico più recente ha assunto una discreta dinamizzazione: infatti nel decennio '81-'91 lo sviluppo medio annuo è stato pari all' 1,4 %, tasso che si è elevato all' 1,9% nel periodo compreso tra il 1992 ed il 2001 per poi rapidamente risalire sino al tasso eccezionale del 3,9% medio annuo tra il 2001 ed il 2007 (negli ultimi sei anni la popolazione di ambito si è incrementata di ben 120.335 abitanti pari ad un tasso cumulato di dinamica del +23,2%) . Conseguentemente all' incremento demografico è ovviamente variato anche il rapporto di **densità demografica** - segnalando un significativo sviluppo urbano - che si è innalzato nel periodo da **3,9 a 5,9** abitanti per ettaro (a Roma nel 2007 si contavano 21,1 residenti per ettaro).

Il profilo del sub-ambito metropolitano dei comuni di “I cintura” è caratterizzato dalla elevata **concentrazione di popolazione** in soli **nove comuni** (nell’ordine di grandezza, *Guidonia, Fiumicino, Pomezia, Tivoli, Ardea, Albano, Ciampino, Marino e Monterotondo*). In questi nove comuni, di classe dimensionale compresa tra gli “80.000 ed i 35.000 abitanti”, nel 2007 risiedevano 442.697 cittadini pari al **69,3%** della intera popolazione insediata in questo sub-ambito. Il comune di **Guidonia**, che nel 2007 contava 78.491 abitanti, risulta di buona misura il **comune di maggiore dimensione demografica tra i 120 dell’intero hinterland provinciale** (ed il 3° nel Lazio dopo Roma e Latina).

Tra le performance di sviluppo demografico (1981-2007) dei comuni di “I cintura” spiccano quelle eccezionali (pari o maggiore al 100%) di **Ardea** (+285%), di **Anguillara** (+164%), di **Formello** (+126%), di **Campagnano** (+114%) e di **Sacrofano** (+111%). Nell’ambito territoriale dei comuni di “I cintura” il profilo demografico della popolazione residente appare caratterizzato dalla presenza di **qualità positive** ai fini delle prospettive di **ulteriore sviluppo naturale**. In questo sub-ambito, infatti si osserva il profilo **relativamente più “giovane”** dell’intera area romana: bambini e ragazzi sino ai 14 anni di età, nel 2006, costituivano il **15,1 % della popolazione** (contro il 12,9 % di Roma ed il 14,5 % dei comuni di hinterland di “II cintura”), mentre gli **anziani con 65 anni ed oltre** rappresentavano il **14,6 %** della popolazione (contro il 20,8% di Roma ed il 16,9% dei comuni di “II cintura”). Coerentemente con questo quadro strutturale l’*indice di vitalità demografica* (nati per 100 morti) confermava nel 2007 (con **159 nati ogni 100 morti** contro i 98 nati ogni 100 morti nel comune di Roma ed i 125 nati per 100 morti nei comuni dell’ambito metropolitano esterno) la presenza di un **profilo strutturale della popolazione** in grado di assicurare, nel prossimo decennio, un **discreto bilancio naturale positivo**.

L’ambito dei comuni di “I cintura” rivela anche un elevato **dinamismo migratorio**. Infatti nel 2007 l’*indice di attrazione demografica* (immigrati per 100 emigrati), che misura la capacità di un comune e/o di un’area di attrarre **residenti aggiuntivi**, indica un discreto valore di attrazione (**166 immigrati ogni 100 emigrati** contro i 133 ogni 100 emigrati nel comune di Roma ed i 183 immigrati contro 100 emigrati nei comuni della II cintura) capace di generare un rilevante bilancio migratorio positivo.

Nel sub-ambito di hinterland dei comuni di “**II cintura**”, costituito prevalentemente da un frammentato universo di **95 comuni**, nel 2007 erano stanziati **703.513 residenti**, pari al **52,4%** della popolazione dell’intero hinterland. I 95 comuni esterni presentano una morfologia strutturale assai diversa da quella dei comuni di “prima cintura”. Innanzitutto si osserva un minor **livello di concentrazione territoriale** della popolazione: infatti soltanto **5 comuni**, tra i quali ben 4 sono costieri, risultano compresi nella classe dimensionale “55.000-35.000 abitanti” (*Civitavecchia, Velletri, Anzio* - comuni inclusi tra i primi 12 comuni del Lazio - e *Nettuno e Ladispoli*) e totalizzano insieme una popolazione di 234.384 abitanti, pari al 33,3% del sub-ambito dei comuni di II cintura, mentre all’opposto ben 60 comuni si collocano nella fascia dei *piccoli e micro-comuni* (uguali o inferiori a 5.000 abitanti) dove sono stanziati appena 91.750 residenti pari al 13% della popolazione del sub-ambito ed appena al 6,8% della popolazione dell’insieme di hinterland. Tra il 1981 ed il 2007 la popolazione dell’insieme dei comuni metropolitani di II cintura si è accresciuta di 229.511 abitanti secondo un tasso incrementale cumulato che risulta pari al **48,4%** (inferiore di ben 19,1 punti percentuali a quello che si è verificato nell’insieme dei comuni di I cintura). Nel decennio ’91-2001 il tasso incrementale medio annuo della popolazione si è lievemente **attenuato** passando dall’ **1,6%** regi-

strato nel decennio precedente ('81-1991) all' **1,5%** (1991-2001), mentre negli ultimi **sei anni** (2001-2007) il tasso medio annuo ha evidenziato una modesta tendenza incrementale raggiungendo il valore del **+1,8%**. Il recentissimo incremento tendenziale del tasso di sviluppo della popolazione dei comuni di II cintura, pur ancora notevolmente distante da quello che si è registrato nel contempo nei comuni di I cintura, potrebbe segnalare una attenuazione della **capacità attrattiva di questi ultimi** a causa dei crescenti effetti di **congestione e saturazione urbana** che vanno diffondendosi anche nell'area degli insediamenti più immediatamente contigui, ed in qualche caso anche conurbati, al comune di Roma. La densità demografica del sub-ambito rimane in ogni caso attestata su valori modesti e risulta discretamente lontana da quella dei comuni di prima cintura: nel 1981 era pari a **1,6 abitanti per ettaro** mentre nel 2007 il valore di densità relativa raggiungeva i **2,3 abitanti per ettaro**. In ben sei dei comuni di "II cintura", quasi tutti situati a nord ed a nord-ovest di Roma - alcuni dei quali contigui tra loro e costieri - si rileva, tra il 1981 ed il 2007, una dinamica incrementale di tipo eccezionale uguale o superiore al 100%: **Ladispoli** (+208%), **Cerveteri** (+183%), **Labico** (+170%), **Fiano Romano** (+168%), **Capena** (+133%) e **Trevignano** (+110%). Occorre tuttavia rammentare che è proprio in questo sub-ambito territoriale metropolitano esterno che si colloca l'intero sotto-insieme dei 15 comuni dell'hinterland provinciale³ nei quali persiste una **situazione di declino demografico**.

Lo sviluppo demografico dell'hinterland, oltre che a fattori di incremento naturale ed a saldi migratori, non soltanto di area, generalmente positivi, in parte è dovuto ad una nuova forma di **osmosi** (di tipo prevalentemente **residenziale**, come si vedrà) che si va definendo ormai stabilmente tra il capoluogo ed i comuni di area.⁴ Analizzando l'**interscambio migratorio sussistente attualmente tra il comune di Roma** (nelle cancellazioni e nelle iscrizioni anagrafiche) e l'**insieme dei comuni di hinterland** si osserva come negli anni recenti il fenomeno di **trasferimento residenziale dal capoluogo verso l'hinterland** si sia ulteriormente intensificato. Infatti negli anni 2003, 2004 e 2005 mediamente ben il **46,8%** dei cancellati dall'anagrafe del comune di Roma hanno trasferito la **residenza** nei **comuni di hinterland provinciale** (mentre un altro **13%** si è iscritto nelle anagrafi dei **comuni delle altre quattro province del Lazio**, con una netta pre-

³ Con l'esclusione del comune di Mentana che relativamente al 1981 risulta in declino demografico per cause esclusivamente amministrative in quanto ha dovuto cedere territorio e popolazione al neo-costituito comune di Fonte Nuova.

