



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE



SWG

Città protagoniste

L'ATTRATTIVITÀ DELLE SEI MAGGIORI CITTÀ ITALIANE
SECONDO I LORO ABITANTI

NOVEMBRE 2022

I QUADERNI DI
ASSOIMMOBILIARE **08**



FONDATA A TRIESTE NEL 1981, SWG PROGETTA E REALIZZA RICERCHE DI MERCATO, DI OPINIONE, ISTITUZIONALI, STUDI DI SETTORE E OSSERVATORI, ANALIZZANDO E INTEGRANDO I TRENDS E LE DINAMICHE DEL MERCATO, DELLA POLITICA E DELLA SOCIETÀ.

INDICE

3 PREFAZIONE

4 LA VIVIBILITÀ

- 6** Le iniziative più importanti per riqualificare la città e le aspettative rispetto al futuro

8 L'ATTRATTIVITÀ

- 9** L'attrattività delle grandi città italiane nella percezione dei loro abitanti
- 11** Il desiderio di città più attrattive
- 12** L'ospitalità dei grandi eventi

15 UN QUADRO DI SINTESI PER CITTÀ

17 FOCUS ROMA

- 20** Le prossime sfide

23 NOTA METODOLOGICA

PREFAZIONE

L'indagine presentata in questo Quaderno, affidata da Confindustria Assoimmobiliare all'istituto di ricerca SWG, nasce con l'obiettivo di raccogliere le opinioni degli abitanti delle prime sei città italiane – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – rispetto alla vivibilità e la fruibilità degli spazi in cui risiedono, all'attrattività del proprio Comune, ai desideri legati al futuro della propria città.

Abbiamo voluto aggiornare un percorso di analisi iniziato con l'indagine presentata dalla nostra Associazione nel 2020 - sempre realizzata da SWG – dal titolo “La città rigenerata. I vissuti di chi abita nelle grandi città”. Il nostro obiettivo rimane quello di poter dotare il lettore degli strumenti conoscitivi necessari per individuare le strategie più efficaci per rinnovare le nostre città.

Il desiderio di alzare la qualità complessiva di vita degli ambienti urbani risulta infatti molto alto: le città più vivibili sono quelle più fruibili e a misura d'uomo, nelle quali - all'interno dei diversi quartieri - è possibile trovare quella molteplicità di servizi indispensabile per realizzare la cosiddetta “città dei 15 minuti”. Dalle opinioni dei cittadini emergono le priorità di intervento per raggiungere questi obiettivi: dalle infrastrutture legate ai trasporti e alla viabilità, fino al necessario recupero degli spazi abbandonati e la valorizzazione degli spazi verdi.

Il miglioramento della vivibilità di una città si traduce inevitabilmente in centri più attrattivi per investitori e turisti, soggetti capaci di alimentare un volano di innovazione; senza di loro, le prospettive di sviluppo urbano vengono allontanate. Da questo punto di vista, i cittadini esprimono una forte domanda di novità, di investimenti e di azioni di riqualificazione urbana dei propri centri abitati, oltre al grande desiderio di avviare una nuova apertura ai grandi eventi, che vengono vissuti come l'opportunità di dare una scossa culturale alle città.

Una particolare attenzione all'interno del documento viene data alla città di Roma, sulla quale vengono riposte forti speranze di rinnovamento grazie ai grandi fondamentali che esprime. All'interno dell'indagine viene chiesto un parere sul tema chiave dell'identità di Roma e delle prospettive future, anche in relazione ai grandi eventi e ai progetti in corso di sviluppo.

Nonostante i cittadini romani si dimostrino delusi delle esperienze amministrative che si sono succedute nel tempo, i nuovi progetti sono visti come importanti occasioni e capire se l'enorme potenziale della città può essere sbloccato o meno. Stretta nei problemi di mobilità, Roma guarda con curiosità e attenzione alla candidatura ad Expo 2030, così come al Giubileo fino al progetto del nuovo stadio. Una apertura di credito che ha bisogno di evidenze concrete, e che può sostenere il rilancio della città attorno al suo principale tema identitario, individuato dagli intervistati attorno al tema della storia, dell'arte della cultura.

È quindi con piacere che vi lascio alla lettura di questo Quaderno, che sono convinta sia in grado di fornire al lettore una mappa concettuale sulle priorità degli interventi necessari al rilancio delle nostre città e aiutare quindi a cogliere le grandi opportunità presenti per dare risposta ai bisogni del futuro.



Silvia Maria Rovere

Presidente Confindustria Assoimmobiliare

LA VIVIBILITÀ

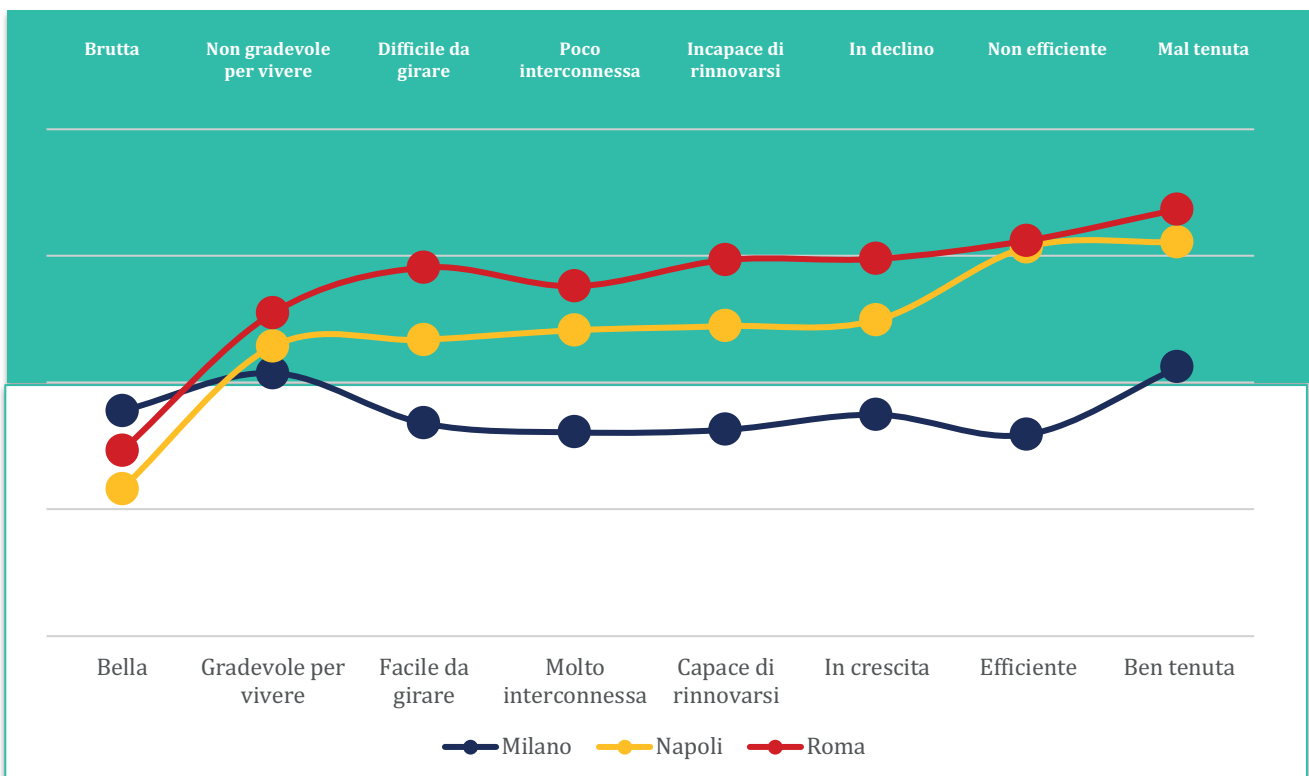
L'analisi condotta è partita dalla scelta di misurare la percezione che i cittadini italiani hanno delle proprie città. La valutazione espressa esprime nella sostanza la percezione di vivibilità delle città stesse, intesa come piacevolezza dei contesti e gradevolezza della vita, come fruibilità, come percezione della sua capacità di evoluzione e di disegnare un futuro per se stessa e i suoi abitanti.

Il confronto tra le sei città prese in considerazione segna delle differenze evidenti nella valutazione data dai rispettivi abitanti, con Milano che è l'unica realtà metropolitana a ricevere una valutazione positiva in tutti gli ambiti indagati.

Se mediamente i cittadini definiscono la propria città più bella che brutta (e in questo caso i milanesi sono i meno entusiasti della bellezza intrinseca della propria città, mentre i napoletani sono i più entusiasti), allo stesso tempo è diffusa la percezione che le città siano mal tenute (Milano e Torino rappresentano le due eccezioni, con una differenza molto accentuata rispetto alle altre metropoli prese in considerazione).

Il confronto tra le tre città più grandi indica come siano soprattutto gli abitanti di Roma ad essere maggiormente critici, con i napoletani che collocano la propria città in una posizione intermedia rispetto a Roma e Milano.