⁴ Sino al 1981 era il comune di Roma che registrava un bilancio migratorio positivo con i comuni di hinterland: a fronte di 170.000 nuovi residenti provenienti dai comuni di area si contavano appena 5.532 trasferimenti residenziali di romani verso l'hinterland (circa 3 emigrati romani contro 100 immigrati dall'hinterland). A partire da quel periodo e sino al 1993 la tendenza si capovolge: ben 128.263 romani hanno lasciato la città per stabilirsi nei comuni di hinterland anche se l'esodo è stato parzialmente bilanciato dal trasferimento a Roma di 92.037 abitanti dei comuni di hinterland (circa 139 emigrati da Roma contro 100 immigrati verso Roma provenienti dall'insieme dei comuni di hinterland). Ne è conseguito un *bilancio migratorio* di area *negativo* per Roma, che nel periodo ha così perso 36.226 residenti in favore dello sviluppo dell'hinterland. Tra i comuni di hinterland che sino ad allora avevano ricevuto il maggior contributo netto (saldo positivo tra immigrati ed emigrati) da Roma per sostenere il proprio sviluppo demografico si trovavano: *Cerveteri* (+3.594 residenti), *Guidonia* (+3.459 residenti), *Ardea* (+3.373 residenti), *Mentana* (+2.367 residenti), *Ladispoli* (+2.268 residenti), *Anzio* (+2.204 residenti), *Anguillara* (+2.077 residenti) e *Pomezia* (+1.897 residenti). In alcuni casi il contributo di Roma allo *sviluppo demografico da movimento migratorio* nei comuni di hinterland risulta quasi totalizzante come ad esempio è avvenuto nei comuni di *Guidonia* e di *Anguillara*, dove rispettivamente il 79,3% ed il 70,2% del saldo migratorio positivo di questi due enti locali nel periodo considerato era dovuto ai trasferimenti residenziali provenienti da Roma.

ferenza per quella di **Viterbo**). Il bilancio dell'interscambio migratorio di residenti tra il comune di Roma ed i comuni di hinterland risulta fortemente negativo per il capoluogo. Nel **2004** e nel **2005** ad esempio il **bilancio migratorio cumulato** tra **Roma** ed un solo sottoinsieme di **nove importanti comuni di hinterland** (*Guidonia, Pomezia, Fiumicino, Ladispoli, Ardea, Cerveteri, Anzio, Albano e Fonte Nuova*) faceva registrare un saldo netto a favore di questi ultimi di ben 13.559 nuovi residenti provenienti da Roma (+22.602 nuovi iscritti provenienti da Roma contro -9.043 cancellati diretti verso Roma).

Il riequilibrio residenziale dell'area metropolitana in atto verso l'hinterland, tuttavia non significa che muti sostanzialmente il **grado di attrazione gravitazionale di Roma, che rimane quasi del tutto immutato**. Il bilancio degli spostamenti pendolari (per lavoro e studio) all'interno dell'area metropolitana (nelle ultime analisi censuarie disponibili per **matrice origine-destinazione** degli spostamenti principali, risalenti al 2001), si presentava con un **notevole saldo positivo a favore del capoluogo**. Infatti, mentre i pendolari romani che si dirigevano verso i **comuni dell'hinterland** erano appena **38.128** (corrispondenti ad appena il 3% degli spostamenti quotidiani complessivi dei romani ed all'82,3% dei 46.309 spostamenti in uscita dalla città), i **pendolari di hinterland diretti giornalmente verso Roma** ammontavano a ben **162.722** (erano 139.201 nel 1991), corrispondenti al 75,7% dell'intero flusso di pendolari in ingresso nella città (214.352 nel complesso, insieme ai provenienti anche da altre province e regioni). Dal solo bilancio dell' **interscambio pendolare di area** tra il **capoluogo ed i comuni di hinterland provinciale** si evidenzia un **saldo netto di presenza aggiuntiva giornaliera** nella città di Roma pari a 124.594 pendolari.

Ai fini della valutazione dell'impatto dei **flussi di mobilità** che gravano sulle **infrastrutture viarie e sui servizi di trasporto della città** si rileva come l'insieme delle due componenti di pendolarismo in ingresso quotidiano nella città (162.722 dall'hinterland e 51.630 da altre province e regioni), si vada ad aggiungere (nella parte finale e/o iniziale nel percorso di ritorno) sia all'insieme degli spostamenti pendolari interni alla città generati dai residenti di Roma (1.228.538), sia alla parte iniziale/fineale dei 46.309 spostamenti pendolari di residenti romani complessivamente in uscita dalla città, anche se questi ultimi avvengono temporalmente su direttrici opposte a quelle dei flussi pendolari in entrata. Si valuti, inoltre, come i soli **pendolari metropolitani**, pari dimensionalmente alla **popolazione di una media città italiana** od a quella di **alcuni tra i municipi romani**, rappresentino, nell'arco della quotidianità feriale, una delle componenti di presenza assimilabile a quella **residenziale** per gli **aspetti di uso della città e di consumo dei servizi**. Ma se si dovessero considerare anche le motivazioni di **spostamento intermittente** diverse dal lavoro e dallo studio, quali ad esempio l'**uso del tempo libero, lo "shopping" e l'accesso a servizi di "livello superiore"** (tutte motivazioni non rilevate dal censimento), la dimensione stimata dei flussi complessivi di "commuting" originati nel solo hinterland e diretti verso il capoluogo raggiungerebbe quasi sicuramente il valore medio di circa **200.000 spostamenti giornalieri**.

Il pendolarismo giornaliero proveniente dall'hinterland e diretto verso il capoluogo è **prevalentemente** di tipo **occupazionale**. Nel 2001 erano infatti ben 126.923 (ma ammontavano a 104.801 nel '91 ed a 74.000 nel 1981), pari al **78,2%** dell'insieme degli spostamenti interprovinciali diretti a Roma, i **lavoratori pendolari** che si dirigevano quotidianamente verso il capoluogo provenendo dai comuni dell'hinterland. Le ragioni della **elevata capacità gravitazionale lavorativa di Roma** esercitata prevalentemente nei confronti dell'hinterland risultano evidenti se solo si osservano con attenzione i dati

censuari relativi ai **vari parametri di incidenza** del capoluogo: infatti, nel 2001 mentre a Roma era stanziato il **67,1 % della popolazione provinciale**, il mercato del lavoro locale **offriva una capacità occupazionale pari all' 80,5% degli addetti dell'intera provincia**. E' nella misura del **differenziale di incidenza** tra questi due fattori - che riflette lo squilibrio sussistente tra la domanda di lavoro e l'offerta di lavoro, aggravata quest'ultima anche da una accentuata tendenza all'invecchiamento della popolazione residente nel comune di Roma - che si trova una delle interpretazioni del fenomeno. Roma ridistribuisce la **propria popolazione nell'hinterland** per ragioni spesso legate alle **migliori condizioni dell'accesso economico alle abitazioni** (nel primo semestre del 2006 il differenziale di prezzo di acquisto di una abitazione oscillava mediamente tra il massimo di 7.200 euro/mq nei rioni del centro storico di Roma ed un minimo di 1.200 euro/mq nei comuni di hinterland)⁵ ma mantiene relativamente **accentrata la struttura produttiva** o, se si vuole, **perde attrazione residenziale** ma conserva una buona **attrazione e/o vantaggio localizzativo per le imprese e le istituzioni**.

Tuttavia anche questo modello di generazione metropolitana è entrato in un ciclo di transizione: si è infatti innescato nell'hinterland un **autonomo sviluppo produttivo** che a volte si irradia verso **altre province del Lazio** ed in alcuni casi anche **verso altre province delle regioni centrali**, che ha dato anche vita a mercati del lavoro locali (ci si riferisce ai "sistemi locali del lavoro" individuati dall'Istat nel 2001: oltre a quello più importante di Roma a quelli minori di *Civitavecchia*, di *Velletri*, di *Subiaco*, di *Fara Sabina*, di *Colleferro*, di *Subiaco*, di *Avezzano* e di *Latina*) che si sono dapprima auto-alimentati anche dalla **domanda di lavoro** generata dalla **espansione dei servizi** connessi allo **sviluppo residenziale**.

Per di più i programmi di **potenziamento infrastrutturale** (soprattutto le reti del trasporto pubblico metropolitano che migliorano le condizioni dell'accesso e della mobilità di area e tra queste assumono particolare rilievo strategico le speciali linee ferroviarie di trasporto pubblico regionale denominate FR) nonché la diffusione di una *qualità della vita* di tipo urbano, nei *servizi*, nella *rete distributiva* e nelle opportunità del *"tempo libero"* costituiscono fattori che nel loro insieme hanno ridotto notevolmente per le famiglie stanziate nell'area lo svantaggio del "costo sociale" della condizione abitativa/residenziale nell'hinterland.

Sin dai primi anni '90 si è osservato un costante incremento delle concessioni edilizie (metri cubi concessi), residenziali e non, nell'insieme dei comuni di hinterland. Così è accaduto che a partire dal 1995 l'offerta di **nuova edilizia residenziale** complessiva dell' hinterland (pari a 1.384.216 di metri cubi concessi) ha superato per la prima volta il volume di offerta che si è espresso nel territorio del comune di Roma (1.049.915 di metri cubi concessi). Ancora più vistoso risultava il sorpasso dell' hinterland romano nei livelli dell' **offerta edilizia non abitativa**: sin dal 1994, nell'insieme dei comuni di hinterland, nell'anno di riferimento sono stati concessi più del doppio dei metri cubi concessi nel comune di Roma (819.323 contro 377.597).

Più recentemente, nel 2005 e nel 2006, l'*Osservatorio del mercato immobiliare*⁶ segnalava nella Provincia di Roma una intensa **attività edilizia** e di **sviluppo inse-**

⁵ Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze della Agenzia del territorio – Osservatorio mercato immobiliare

⁶ L' *Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia del Territorio* a partire dai primi anni del 2000, utilizzando le informazioni statistiche contenute nei propri archivi amministrativi, produce periodicamente analisi di

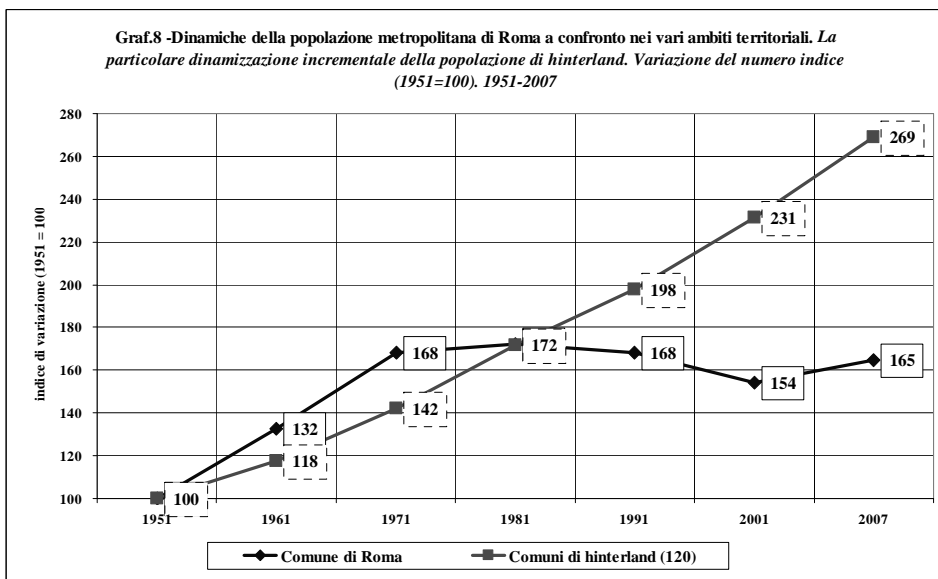
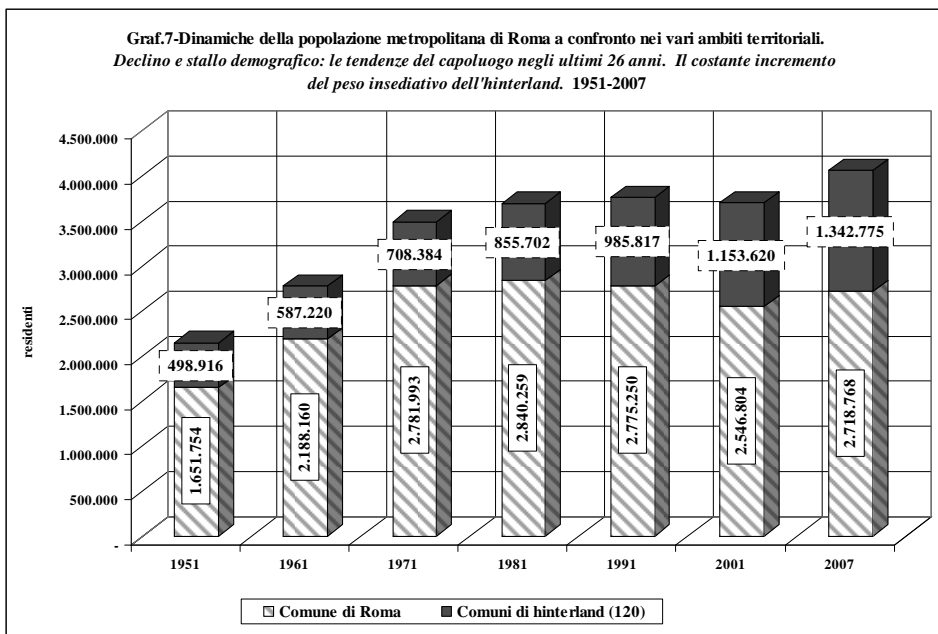
diativo nell'insieme dei *120 comuni di hinterland*, attività **superiore** nei **volumi di unità immobiliari realizzate** (residenziali e produttive) a quella rilevabile nel territorio del **Comune di Roma** . Nel 2006 tra gli accatastamenti provinciali di nuove costruzioni distinte per tipologia funzionale, risultavano localizzate nell'hinterland ben il **50,2% delle residenze**, il **51,4% degli uffici**, il **49,1% dei negozi**, il **40,8% dei centri commerciali**, il **64,6% dei capannoni** ed il **78,7% degli edifici industriali**. Il confronto tra questi ultimi indicatori di sviluppo insediativo risulta ancora più efficace se si pongono in relazione le nuove costruzioni accatastate nei due macro ambiti dell'area romana con le popolazioni che vi risiedono. Ad esempio nell'hinterland nel 2006 sono state accatastate **ben 75 nuove abitazioni ogni 10.000 residenti** contro le **36 nuove abitazioni ogni 10.000 residenti** rilevate nello stesso periodo nel Comune di Roma.

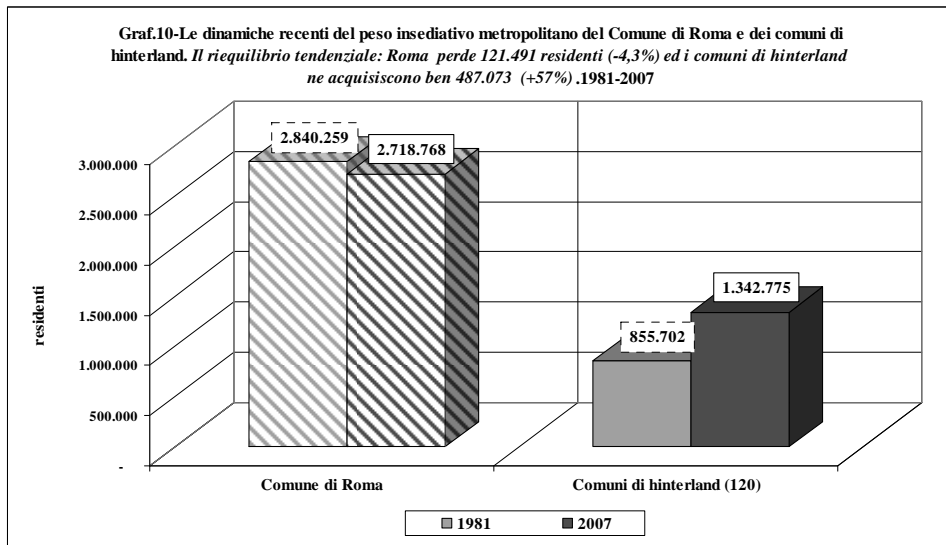
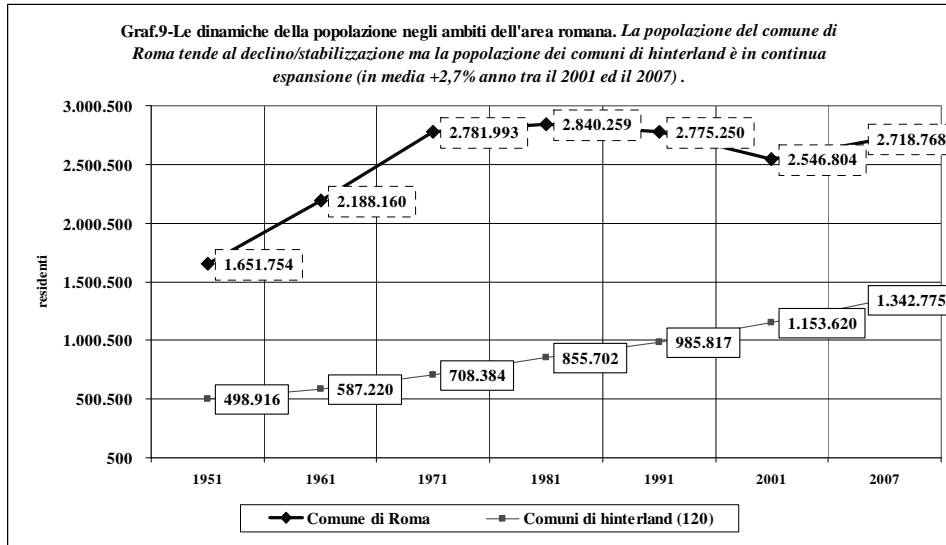
Si può pertanto affermare che si va delineando, in forme ancora non perfettamente strutturate ed in modo prevalentemente **spontaneo**, un'**organizzazione territoriale articolata su più "centri" funzionalmente autonomi**, con **connotati e dimensioni economiche e sociali di tipo locale**, nella quale, dalle **tradizionali gerarchie urbane dominanti nell'area romana** si sta evolvendo un **sistema di tipo reticolare** che tuttavia ha bisogno, per meglio valorizzare tutte le risorse disponibili riconducendole ad una condizione di **sostenibilità dello sviluppo**, di un incremento delle **attività di regolazione** e di *governance* di livello metropolitano che coinvolga tutte le comunità territoriali locali.