Fig. 1.1a Valutazione della città in cui si vive. Differenziale semantico



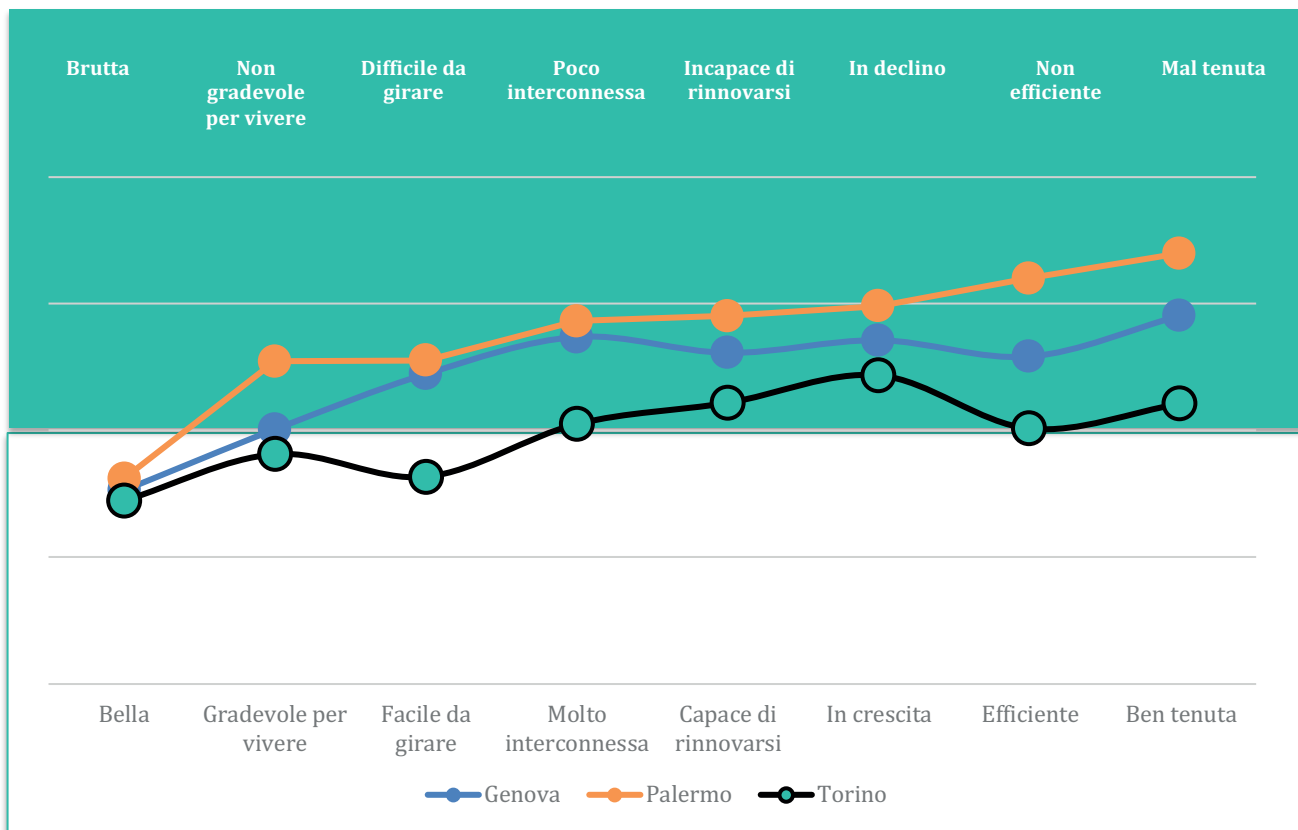
Passando ad analizzare il dato delle altre tre città metropolitane prese in considerazione, notiamo ancora una volta differenze nette nelle valutazioni degli intervistati, con i torinesi, decisamente più soddisfatti della propria città rispetto ai genovesi e ai palermitani che, complessivamente esprimono i giudizi più critici rispetto alla propria città.

Tra le sei città prese in esame va segnalato come solo Milano sia considerata in crescita dai propri cittadini, mentre in tutti gli

altri casi sembra prevalere una sensazione di declino, particolarmente accentuata per Roma e Palermo.

Molto netta anche la differenza nella valutazione sull'efficienza delle città, con Milano e Torino che lasciano a grande distanza gli altri capoluoghi.

Fig. 1.1b Valutazione della città in cui si vive. Differenziale semantico

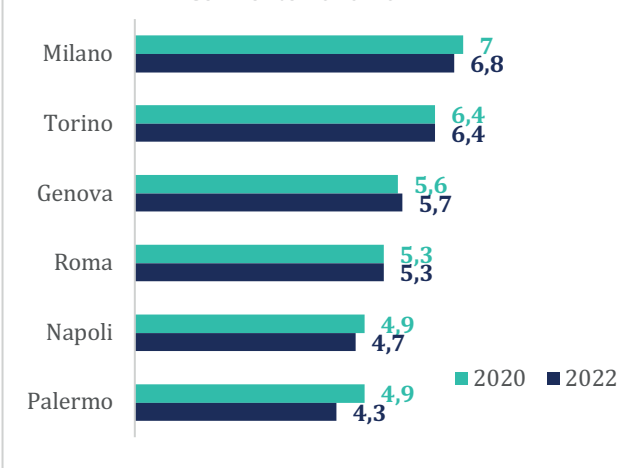


Al netto di quella che è una valutazione più specificatamente emotiva, l'indagine ha misurato il concetto di vivibilità scomponendolo in una serie di indicatori più specifici che fotografano diversi aspetti della qualità della vita quali i trasporti, la presenza di servizi pubblici, il verde, le connessioni digitali.

Quello che ne deriva è un indicatore di sintesi, che consente anche un confronto puntuale con la rilevazione effettuata nel 2020 e che marca in maniera ancora più netta la differenza tra le diverse città prese in esame, con un valore complessivo che si riduce progressivamente passando da nord a sud e che vede solo Milano e Torino raggiungere un giudizio complessivamente sufficiente.

Rispetto alla rilevazione compiuta due anni fa, in piena emergenza covid, l'indice complessivo mostra un leggero calo, particolarmente sensibile su Palermo dove passa da 4.9 a 4.3 allontanando ulteriormente il capoluogo siciliano dalle altre città prese in considerazione.

Fig. 1.2 Indice sintetico di valutazione della fruibilità delle grandi città italiane. (dato medio su una scala 0-10) Confronto 2020-2022



Entrando nel dettaglio dei singoli indicatori utilizzati la tabella 1.1 evidenzia anche a livello cromatico le differenze misurate tra le diverse città, mostrando come le valutazioni più positive sono quelle che riguardano la disponibilità di servizi pubblici e la bellezza degli spazi e degli edifici, mentre le più negative sono quelle relative alla capacità dell'amministrazione di prendersi cura della città e al trasporto pubblico.

Tab 1.1 Valutazione della città in cui si vive.

Pensi alla città in cui vive. Come la valuta dal punto di vista de...? Dia un voto da 1 (pessimo) a 10 (eccellente). Voti medi - 2022							
	Media grandi città	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
La disponibilità di servizi pubblici nelle vicinanze della sua abitazione (scuole, ospedali, centri sportivi.)	5,8	7,3	6,8	6,4	6,2	5,8	4,9
La bellezza degli spazi, degli edifici	5,8	6,5	6,9	6,4	6,1	5,8	5,0
La qualità delle infrastrutture digitali (connessioni digitali, etc..)	5,3	7,2	6,6	5,8	5,5	5,2	4,8
La presenza di spazi verdi	5,1	6,5	7,0	5,2	6,4	4,6	4,3
La qualità della vita in generale	5,2	6,7	6,3	6,0	5,4	4,7	4,6
La facilità degli spostamenti interni	4,7	7,2	6,4	5,4	4,8	4,5	4,0
L'efficienza del trasporto pubblico	4,2	7,2	5,6	5,4	4,0	3,8	3,6
La capacità dell'amministrazione di prendersi cura della città e dei suoi spazi	3,8	6,1	5,4	4,7	3,6	3,7	3,3

Rispetto alla rilevazione 2020 gli incrementi più significativi riguardano Genova (dove la valutazione cresce di 0,5 punti rispetto all'efficienza del trasporto pubblico e di 0,3 punti sulla capacità dell'amministrazione di prendersi cura della città), Torino (+0,3 rispetto alla capacità dell'amministrazione di prendersi cura della città) e Roma (+0,2 sull'efficienza del trasporto pubblico). Decisamente in peggioramento su tutte le voci prese in considerazione, la valutazione che i palermitani danno della propria città.

LE INIZIATIVE PIÙ IMPORTANTI PER RIQUALIFICARE LA CITTÀ E LE ASPETTATIVE RISPETTO AL FUTURO

Alla luce delle criticità emerse nel capitolo precedente, è stato chiesto agli intervistati di indicare quali, tra quelle indicate, fossero le tre priorità da perseguire a livello locale per riqualificare la propria città. Anche in questo caso emerge un quadro molto differenziato delle esigenze, strettamente legato alle criticità indicate.

A livello generale al centro dell'attenzione degli intervistati sono posti il miglioramento delle infrastrutture fisiche per i trasporti e il recupero degli spazi abbandonati, seguite da una maggiore valorizzazione degli spazi verdi, dall'efficientamento degli edifici pubblici e dal recupero del patrimonio artistico e storico della città. (cfr. tab. 1.2)

Il tema delle infrastrutture per i trasporti è indicato dal 75% dei romani e da solo il 27% dei milanesi, che sono però i più sensibili al tema del recupero degli spazi abbandonati.

L'esigenza di intervenire sugli spazi verdi è sentita in modo particolare a Genova e Napoli dove è più forte anche l'attenzione al recupero degli edifici storici e del patrimonio artistico.

Tab 1.2 Le priorità per riqualificare le città.