Tab. 4 - L'evoluzione della popolazione dell'area metropolitana di Roma nei vari ambiti territoriali. 1951-2007 (popolazione legale ai relativi censimenti e nell'ultimo bilancio demografico)

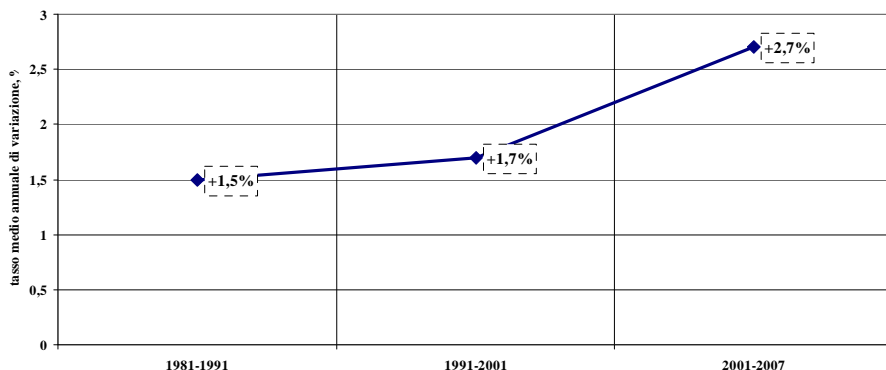
Anni	Comune di Roma		Comuni dell'hinterland		Provincia	
	Residenti		Residenti		Residenti	
	V.A.	Indice	V.A.	Indice	V.A.	Indice
1951	1.651.754	100	498.916	100	2.150.670	100
1961	2.188.160	132	587.220	118	2.775.380	129
1971	2.781.993	168	708.384	142	3.490.377	162
1981	2.840.259	172	855.702	172	3.695.961	172
1991	2.775.250	168	985.817	198	3.761.067	175
2001	2.546.804	154	1.153.620	231	3.700.424	172
2007	2.718.768	165	1.342.775	269	4.061.543	189

flusso sul patrimonio edilizio. L'ampio spettro d'uso di questi dati ne consente anche l'applicazione alla analisi delle trasformazioni territoriali.

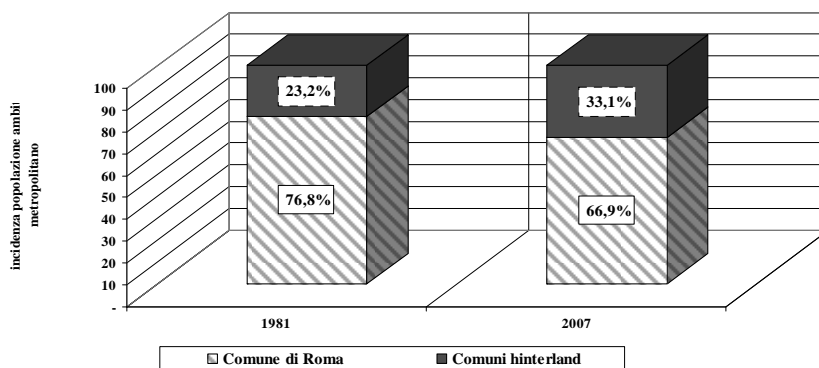




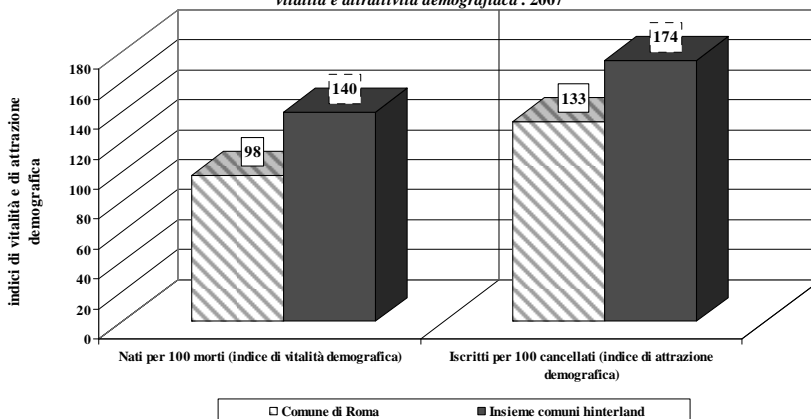
Graf.11-Le dinamiche demografiche (nel tasso medio annuale) nei comuni dell'hinterland romano. Il continuo incremento del tasso di sviluppo nell'hinterland.Nell'ultimo periodo il tasso medio annuale si dinamizza ulteriormente di 1 punto % . '81-'07



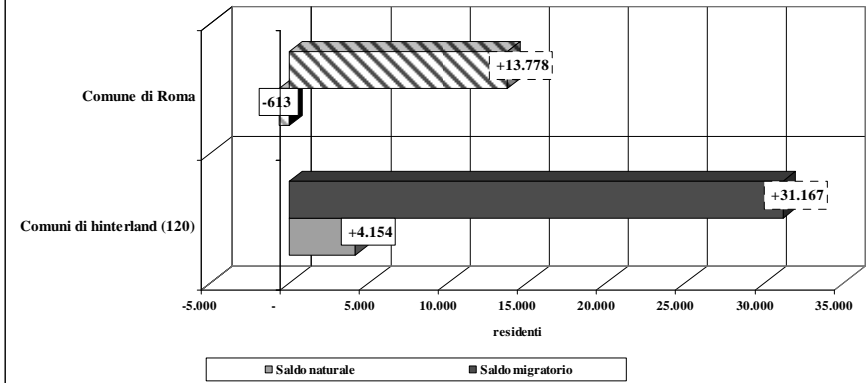
Graf.12-Le dinamiche demografiche nei macro ambiti dell'area romana. La stagnazione della popolazione di Roma e la dinamica accentuata di quella stanziata nell'hinterland attenuano di quasi 10 punti % il peso demografico del capoluogo nell'area . '81-'07



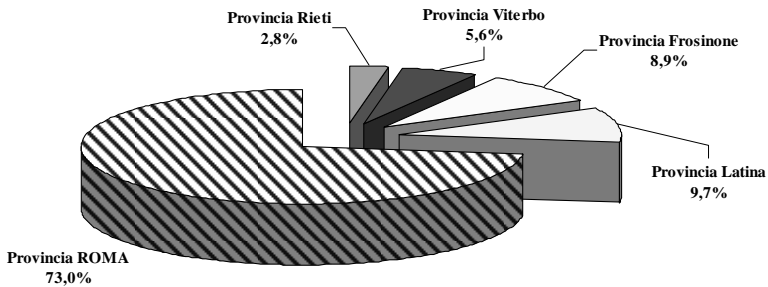
Graf.13 - Comuni di hinterland e Comune di Roma a confronto negli indici di vitalità e di attrazione demografica. I comuni di hinterland evidenziano migliori prospettive di sviluppo per il livello di vitalità e attrattività demografica . 2007



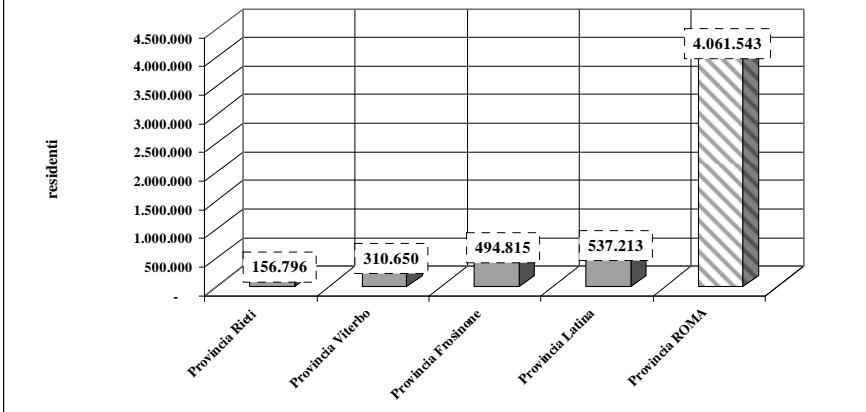
Graf.14-II bilancio demografico del 2007 nei macro ambiti metropolitani: saldi naturali e migratori. Lo sviluppo annuale della popolazione provinciale è attribuibile prevalentemente (per il 76%) al positivo bilancio demografico dell'hinterland. 2007



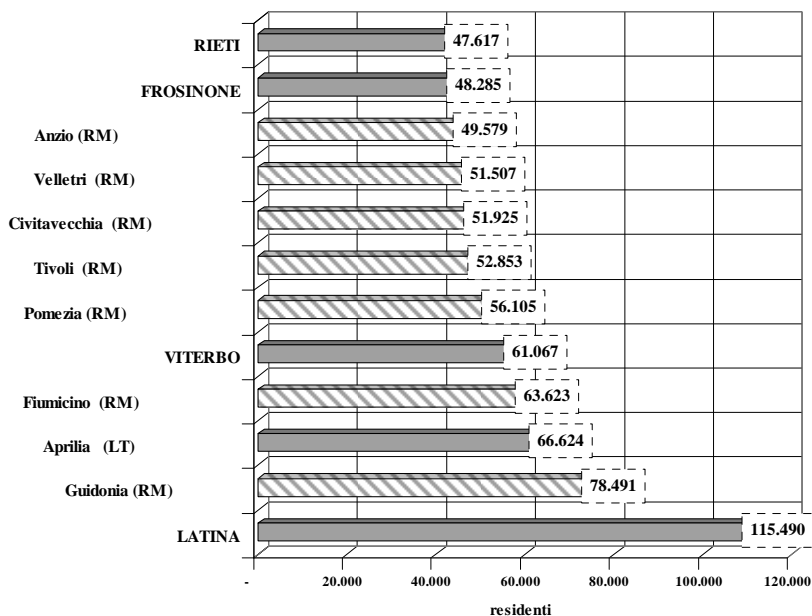
Graf.15 - La distribuzione provinciale della popolazione regionale nel Lazio. Nell'area romana sono stanziati ben il 73% dei residenti regionali, 2007



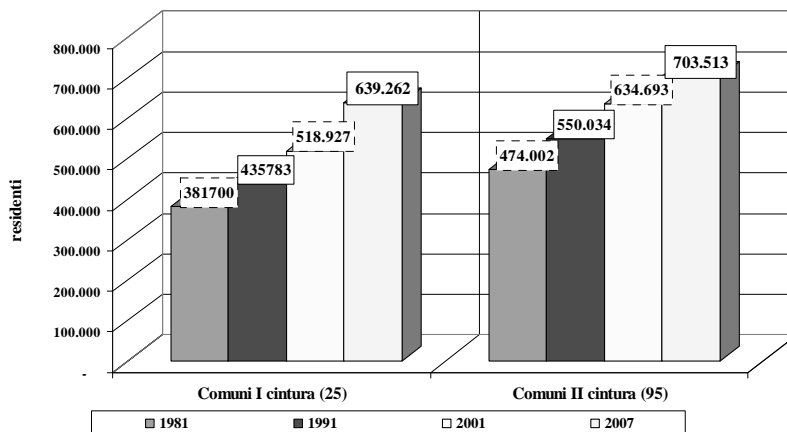
Graf.16- La distribuzione provinciale della popolazione regionale nel Lazio. La speciale dominanza strutturale e funzionale della provincia di Roma; nella provincia "capitale" sono insediati quasi i tre quarti della popolazione regionale, 2007



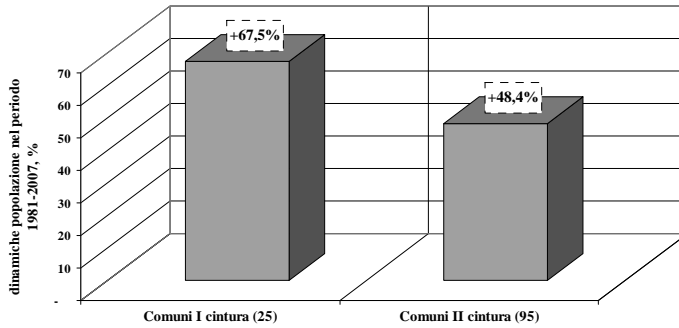
Graf.17-Comuni del Lazio con popolazione pari o maggiore ai 45.000 residenti. Tra i primi 13 comuni del Lazio - inclusi i capoluoghi - che contano una popolazione pari o superiore ai 45.000 abitanti si situano ben sette comuni dell'hinterland romano . 2007



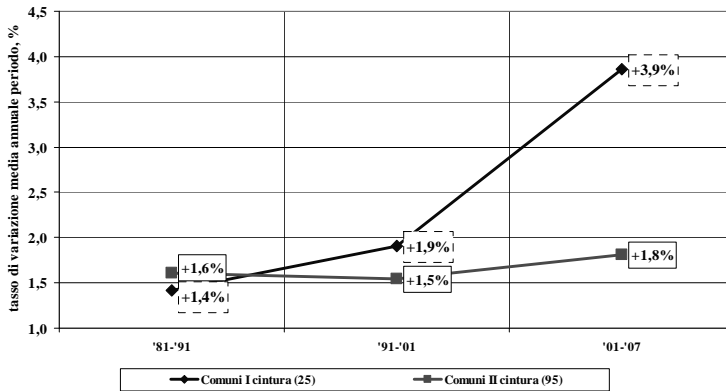
Graf.18 - Le dinamiche della popolazione residente nei due macro-ambiti territoriali di hinterland. Nell'insieme dei 25 comuni contigui al comune di Roma è stanziato il 47,6% dell'intera popolazione di hinterland . 1981-2007



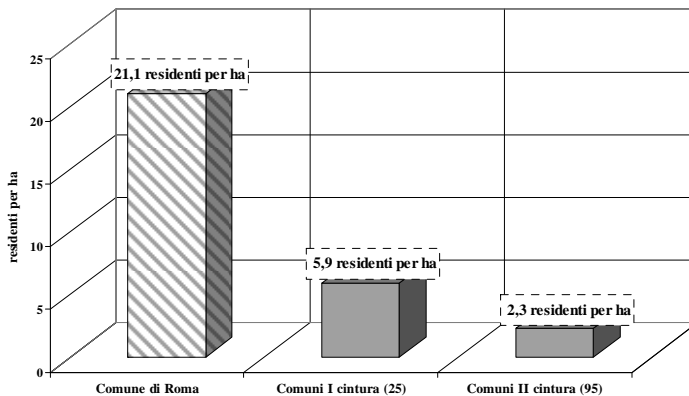
Graf.19-Le dinamiche della popolazione residente nei due macro-ambiti territoriali di hinterland. Il tasso di variazione. I comuni contigui al comune di Roma hanno registrato nell'arco degli ultimi 26 anni una più intensa dinamica incrementale. 1981-2007



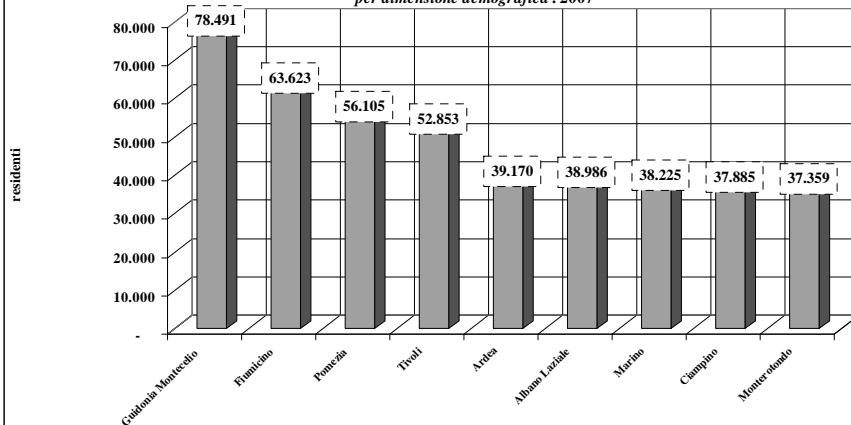
Graf.20- Le dinamiche di variazione della popolazione di I e II cintura nell' hinterland romano: il tasso annuo medio di variazione Entrambi gli ambiti presentano tendenze incrementali ma i comuni della I cintura sono più dinamici. 1981-2007.