Tra le iniziative indicate, secondo lei, quali sono le tre più importanti per riqualificare la sua città?							
	Totale grandi città	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
Migliorare le infrastrutture fisiche per i trasporti (metropolitane, strade, ferrovie urbane, connessioni con stazioni e aeroporti)	56	27	53	64	75	60	56
Recuperare spazi abbandonati (ex fabbriche, caserme, etc)	51	62	57	49	56	45	39
Ampliare e/o ripensare gli spazi verdi	39	39	24	49	32	50	42
Ristrutturare scuole ed edifici pubblici	32	35	33	28	34	31	30
Recuperare gli edifici storici e del patrimonio artistico	30	22	30	32	21	39	34
Ripensare le zone di case popolari	21	33	24	14	19	18	20
Migliorare le infrastrutture digitali (wifi, cablatura della città in fibra ottica, etc)	16	12	19	14	18	14	18
Realizzare residenze innovative per gli anziani	13	15	17	10	10	12	12
Realizzare residenze innovative per gli studenti universitari	9	12	12	10	7	6	6
Favorire la costruzione di nuovi edifici moderni, di alta qualità architettonica	9	9	12	3	10	6	12

Nell'immaginario degli intervistati l'idea di città del futuro è piuttosto omogenea e cambia poco in base al comune di residenza. L'aspettativa non è solo quella di città più digitalizzate e caratterizzate da una mobilità più sostenibile, ma anche di una maggiore fruibilità di una minore separazione funzionale degli spazi. Nei fatti si fa largo l'attesa delle "città dei 15 minuti" dove non sia così netta la separazione tra quartieri in cui si abita, in cui si lavora, o dove si va per il tempo libero.

Tab 1.3 Le città del futuro.

Proviamo ora ad immaginare le città italiane del futuro. Qual è il suo grado di accordo/disaccordo con le seguenti affermazioni? Nelle città del futuro...							
% di rispondenti in accordo con l'affermazione:	Totale grandi città	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
Ci sarà ovunque all'aperto la possibilità di connettersi via wifi	83	85	80	82	83	84	86
Edifici pubblici, trasporti e servizi saranno tutti interconnessi via web	82	83	83	76	81	87	84
Sarà sempre più importante potersi muovere con mezzi sostenibili (biciclette, monopattini, etc)	81	81	81	77	79	84	82
Sarà importante che ogni quartiere abbia una propria vita, degli spazi in cui uscire e stare insieme e che non ci si debba spostare anche solo per andare al cinema o fare un giro per negozi	80	81	79	77	85	77	80
Avranno molti più spazi verdi	76	78	78	73	73	76	79
Ci sarà grande attenzione a non creare quartieri ghetto, con pochi servizi ed edifici di scarsa qualità	70	71	71	65	67	68	76
Non ci saranno più quartieri dormitorio e quartieri in cui si lavora	59	50	64	55	60	54	73
Le città del futuro saranno come quelle che ci sono oggi	46	46	47	43	44	48	48

L'ATTRATTIVITÀ

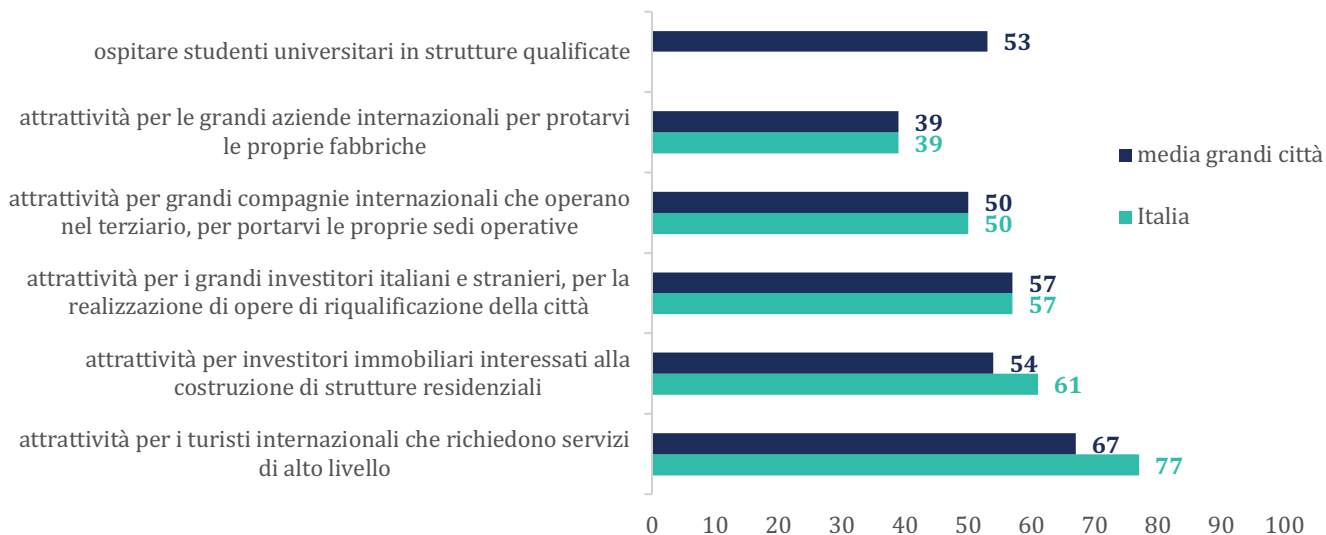
Se la valutazione che gli abitanti delle grandi città italiane danno della vivibilità dei propri territori è ricca di ambivalenze, la valutazione della capacità di attrattività di idee e capitali sembra seguire lo schema osservato in precedenza, con una netta spaccatura tra Milano e Torino e le altre città metropolitane prese in considerazione.

La percezione di attrattività dei capoluoghi, per altro, appare strettamente correlata alla percezione di attrattività del Paese in generale, dando una chiara indicazione delle trasformazioni degli ultimi decenni e del processo di de-industrializzazione in corso.

La figura 2.1 evidenzia come la percezione degli intervistati sia omogenea nella valutazione tra attrattività del Paese in quanto tale e delle grandi città, se non per una riduzione marcata della capacità attrattiva delle grandi città nei confronti di investitori immobiliari interessati alla costruzione di strutture residenziali e di turisti internazionali con esigenze di servizi di alto livello

I dati evidenziano l'immagine di un Paese di grandi città fortemente orientate sul terziario (e in particolare sul turismo) e poco attrattive per le attività produttive ed industriali più tradizionali.

Fig. 2.1 Percezione dell'attrattività dell'Italia e delle sue principali città metropolitane
(% di intervistati che considerano molto o abbastanza attrattive)

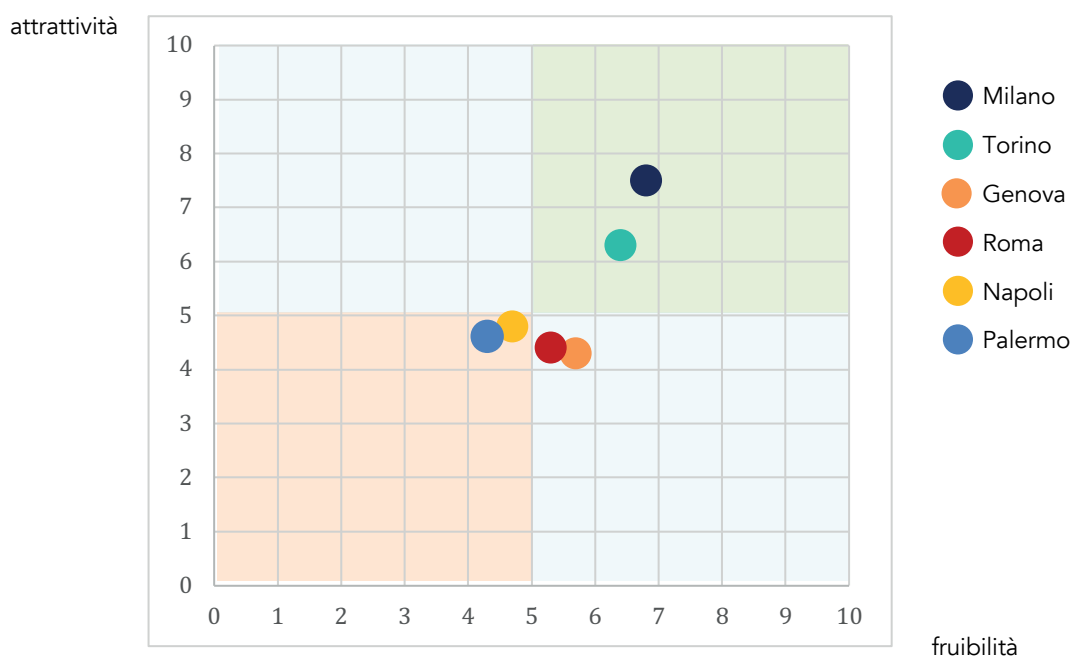


L'ATTRATTIVITÀ DELLE GRANDI CITTÀ ITALIANE NELLA PERCEZIONE DEI LORO ABITANTI

Nella valutazione della propria città, le opinioni degli intervistati riprendono quanto già osservato a proposito della vivibilità mostrando una correlazione diretta tra la percezione di abitare una città fruibile e la percezione che la propria città sia in grado di attirare investitori.

Così se Milano e Torino guidano la classifica collocandosi nel quadrante di buona fruibilità e buona attrattività, Napoli e Palermo si collocano al vertice del quadrante più negativo (scarsa fruibilità e scarsa attrattività), mentre Genova e Roma si caratterizzano per una fruibilità sufficiente, ma una attrattività inferiore alla media e inferiore anche al valore registrato per Napoli e Palermo.

Fig. 2.2 La mappa di fruibilità ed attrattività delle grandi città italiane.



Entrando più nello specifico delle valutazioni che i cittadini delle grandi città hanno dato dei propri comuni, la fig. 2.3 evidenzia ancora una volta come su tutti gli item presi in considerazione milanesi e torinesi hanno una visione delle proprie città molto diversa da quella degli abitanti di Genova, Roma, Napoli e Palermo.

In particolare se la maggior parte dei cittadini di Milano e di Torino ritiene la propria città attrattiva su tutti gli ambiti considerati (con Torino particolarmente aperta all'ospitalità degli studenti universitari), il quadro che emerge dalle altre città è decisamente più negativo.

La percezione di attrattività è diffusa solo per quanto riguarda il turismo di alto livello, ma diviene minoritaria nella maggior parte delle altre fattispecie prese in considerazione.

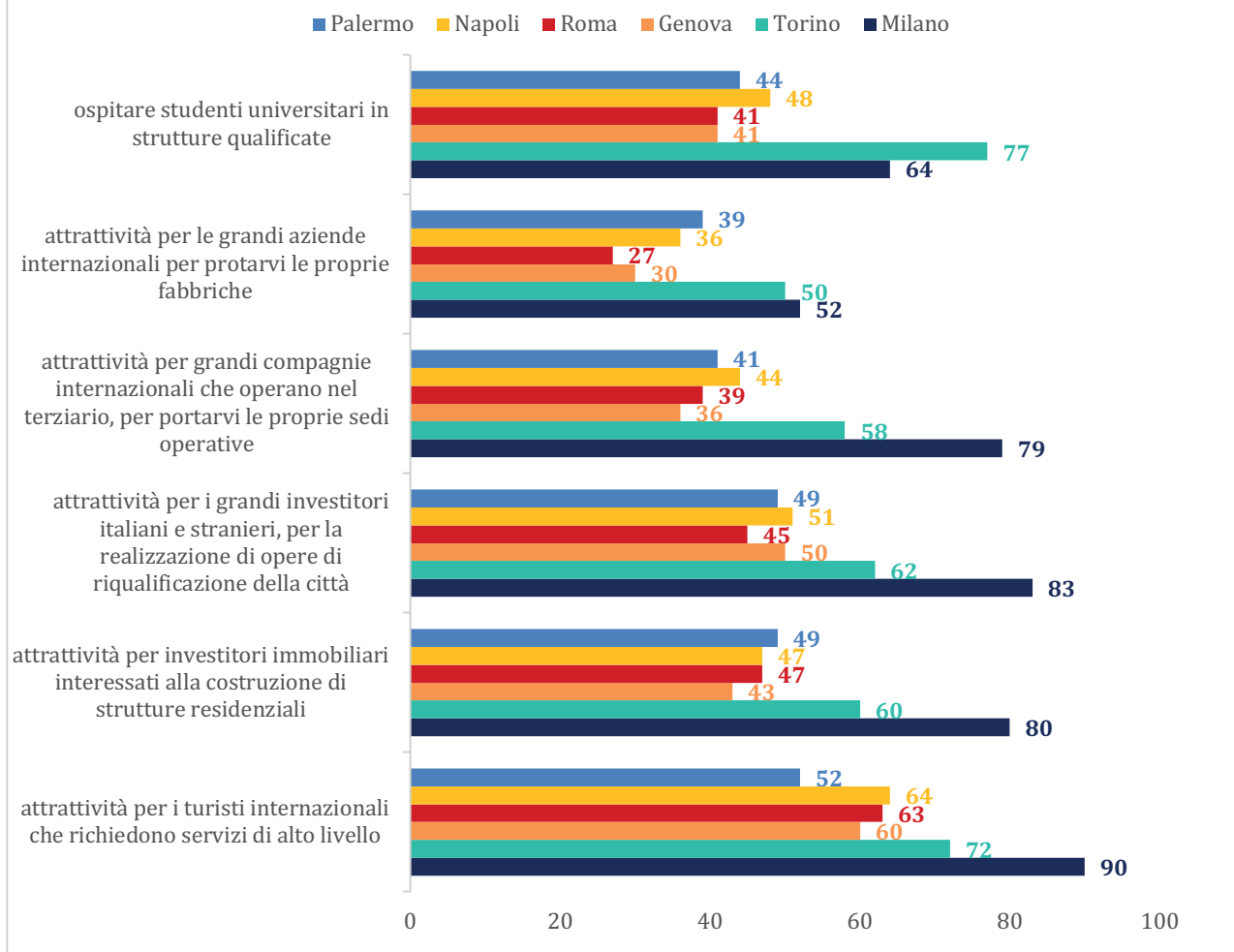
Da sottolineare come tra gli abitanti di Napoli e Palermo ci sia una quota rilevante di intervistati che valuta positivamente l'attrattività della propria città nei confronti delle grandi imprese internazionali.

La forza attrattiva di Milano e Torino è per altro riconosciuta anche dagli abitanti delle altre città, che tendenzialmente indicano i due capoluoghi del nord come le città di riferimento per l'intero Paese, per quanto appaia rilevante anche il ruolo di Roma, soprattutto in relazione al turismo, alle opere di riqualifica e alle strutture residenziali e per studenti.

Tab 2.1 La classifica delle città più attrattive per ambito.

Secondo lei, oggi, tra le città indicate, quale è maggiormente in grado di							
	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo	Nessuna di queste
Essere attrattiva per le grandi compagnie internazionali che operano nel terziario (servizi, finanza, etc) per portarvi le proprie sedi operative	64	8	5	8	4	3	9
Essere attrattiva per le grandi aziende internazionali per portarvi le proprie fabbriche	39	19	5	6	6	3	22
Essere attrattiva per i grandi investitori, italiani e stranieri, per la realizzazione di opere di riqualificazione delle città	39	9	6	16	11	7	12
Essere attrattiva per i turisti internazionale più facoltosi che richiedono servizi di alto livello	44	7	5	25	7	4	9
Essere attrattiva per investitori immobiliari interessati alla costruzione di strutture residenziali	47	9	6	13	6	6	14
Ospitare studenti universitari in strutture qualificate	37	21	4	12	5	4	17

Fig. 2.3 Percezione dell'attrattività della propria città
 (% di intervistati che considerano molto o abbastanza attrattive)



IL TEMA DEGLI AFFITTI

Parlando di attrattività delle grandi città un tema di particolare impatto è quello degli affitti. Le opinioni degli intervistati, anche in questo caso, sono molto chiare ed evidenziano una situazione che richiede una particolare attenzione ed interventi coordinati.

Poche case e scadenti secondo quasi la metà degli intervistati, grandi difficoltà a trovare case in affitto a canoni accessibili o quanto meno congrui con la qualità dell'abitazione; quasi impossibile trovare una abitazione in affitto efficiente dal punto di vista energetico.

Le città dove si percepisce come più difficile trovare una casa in affitto sono Milano e Napoli, dove si concentra anche maggiormente la percentuale di intervistati che ritiene scadenti le abitazioni disponibili. A Roma, invece, i canoni di affitto sono meno congrui o accessibili.

Tab 2.2 La valutazione delle case in affitto (percentuale di intervistati d'accordo con l'affermazione riportata - soggetti che vivono o hanno vissuto in affitto).

Qual è il suo grado di accordo/disaccordo con le seguenti affermazioni relative alla disponibilità di case in affitto nella sua città?							
	Totale grandi città	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
Le case in affitto generalmente sono vecchie e qualitativamente scadenti	48	50	45	46	47	53	47
Le case in affitto sono poche rispetto alle esigenze	46	61	43	30	43	55	46
I canoni di affitto sono accessibili	21	17	28	20	13	16	30
È facile trovare in affitto una casa di qualità ad un prezzo congruo	20	15	27	22	12	15	29
È facile trovare un affitto una casa efficiente dal punto di vista energetico	16	20	21	11	12	13	21

IL DESIDERIO DI CITTÀ PIÙ ATTRATTIVE

Al netto dei timori indicati in precedenza la grande maggioranza degli intervistati vedrebbe favorevolmente le iniziative proposte per un rilancio e una riqualificazione delle grandi città. In assoluto i più aperti alle ipotesi di riqualificazione presentate sono gli abitanti di Napoli, Palermo e Torino, mentre i genovesi evidenziano maggiori perplessità soprattutto con le ipotesi di costruzione di nuove abitazioni di edilizia popolare e con l'apertura di alberghi di lusso.

Tab 2.3 Intervistati a favore della realizzazione nella propria città delle iniziative indicate.

Quanto sarebbe favorevole o contrario al fatto che nella sua città si realizzassero le seguenti iniziative? (% di intervistati a favore della proposta)							
	Totale grandi città	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
Effettuare grandi opere di riqualificazione urbana	88	84	87	87	89	95	85
Costruire strutture di qualità per l'alloggio degli studenti universitari	79	82	80	71	77	85	79
Favorire l'arrivo di grandi imprese del terziario	77	69	81	69	73	86	84
Favorire l'arrivo di grandi imprese manifatturiere	71	61	78	62	63	82	79
Costruire nuove abitazioni di edilizia popolare	64	73	63	41	63	75	67
Favorire l'apertura di alberghi di lusso	58	55	63	48	55	69	59

Per rendere agibili questi desiderata, tuttavia, gli intervistati individuano con chiarezza la necessità di una serie di interventi preliminari che migliorino l'attrattività della propria città per i grandi investitori nazionali ed internazionali.

Da sottolineare come solo una sparuta minoranza ritenga non importante attrarre nuovi investitori (12% come valore medio delle 6 città, con un massimo del 19% a Milano e un minimo del 7% a Genova e Roma).