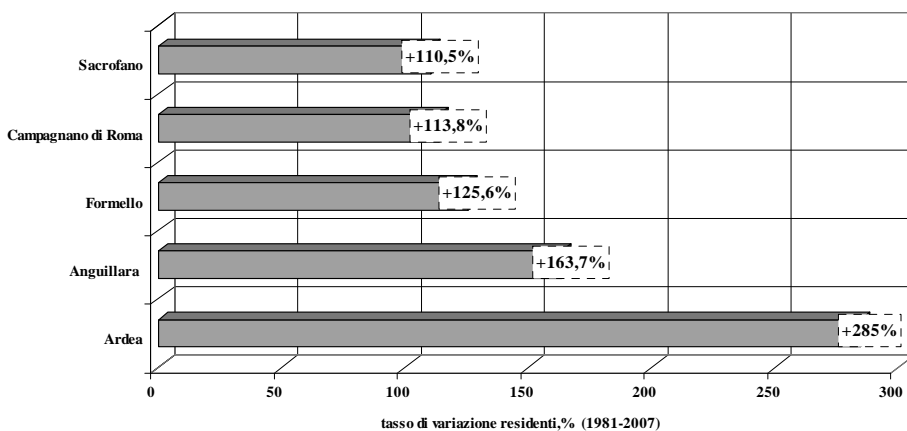
Graf.21-La densità demografica negli ambiti territoriali delle aree metropolitane. I residenti per ha. Il carico demografico dei comuni contigui è più che doppio di quello dei comuni di II cintura. Una congestione territoriale incipiente. 2007



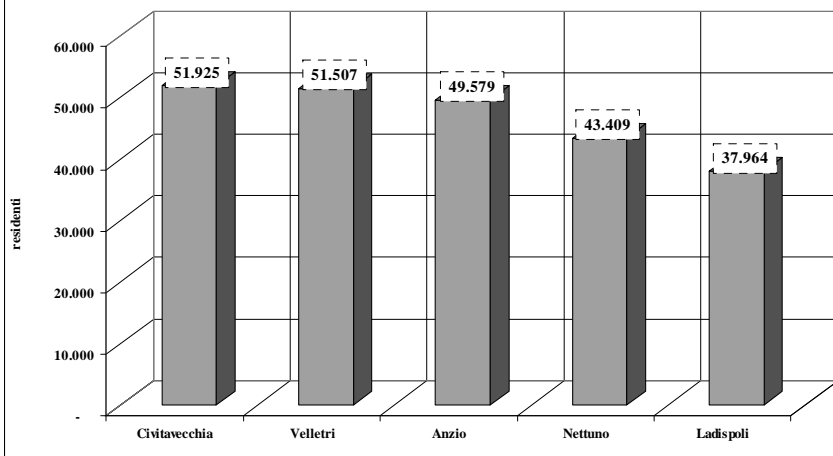
Graf.22- I comuni di I cintura con popolazione superiore ai 35.000 abitanti. Ben 9 comuni di ambito (su 25) superano i 35.000 residenti. Guidonia e Fiumicino risultano rispettivamente al 3° ed al 5° posto nel Lazio per dimensione demografica - 2007



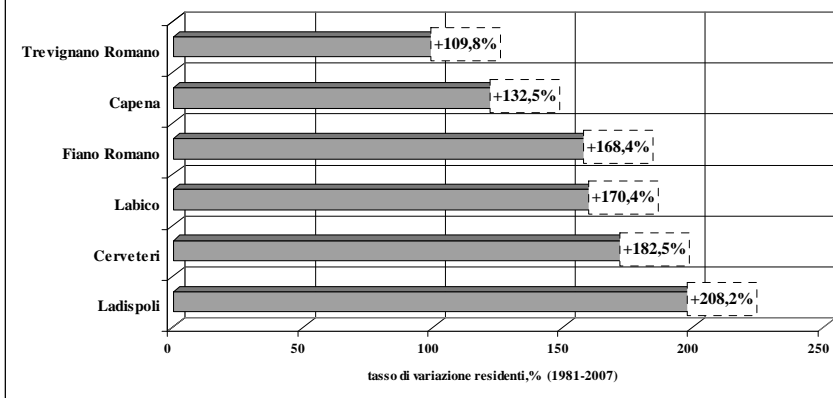
Graf.23- Le dinamiche più intense della popolazione nei comuni di I cintura. Nell'arco di 26 anni ben 4 comuni hanno superato il raddoppio della popolazione mentre uno (Ardea) che conta più di 35.000 abitanti, si approssima a quadruplicarla - 1981-2007



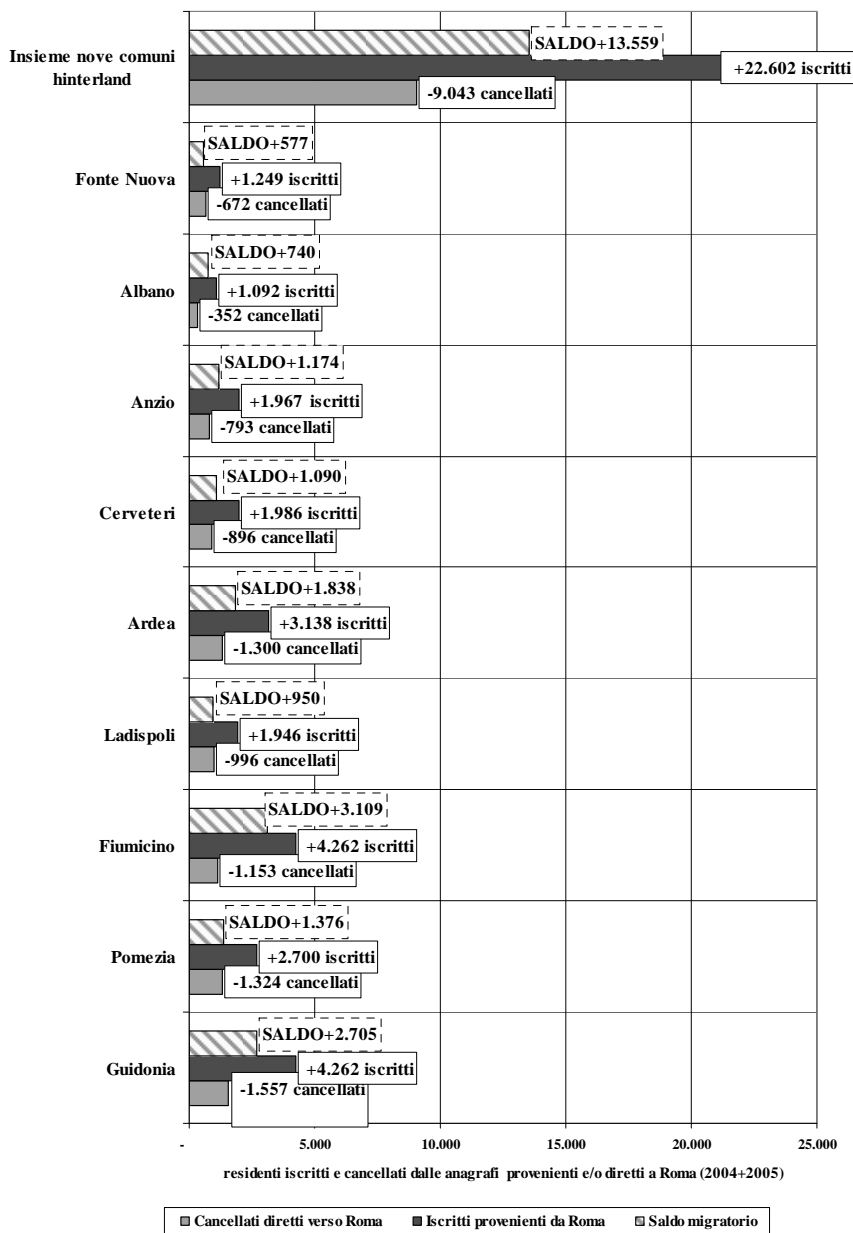
Graf.24-Comuni di II cintura con popolazione superiore ai 35.000 abitanti. Soltanto 5 tra i comuni di ambito superano i 35.000 residenti. Civitavecchia e Velletri risultano rispettivamente al 9° ed al 10° posto nel Lazio per dimensione demografica. 2007