Anche in questo caso, come per l'obiettivo di migliorare la fruibilità delle città al primo posto si colloca il miglioramento del sistema dei trasporti interni (soprattutto per le città dove questo problema è più sentito) ed esterni (in particolare a Genova e Torino dove rappresenta la prima priorità).

Al netto della mobilità a Roma, Milano e Torino è forte l'esigenza di semplificare i sistemi autorizzativi e la burocrazia necessaria per ottenere le autorizzazioni per gli interventi di riqualifica. A Napoli è considerata decisamente più importante della media la capacità di rendere la città più gradevole da vivere, mentre sia nel capoluogo campano che a Palermo e Roma è forte anche la richiesta alla politica di esprimere una visione di futuro.

Tab 2.4 Le priorità per migliorare l'attrattività della propria città.

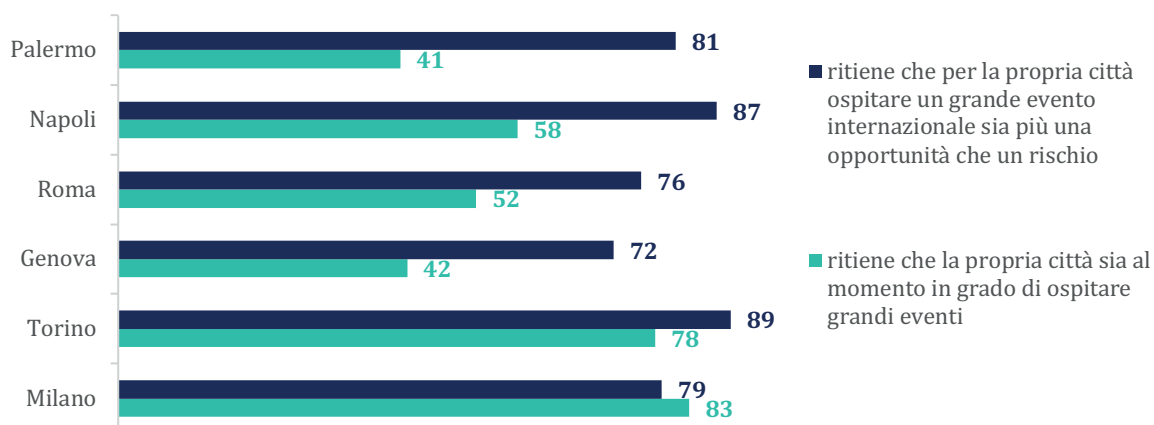
Sempre pensando alla città in cui vive, cosa sarebbe necessario per renderla più attrattiva ad imprese, fondi e soggetti che potrebbero investire per la realizzazione di infrastrutture, eventi, abitazioni di qualità, etc...? (max 3 risposte)

	Totale grandi città	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
Migliorare il sistema dei trasporti interni alla città	43	19	42	39	58	54	44
Semplificare le procedure burocratiche di autorizzazione per la realizzazione di nuove costruzioni e lavori di riqualificazione delle vecchie strutture	41	46	42	30	50	40	38
Una politica più responsabile e con una visione di più lungo periodo sullo sviluppo della città	41	36	37	41	43	44	44
Rendere la città più gradevole da vivere (più aree pedonali, più iniziative culturali, etc)	36	32	25	37	32	47	43
Garantire che una volta dato il via libera ai lavori, non siano fermati a causa di ricorsi, proteste etc	34	33	37	29	40	33	30
Migliorare i collegamenti tra la città e gli altri grandi centri italiani e internazionali	30	26	44	54	19	15	24
Migliorare la qualità delle infrastrutture digitali (wifi, fibra, etc)	16	13	17	16	19	15	13
Credo che la mia città sia già molto attrattiva e non serva fare altro	7	10	9	4	3	8	7
Non credo sia opportuno che la mia città attiri investitori	5	9	5	3	4	4	5

L'OSPITALITÀ DEI GRANDI EVENTI

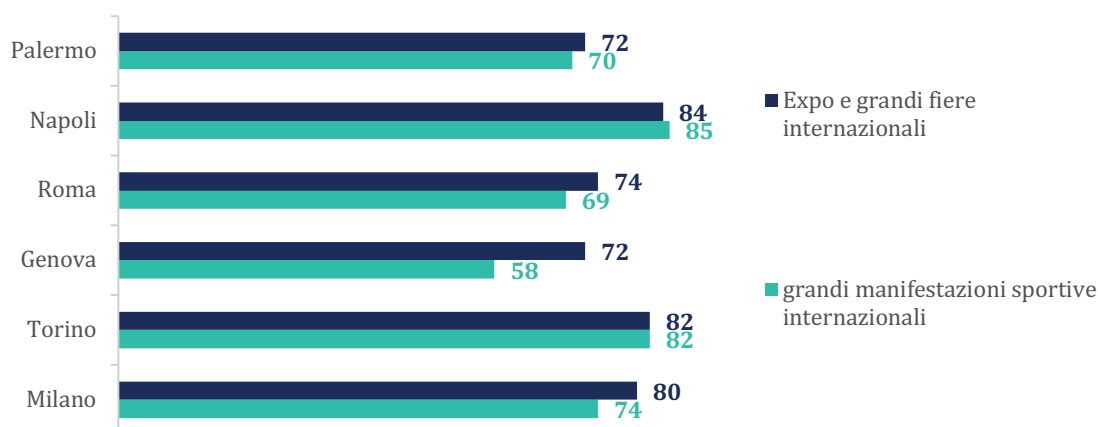
In termini di attrattività la disponibilità ad accogliere i grandi eventi internazionali (sportivi e non solo) rappresenta un elemento spesso al centro del dibattito pubblico. Anche in questo caso l'opinione degli intervistati appare chiara. Per quanto non sempre la maggioranza dei cittadini ritiene che la propria città sia in grado di ospitare grandi eventi internazionali, in tutti i casi oltre il 70% degli intervistati è convinto che la possibilità di ospitare grandi eventi sia più una opportunità che un rischio.

Fig. 2.4 valutazione della possibilità di ospitare grandi eventi internazionali nella propria città



Anche in questo caso, secondo il parere degli intervistati nel loro complesso oggi le città maggiormente in grado di ospitare grandi eventi sarebbero Milano (47%), Roma (19%) e Torino (14%), ciononostante l'interesse ad ospitare grandi manifestazioni sportive o grandi eventi è diffusa su tutto il territorio e raggiunge il suo massimo a Napoli e Torino.

Fig. 2.5 intervistati favorevoli al fatto che nella propria città si possano realizzare...



I vantaggi percepiti nell'ospitalità dei grandi eventi sono molto differenti tra città e città.

Se la creazione di nuovi posti di lavoro rappresenta un elemento trasversale, per i cittadini di Roma, Milano e Palermo è particolarmente importante la possibilità di realizzare opere infrastrutturali utili all'intera collettività; Torino mette in primo piano la possibilità di attrarre nuovi turisti, Roma l'opportunità di ridisegnare la mobilità urbana. Per Genova sarebbe una occasione per tornare ad avere una visibilità internazionale, mentre un napoletano su quattro apprezzerrebbe la scossa culturale che potrebbe avere la città.

Tab 2.5 I vantaggi percepiti nell'organizzazione di grandi eventi nella propria città.

Quali potrebbero essere i principali vantaggi ad organizzare grandi eventi internazionali nella sua città...? (max 3 risposte)							
	Totale grandi città	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
La possibilità di creare nuovi posti di lavoro	41	42	39	36	43	49	39
La possibilità di realizzare opere infrastrutturali utili per tutti	38	47	27	30	51	32	40
La possibilità di attirare nuovi capitali ed investimenti	34	36	32	28	39	41	30
La possibilità per attirare nuovi turisti	30	26	43	33	19	27	31
La possibilità di ridisegnare e migliorare i trasporti pubblici e i collegamenti con le altre città e il territorio	29	18	28	34	41	30	26
La possibilità di ripensare gli spazi e i servizi della città in maniera più funzionale	28	29	19	31	34	31	23
Avere una occasione di visibilità a livello internazionale	27	28	33	36	18	25	19
La possibilità di rendere la città più internazionale	24	25	28	28	17	17	26
La possibilità di dare una scossa culturale alla città	17	15	21	11	15	24	17

UN QUADRO DI SINTESI PER CITTÀ

MILANO

La città che ha saputo meglio rinnovarsi, interconnessa e funzionale ha un punto di forza fondamentale nell'efficienza dei trasporti pubblici e nella facilità degli spostamenti interni.

Meno bella nel percepito rispetto alle altre città prese in esame è quella con i servizi fondamentali più raggiungibili, anche se non la più gradevole da vivere. L'unica realtà metropolitana italiana considerata veramente in crescita da parte dei propri concittadini. Le priorità di azione riguardano il recupero degli spazi dismessi e il ripensamento delle zone di edilizia popolare nella direzione di una città più inclusiva.

E' uniformemente considerata come la città più attrattiva, sia per chi volesse fare investimenti immobiliari, sia per le società che volessero portare in Italia le proprie sedi operative.

Al netto di questi aspetti positivi emerge con forza il problema della disponibilità di alloggi da affittare, tanto da far ritenere un elemento chiave di riqualificazione la possibilità di disporre di un numero maggiore di edifici residenziali e di edilizia popolare.

TORINO

La più gradevole da vivere e la più facile da girare. Raggiunge il punteggio più alto nella valutazione del verde e della bellezza degli spazi e degli edifici, ma ha una sufficienza piena da parte dei suoi abitanti, anche per quanto riguarda le connessioni digitali. Non è tanto percepita come una realtà in crescita, ma sta attraversando una fase di trasformazione che passa soprattutto dal recupero dei grandi spazi industriali del passato e dalla loro reinvenzione adattata alle nuove esigenze della vita contemporanea.

Anche Torino è considerata una città con una buona capacità di attrazione, soprattutto per quanto riguarda gli studenti universitari.

Tra le città del nord appare la più aperta a nuovi insediamenti sia del terziario che industriali, ma anche all'apertura di nuovi alberghi di lusso, segno di una transizione verso un nuovo modello sociale ed economico ancora in atto e di una identità che sta prendendo lentamente una nuova fisionomia post industriale.

Una città che cerca una nuova centralità e che vede nell'organizzazione di grandi eventi internazionali una opportunità per la quale si sente già preparata.

GENOVA

La terza grande città del nord presa in esame, vede un atteggiamento decisamente più critico dei propri abitanti, rispetto a Milano e Torino. Poco interconnessa, in declino e poco interconnessa, soffre soprattutto della mancanza di spazi verdi e delle difficoltà di trasporto interno, anche se questo aspetto appare in miglioramento rispetto alla rilevazione di due anni fa. Trasporti e spazi verdi sono anche al centro delle strategie di riqualificazione urbana che si vorrebbero vedere nei prossimi anni.

Tra le tre grandi città del Nord è quella che mostra una maggiore fatica e ridefinirsi e quella a cui i propri cittadini riconoscono il più basso indice di attrattività.

Appare generalmente più chiusa rispetto a tutte le altre città prese in considerazione, rispetto alla possibilità di attrarre nuove imprese o nuovi capitali, soprattutto a causa dei limiti nei collegamenti infrastrutturali tra le altre grandi città italiane ed europee. I cittadini intervistati sembrano mostrare una sorta di ripiegamento che rende più difficile pensare e sognare la città del futuro.

ROMA

La capitale, a cui sarà dedicato un approfondimento ad hoc nella seconda parte del report, mostra alcuni deboli segnali di miglioramento rispetto ai dati 2020. Se fa registrare una valutazione positiva in quanto a spazi verdi, disponibilità dei servizi pubblici e bellezza degli spazi, le difficoltà nei trasporti trascinano verso il basso la valutazione complessiva. Una città poco efficiente, la meno capace di rinnovarsi e percepita in declino, la cui ripresa è strettamente connessa alla capacità di migliorare le infrastrutture fisiche per i trasporti, priorità condivisa da 3 intervistati su 4.

Queste carenze evidenti rendono i suoi concittadini più scettici rispetto alla capacità di essere attrattiva in generale e di poter ospitare grandi eventi, anche se, il resto del campione la indica come la città più adeguata ad ospitare i grandi eventi internazionali, ma anche ad attrarre i grandi investitori interessati nel turismo di alta fascia o negli interventi di riqualificazione

del territorio.

NAPOLI

La città considerata più bella dai propri abitanti, raggiunge valutazioni particolarmente critiche rispetto all'efficienza e alla cura con cui viene tenuta. Ancora una volta sono i problemi legati ai trasporti ad emergere come particolare criticità, insieme alla mancanza di spazi verdi. Particolarmente alta l'attenzione verso il recupero del patrimonio artistico e storico come strumento di rilancio della città.

È la città che mostra la maggiore fame di ospitare grandi eventi internazionali che possano fare da volano per un rilancio dell'occupazione e per dare nuova linfa e nuova energia alla città. I cittadini napoletani intervistati si mostrano i più aperti e disponibili verso tutte le ipotesi di intervento prese in considerazione, segno del grande desiderio di rilancio che sta vivendo la città in questi anni.

PALERMO

La città che segna gli indicatori più bassi e più in peggioramento rispetto alla rilevazione 2020. Tra le sei città prese in considerazione è quella valutata come peggio tenuta, meno efficiente, più in declino e meno interconnessa. I giudizi sono particolarmente critici per i trasporti e la mancanza di spazi verdi che incidono pesantemente sulla vivibilità e che rappresentano i due punti di partenza fondamentale per ripensare la città del futuro.

Una città che si ritiene poco pronta ad accogliere grandi eventi, ma che li desidererebbe fortemente, così come una parte rilevante degli intervistati non disdegnerebbe la presenza in città di nuove aziende manifatturiere o del terziario in grado di spingere l'innovazione e l'occupazione a livello locale.

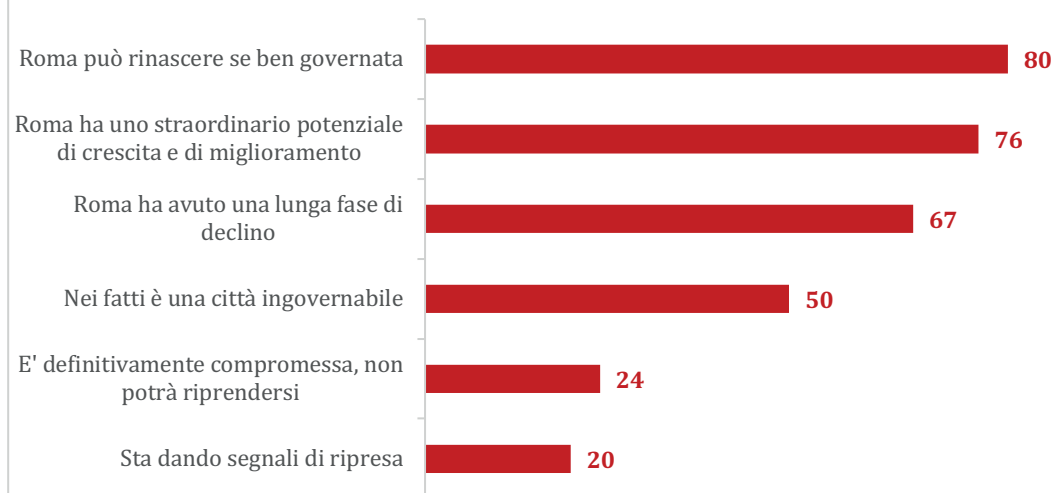
FOCUS ROMA

Come accennato in precedenza, l'indagine 2022 ha voluto avere una attenzione particolare alla percezione che i cittadini di Roma hanno della propria città.

I dati osservati in precedenza hanno evidenziato come al centro delle preoccupazioni ci sia il tema della mobilità interna che rappresenta oggi il maggiore ostacolo percepito rispetto a qualsiasi processo di attrazione e di crescita. Al netto di questo timore, il desiderio di vedere la città uscire dal declino è ampiamente diffuso e la scelta di concorrere per ospitare grandi eventi internazionali appare uno strumento utile per portare la città fuori dalle secche in cui è percepita.

Per quanto estremamente critici e pungenti, i cittadini romani non pensano che la propria città sia compromessa, anche se hanno ben presente le difficoltà che deve affrontare l'amministrazione. E' opinione comune, infatti, che la città abbia un potenziale estremamente alto e che, pur venendo da una lunga fase di declino, se ben governata ha la possibilità di rinascere. Certo l'impresa è difficile, tanto che da portare la metà del campione a ritenere la città sostanzialmente ingovernabile.

Fig. 4.1 Percentuale di cittadini romani in accordo con le affermazioni indicate



Le aspettative verso l'Amministrazione sono alte e i cittadini romani sembrano avere chiaro quali siano le condizioni necessarie per un rilancio della città: ripensamento dei trasporti urbani, riprogettazione degli spazi abbandonati e delle periferie sono i tre pilastri attorno ai quali riprogettare la città, condizioni necessarie per aumentarne l'attrattività sia a livello turistico che imprenditoriale.

Tutto questo alla luce di una identità ben definita secondo i romani, che è quella di essere la città della storia e dell'arte, della cultura e del turismo. Una vocazione che appare chiara (fig. 4.3) e che spinge la città verso un rafforzamento della sua capacità di essere un punto di riferimento mondiale della cultura e del turismo.