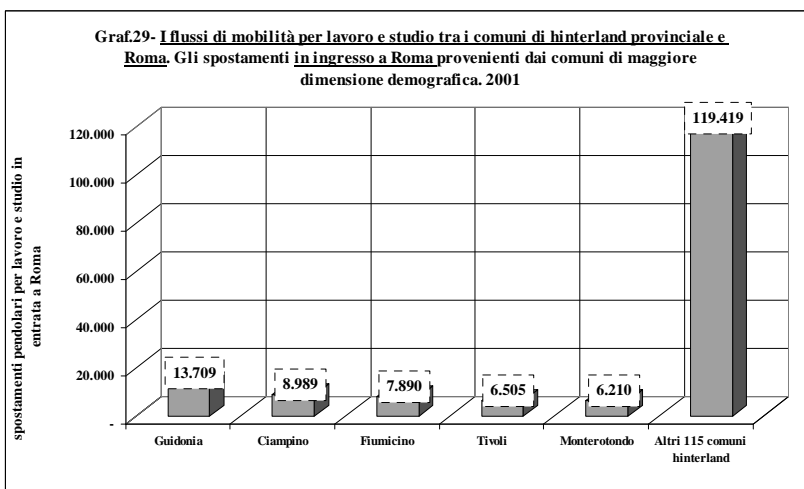
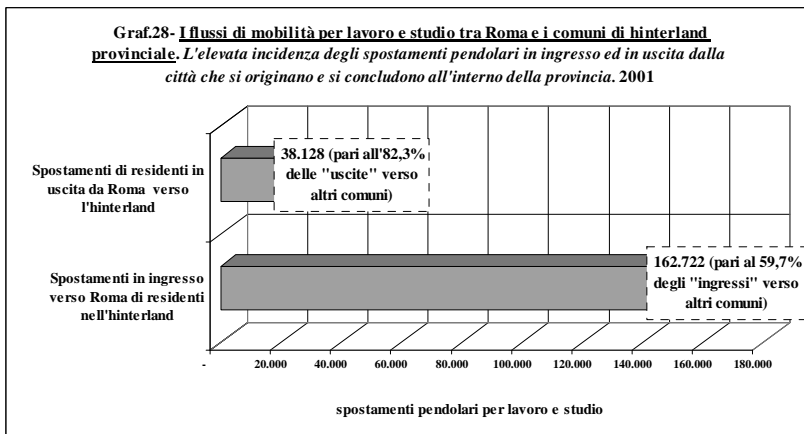
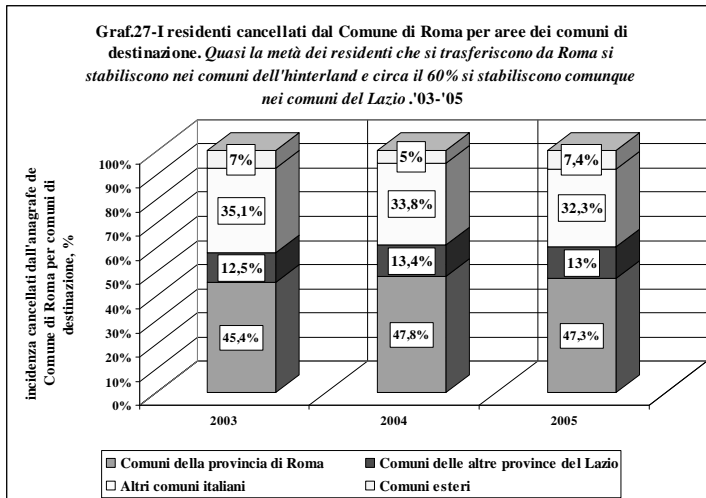


Graf.25-Dinamiche della popolazione nei comuni di II cintura. Nell'arco di 26 anni solo 4 comuni (su 95) hanno superato il raddoppio della popolazione: tra questi soltanto Ladispoli appartiene al gruppo di comuni con più di 35.000 residenti. 1981-2007

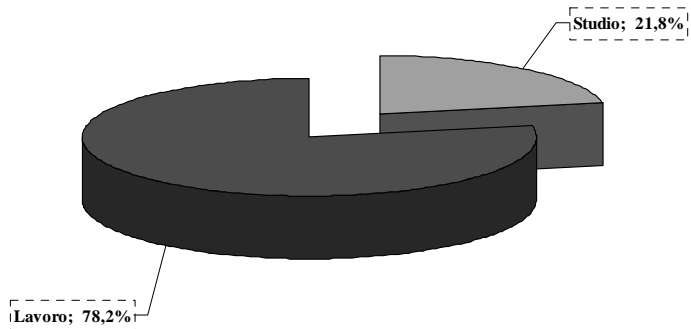


Graf.26-Gli scambi migratori biennali tra i comuni di hinterland e Roma: i nove comuni con il più rilevante interscambio. Il saldo migratorio è generalmente positivo per i comuni di hinterland che attraggono nuovi residenti provenienti da Roma .2004-2005





Graf.30-I flussi di mobilità per lavoro e studio diretti dai comuni di hinterland verso Roma. Nel 2001 si attenua il pendolarismo per motivi di studio ma si incrementa notevolmente (+22%)il pendolarismo lavorativo ormai di gran lunga prevalente . 2001



Graf.31- I flussi di mobilità per lavoro e studio tra Roma e i comuni di hinterland provinciale. Gli spostamenti in uscita da Roma diretti verso i comuni di maggiore dimensione demografica. 2001

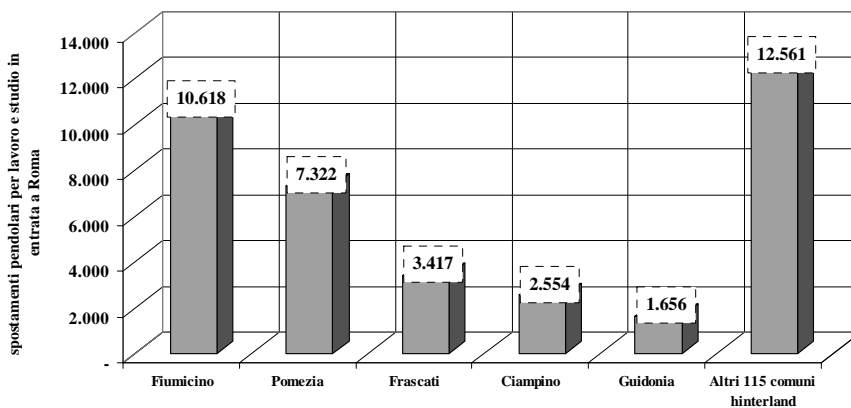


Figura 1 - L'origine dei flussi prevalenti di mobilità pendolare per lavoro e studio verso Roma. Totale spostamenti = 214.352 di cui 162.222 dai comuni di hinterland. 2001