Fig. 4.2 Le condizioni per il rilancio della città

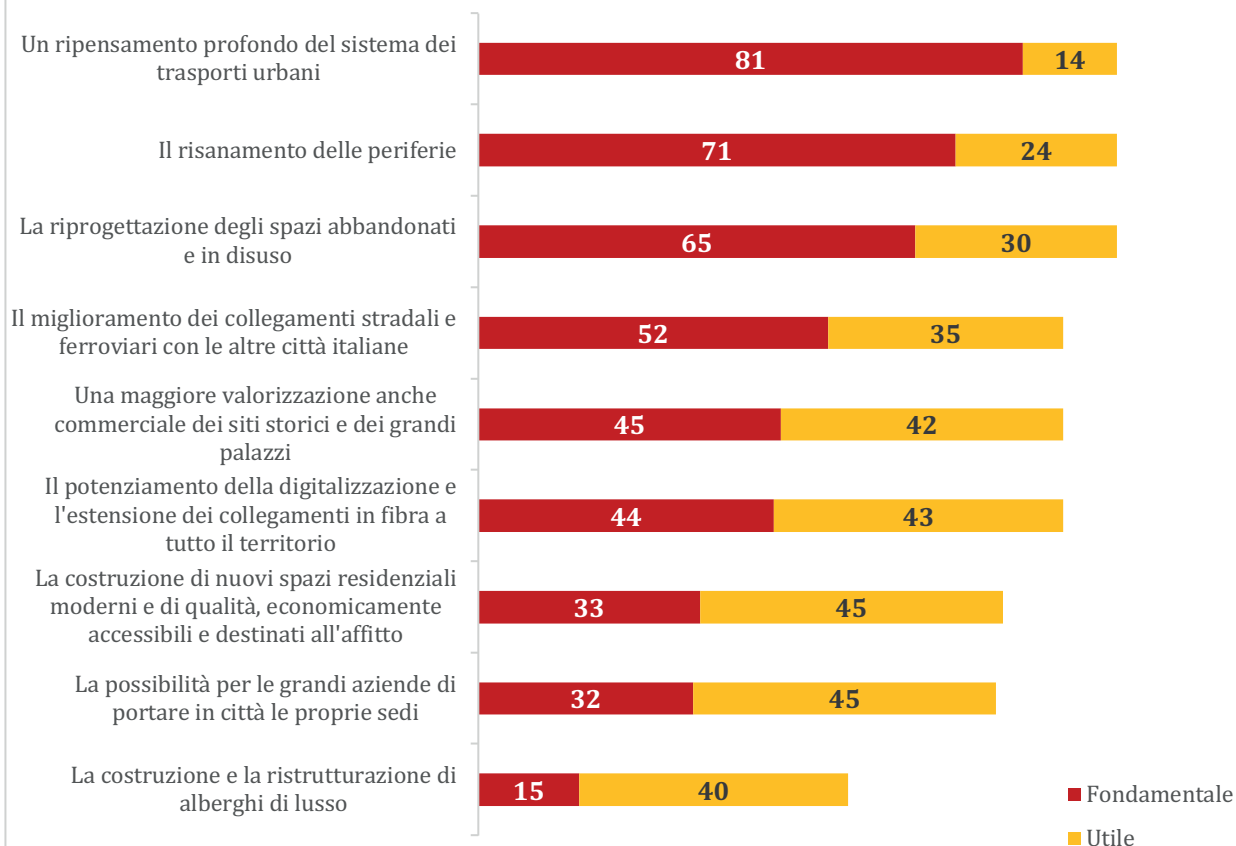


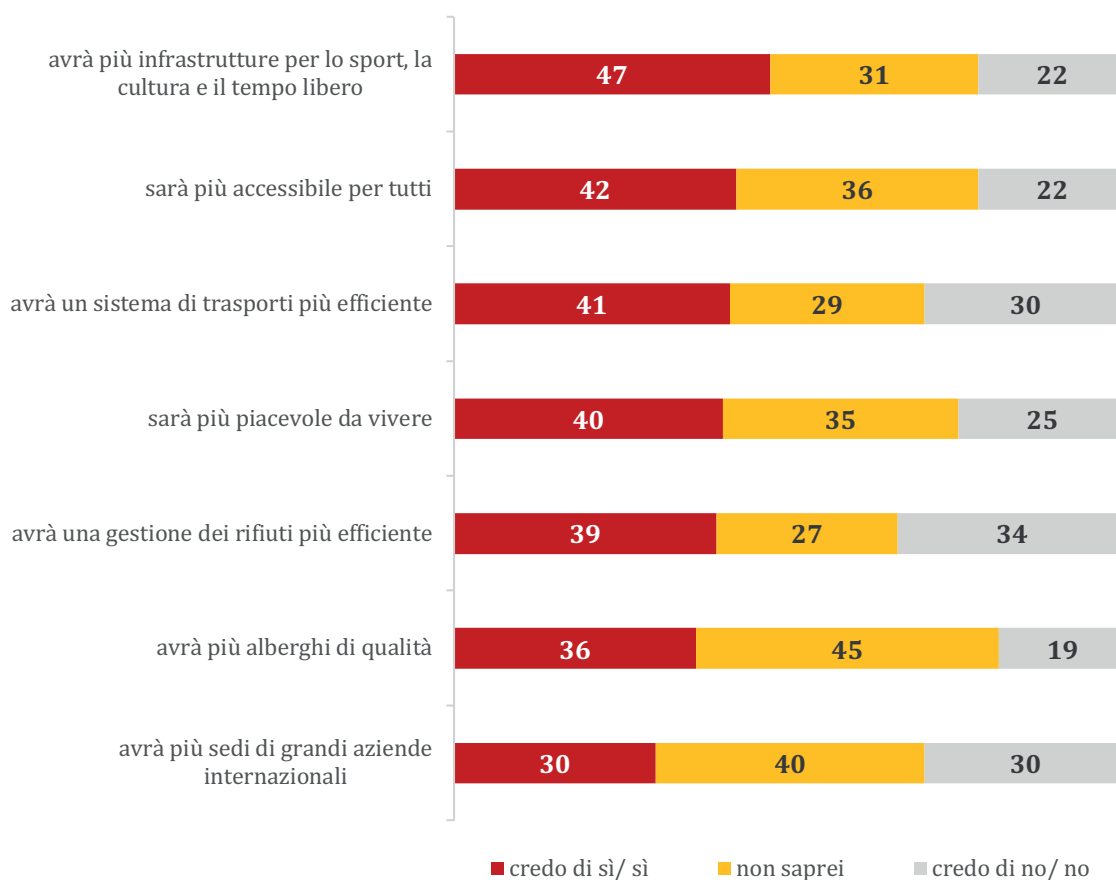
Fig. 4.3 L'identità della città: secondo lei la vocazione di Roma è soprattutto quella di essere...



Per quanto auspicato, il processo di rinnovamento della città non appare né scontato né rapido. I cittadini romani appaiono molto realisti nell'immaginarsi come potrebbe essere la città del 2030. Consci della difficoltà che caratterizzano la gestione della città e la realizzazione di grandi progetti, mostrano un atteggiamento molto cauto per quanto riguarda le aspettative sul futuro.

In questo modo se appare ragionevole aspettarsi un miglioramento generalizzato dei servizi, non ci si aspetta che la città possa essere rivoluzionata in pochi anni e si è consapevoli che il processo di riqualificazione richiederà molto tempo. La nuova amministrazione sta godendo di una importante finestra di fiducia, che potrà crescere o diminuire solo all'esame dei fatti concreti e delle soluzioni che saranno implementate.

Fig. 4.4 Secondo lei, rispetto ad oggi, nel 2030 Roma...

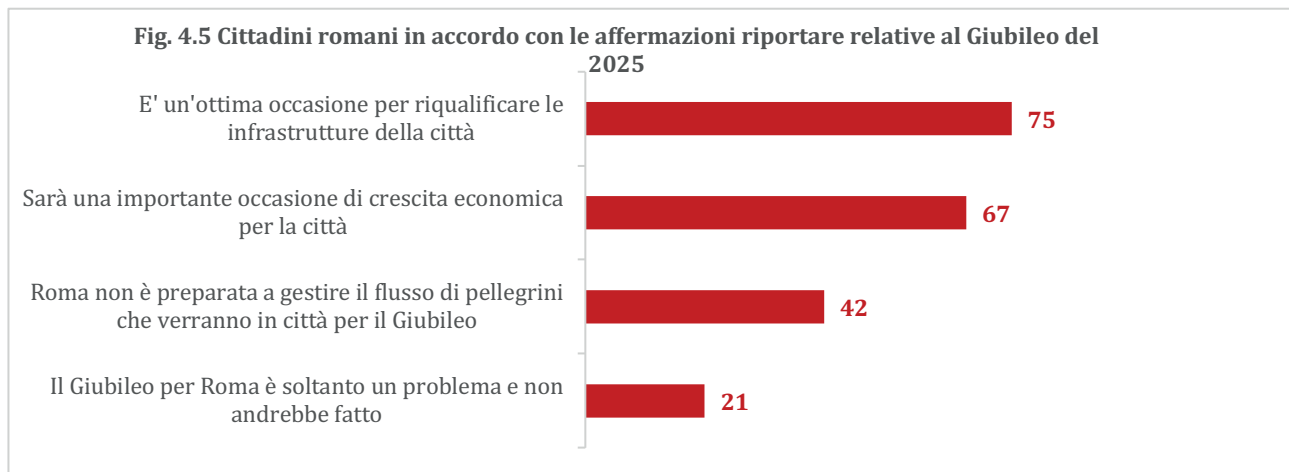


LE PROSSIME SFIDE

Nell'ottica di trasformazione delle città Roma ha tre importanti occasioni legate ad eventi e progetti già in corso o per i quali sta avanzando la propria candidatura. Tre sfide molto diverse le une dalle altre, percepite positivamente dai cittadini intervistati, segno ulteriore del desiderio di rinnovamento presente all'interno del tessuto sociale e civile della città

IL GIUBILEO DEL 2025

L'evento più prossimo con cui confrontarsi è il Giubileo del 2025. Dopo lo straordinario successo del Giubileo 2020 che portò a Roma diversi milioni di pellegrini, l'appuntamento del 2025 ha sicuramente una enfasi più ridotta e ad oggi è ancora poco conosciuto nei dettagli. Tuttavia, per quanto due intervistati su cinque ritengano che la città non sia pronta a gestire il flusso dei pellegrini, il sentiment collettivo è ampiamente positivo e si vive l'evento come una grande occasione di riqualificazione delle infrastrutture della città e di crescita economica.