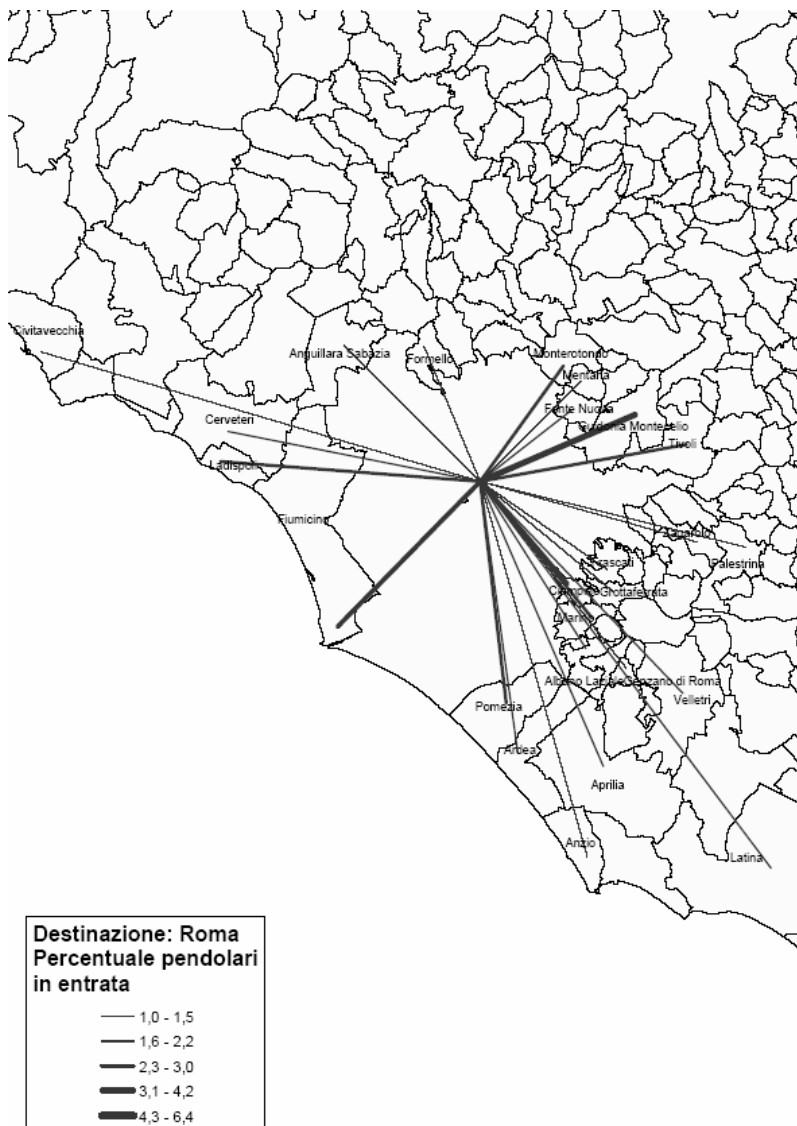
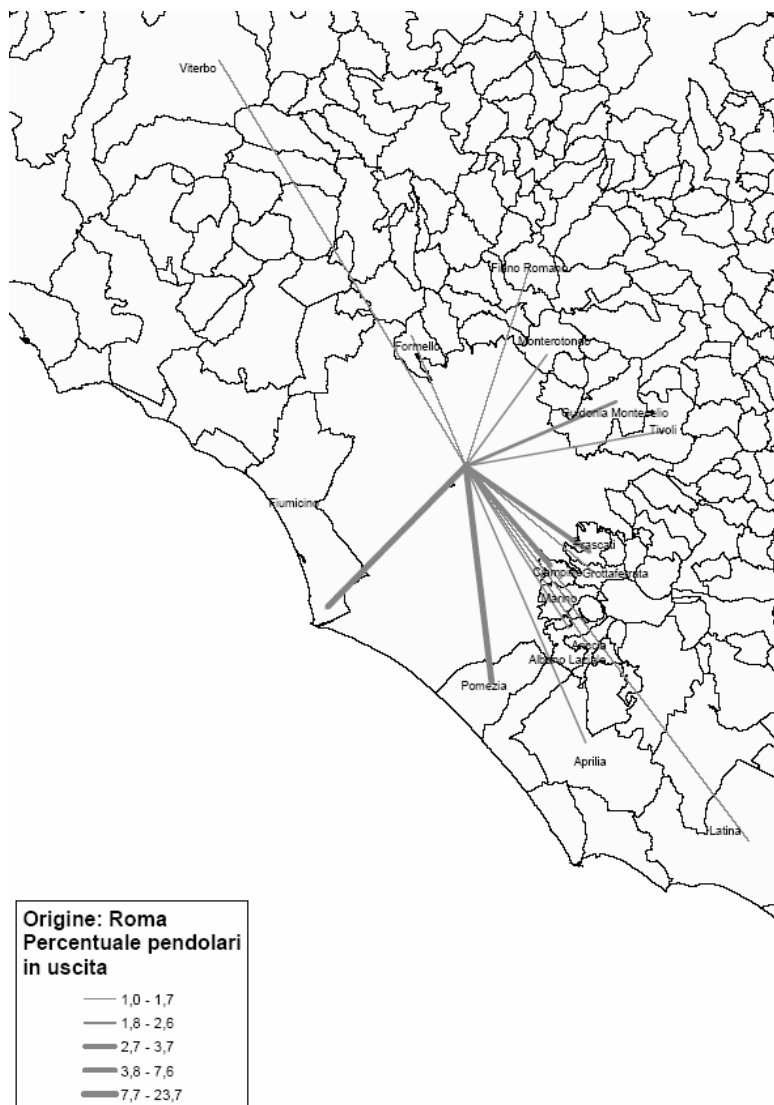


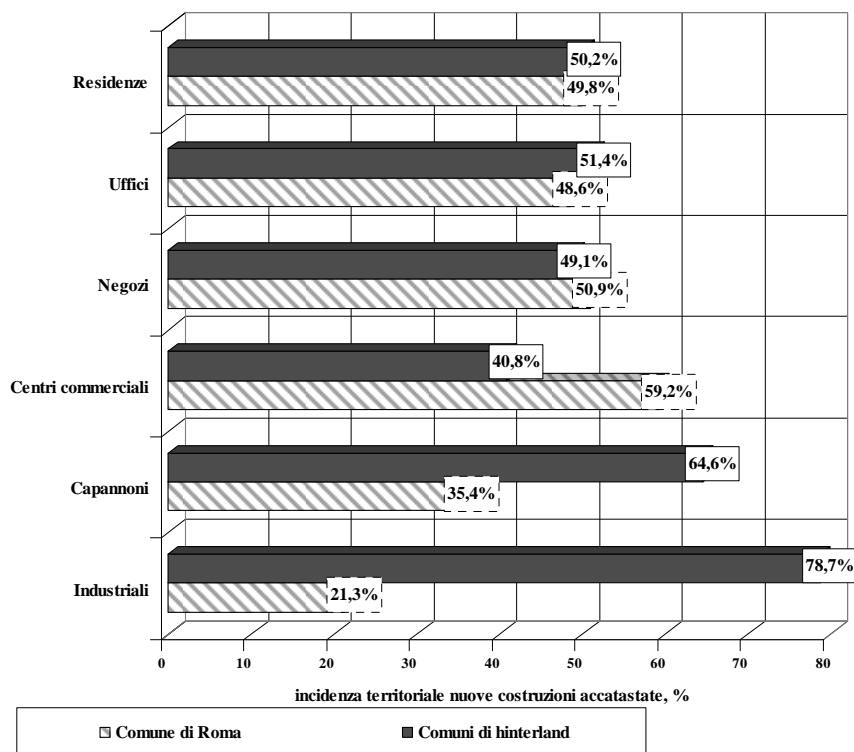
Figura 2 - La destinazione dei flussi prevalenti di mobilità pendolare per lavoro e studio in uscita da Roma. Totale spostamenti = 46.309 di cui 38.128 verso i comuni di hinterland. 2001



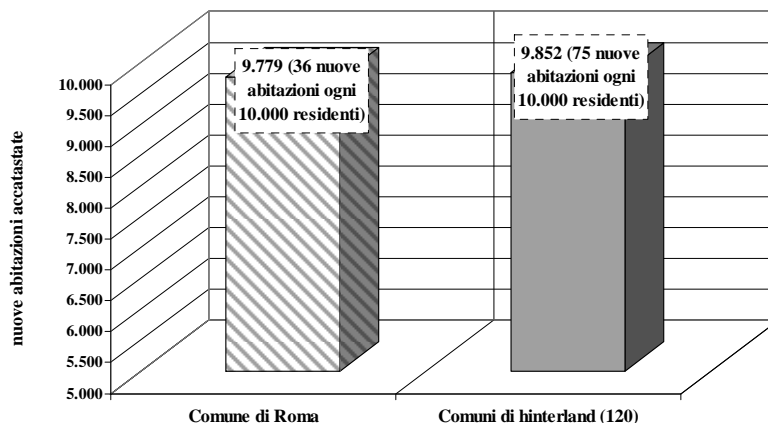
Tab.5 - Le nuove costruzioni accatastate nei macro ambiti territoriali dell'area romana. 2006

Tipologie di destinazione funzionale	Comune di Roma (2.705.603 ab.)	Comuni di hinterland (1.307.454 ab.)
Residenze	9.779	9.852
Uffici	338	357
Negozi	458	441
Centri commerciali	42	29
Capannoni	63	115
Industriali	20	74

Graf. 32- La distribuzione territoriale delle nuove costruzioni accatastate negli ambiti territoriali dell'area romana. L'evidente riequilibrio insediativo, non solo residenziale, verso l'hinterland nelle tendenze degli indicatori di urbanizzazione .2006



Graf. 33- Nuove costruzioni nei macro ambiti territoriali dell'area romana: le abitazioni accatastate. *Nell'insieme dei comuni di hinterland sono state accatastate un numero di nuove abitazioni lievemente superiore a quello di Roma . 2006*



Graf.34 - Le nuove costruzioni produttive accatastate negli ambiti dell'area romana in rapporto agli abitanti. *Relativizzando al numero dei residenti le varie tipologie edilizie produttive si evidenziano ancora di più le tendenze di riequilibrio . 2006*