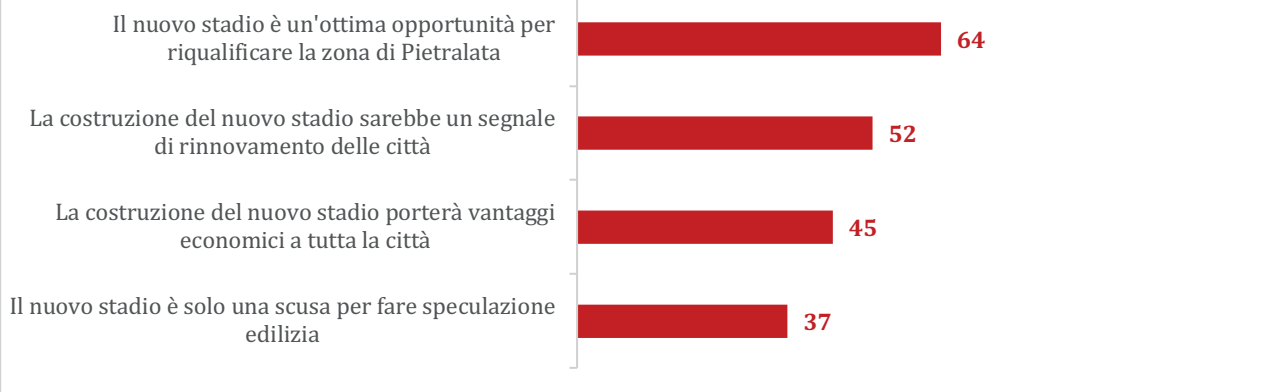


IL PROGETTO DEL NUOVO STADIO

Dopo i numerosi rinvii e le polemiche relative al vecchio progetto di costruzione del nuovo stadio della Roma, il progetto recentemente presentato raccoglie un ampio consenso tra gli intervistati sia per la possibilità concreta di riqualificare la zona di Pietralata, sia come stimolo e segnale che la città può rinnovarsi.

Quasi la metà del campione è anche convinta che il nuovo stadio porterà vantaggi all'intera città e non va sottovalutata la quota di chi ha comunque un atteggiamento critico, temendo una nuova speculazione edilizia.

Fig. 4.6 Cittadini romani in accordo con le affermazioni riportate relative al nuovo stadio delle Roma



LA CANDIDATURA AD EXPO 2030

Anche la candidatura ad Expo 2030 riceve un ampio consenso tra gli intervistati, con solo il 13% del campione che esprime esplicitamente le proprie perplessità.

La candidatura è vista principalmente come una grande occasione per attirare capitali e investire sul rinnovamento delle infrastrutture (in primo luogo il sistema dei trasporti). Tra chi è scettico il motivo principale è che si ritiene che Expo non rappresenti una priorità, che porti con sé tentativi di speculazione e che la città, in caso di assegnazione non riuscirebbe ad arrivare preparata all'appuntamento del 2030.

Fig. 4.6 Secondo lei, Roma ha fatto bene a candidarsi ad ospitare EXPO 2030?

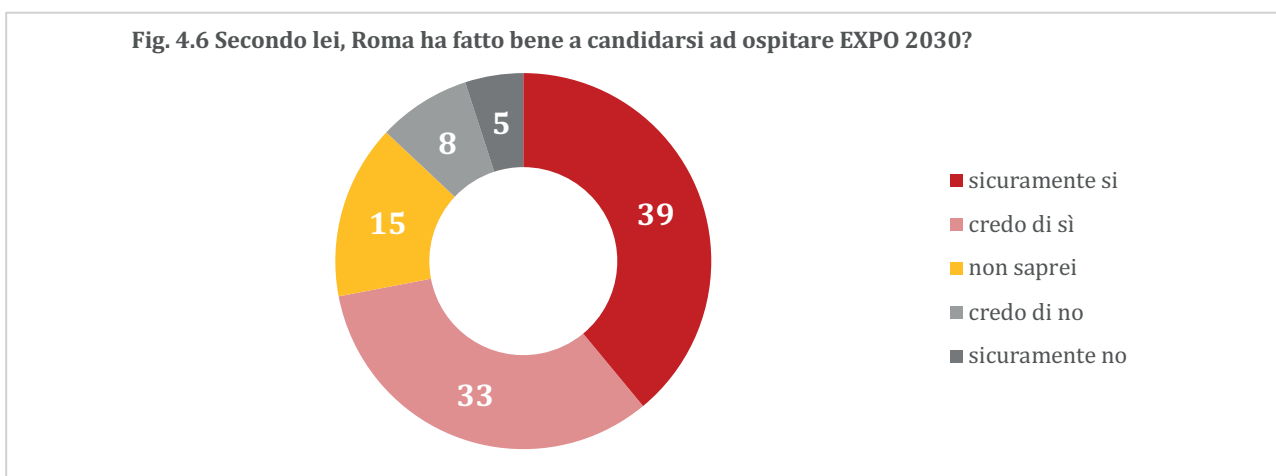
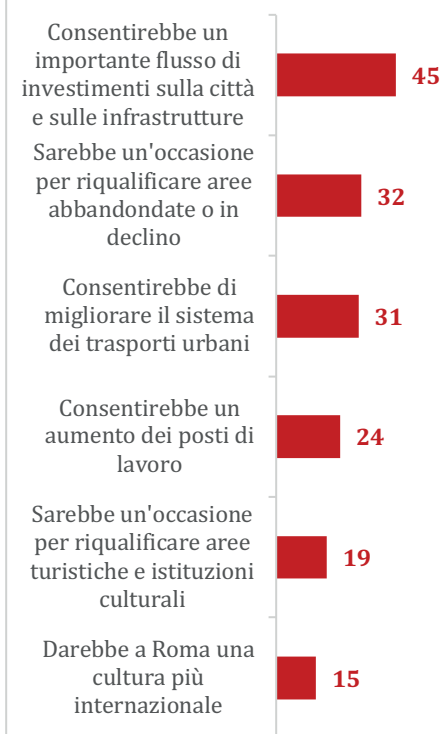
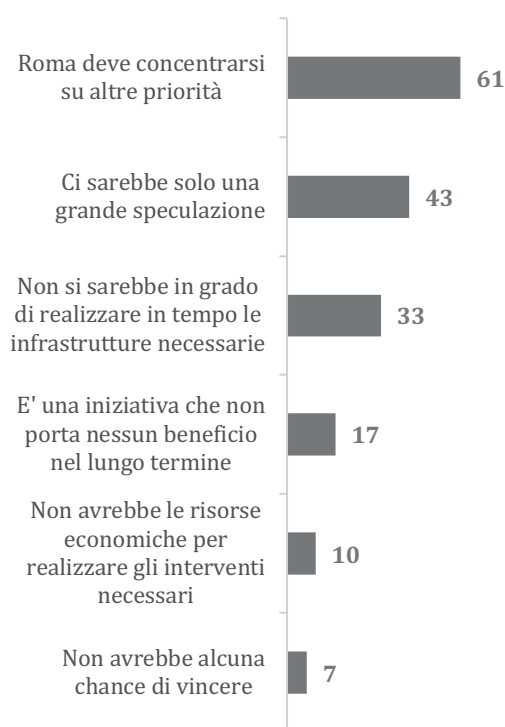


Fig. 4.7 I principali benefici della candidatura**Fig. 4.8 Le motivazioni per cui sarebbe stato meglio non candidarsi**

L'approfondimento svolto sui cittadini romani consente di definire meglio ed approfondire il profilo già emerso nella prima parte di questo quaderno, confermando un atteggiamento di fondo a favore di un percorso strutturato di rilancio e riqualificazione degli spazi urbani, che ha però bisogno di un nuovo e realistico disegno del trasporto pubblico locale, premessa fondamentale non solo per migliorare vivibilità e fruibilità dei quartieri, ma anche per poter realizzare grandi eventi e poter attrarre le sedi operative di soggetti privati ed istituzionali.

Una città che si riconosce nel suo patrimonio storico e artistico, tanto da far prevalere la vocazione turistica su tutte le altre. L'attesa nei confronti della nuova amministrazione è molto alta. I dati evidenziano un territorio che chiede di essere sbloccato per favorire un rilancio che, a partire dalla qualità della vita nei singoli quartieri (e in particolare nelle periferie), consente un miglioramento dell'attrattività complessiva degli investitori, delle imprese e del turismo, con ricadute positive su tutta la città.

A questo riguardo, le opportunità che si profilano nel breve periodo e che sono state indagate dalla rilevazione (Giubileo, nuovo Stadio ed Expo), pur con qualche timore, rappresentano dei passaggi chiave per ridare fiducia alla comunità locale sulla possibilità di rimettere in moto la città e di intervenire sui nodi irrisolti che l'hanno tenuta in ostaggio in questi anni.

NOTA METODOLOGICA

I dati presentati all'interno di questo quaderno sono il frutto di una indagine campionaria svolta da SWG tra il 14 e il 18 ottobre 2022.

Complessivamente sono state realizzate 1800 interviste a cittadini maggiorenni delle sei città oggetto di indagine.

La ripartizione delle interviste è stata fatta proporzionalmente alla popolazione residente per genere e classe d'età.

Nel comune di Roma, dove sono state realizzate 800 interviste, la stratificazione del campione è stata effettuata anche in relazione al municipio di residenza.

La somministrazione del questionario è avvenuta con metodologica CAWI, attraverso la piattaforma proprietaria di SWG.

FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA LA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN ITALIA. I SUOI OLTRE 180 SOCI INCLUDONO INVESTITORI ISTITUZIONALI (SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO E FONDI IMMOBILIARI, SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE E NON QUOTATE, ISTITUTI BANCARI, COMPAGNIE ASSICURATIVE), PRIMARI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, SOCIETÀ DEI SERVIZI IMMOBILIARI, DEI SERVIZI LEGALI E DELLA CONSULENZA AL REAL ESTATE.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurizio, 25 Milano
www.assoimmobiliare.it - [in](#) [assoimmobiliare](#)