

2017, sorpresa: i romani tornano a vivere nel centro città

LA CRISI HA ABBASSATO I COSTI DELLE ABITAZIONI. E IL DEGRADO DA TURISTIFICAZIONE DI MASSA SI PUÒ COMBATTERE (SE SOLO SI VOLESSE)

Roma cambia, chi l'avrebbe mai detto? La dispersione insediativa che per oltre trent'anni ha spinto gli abitanti verso le periferie sta arrestando. Nel frattempo molte famiglie, le più giovani, tornano a vivere vicino al centro. E' una trasformazione urbana inedita, dovuta alla difficile congiuntura economica e alla diminuzione dei valori immobiliari. La crisi, insomma, è riuscita dove tante amministrazioni hanno fallito. Per la Capitale è anche un'occasione. In ballo c'è la rinascita dei quartieri storici: negli ultimi decenni la riduzione della densità abitativa li ha consegnati a una vocazione turistica che - tra attività ricettive ed esercizi commerciali di qualità discutibile - ne ha profondamente modificato l'identità. Adesso, se ci fosse la volontà, si potrebbe aprire una nuova fase.

Il tema è attuale. Ripensare le funzioni e il profilo del centro cittadino è una priorità per buona parte delle metropoli occidentali. Una riflessione in corso anche in Italia: pochi giorni fa il sindaco di Venezia, Luigi Brugnaro, è intervenuto per fermare la crescita incontrollata delle strutture ricettive in laguna. Una decisione che ha fatto discutere: a fronte di 55.000 residenti, in città si contano 47.000 a posti letto tra hotel e bed and breakfast. E lo stesso sta accadendo a Barcellona, dove si è scatenata a una campagna contro l'ingombrante presenza del turismo massivo.

Adesso è il momento di Roma. In città la diffusione abitativa risale ai primi anni Settanta: un lungo fenomeno migratorio che, unito alla diminuzione della natalità, nel giro di quarant'anni ha diminuito i residenti dei quartieri storici di quasi 800.000 unità. "Si è trattato del più consistente travaso di popolazione che si sia verificato negli ultimi decenni in un'area urbana italiana" racconta Massimiliano Crisci, ricercatore del CNR presso l'Istituto di ricerche sulla popolazione e le politiche sociali (IRPPS), esperto di scienze demografiche e autore di numerose pubblicazioni sulla popolazione della Capitale. Tra il 1971 e il 2015 i residenti dei quartieri storici sono passati da 2,1 a 1,4 milioni di unità. Spin-

te dai costi proibitivi del mercato abitativo, le famiglie si sono trasferite verso le periferie a cavallo del Grande Raccordo Anulare e i comuni dell'hinterland, che negli stessi anni hanno visto raddoppiare la popolazione. E così oggi due terzi dei residenti dell'area romana vivono ai margini della città: nei quartieri vicino al Gra e nelle cittadine della corona metropolitana.

Le conseguenze della dispersione abitativa sono tutt'altro che positive. La dilatazione urbana impatta direttamente sulla qualità della vita. Le distanze da percorrere si allungano, il tempo libero diminuisce. Con una rete di trasporti pubblici inadeguata e una struttura produttiva rimasta legata al centro storico della Capitale, i romani hanno finito per trascorrere più ore nel traffico. Come racconta Crisci, la durata media dei trasferimenti dalle abitazioni ai luoghi di lavoro ormai è pari a 30 minuti. Una ricerca di alcuni anni fa evidenziava le differenze all'interno della città: se per andare in ufficio i residenti del Salario impiegano in media 24 minuti, a quelli di Torre Maura ne servono 42. Il risultato è evidente: ogni mese chi vive in periferia deve sobbarcarsi 13 ore di pendolarismo in più. In pratica sei intere giornate l'anno. Traffico, inquinamento, ma non solo. L'allontanamento delle famiglie più giovani ha conseguenze dirette anche in termini di coesione sociale. Le distanze indeboliscono le reti familiari, e così nei quartieri centrali e semicentrali della città molti anziani rimangono soli. Sono le stesse zone di Roma dove è più alta l'età media degli abitanti e più bassa la natalità.

Ora qualcosa sta cambiando. La popolazione della Capitale ha ricominciato a crescere e nel 2014 ha raggiunto il livello più elevato mai toccato nella sua storia: 2,9 milioni di abitanti. Alla base di questo fenomeno c'è la dinamica migratoria con l'estero - i residenti stranieri ormai sono oltre 350.000 - ma anche un rallentamento dei trasferimenti verso le periferie e l'hinterland. Oggi il saldo migratorio tra Roma e i comuni più vicini è ancora

negativo: si perdono 2.000 unità l'anno. Ma si è tornati ai livelli di fine anni Sessanta. La spiegazione è nella crisi economica. Secondo Crisci la diminuzione dei valori immobiliari ha permesso a numerose famiglie di riavvicinarsi al centro, rallentando allo stesso tempo il deflusso verso i margini della città. Se nel periodo 2003-2008 il saldo migratorio medio annuo tra Roma e l'hinterland era di -11.400 unità, nel quinquennio successivo si è dimezzato, arrivando a -4.100. Negli stessi periodi il saldo migratorio medio annuo tra le aree interne al Gra e quelle immediatamente esterne si è ridotto da -7.400 a -3.800 unità. "L'avvio della crisi economica - continua Crisci - sta portando con sé una maggior propensione delle famiglie con figli in età prescolare ad avvicinarsi al centro e una diminuzione dei trasferimenti dei giovani single nelle periferie estreme". Infatti, rispetto a pochi anni fa, a parità di budget oggi è possibile acquistare un'abitazione assai più vicina a al centro.

Le opportunità sono enormi. Se la politica sarà in grado di governare il fenomeno, la fase che si apre potrebbe riportare a una densificazione abitativa e al ringiovanimento delle aree più centrali della città. Prima che i prezzi delle case tornino a salire, l'amministrazione ha la possibilità di assecondare il processo già in atto. Come? "Rendendo più attrattive e dense le aree cittadine meglio servite dal trasporto su ferro", ad esempio. Un processo che passa dalla rigenerazione di grandi spazi dismessi, volta anche ad incrementare l'offerta abitativa nella città compatta. Senza rinunciare a un'innovativa riflessione sul policentrismo a Roma. "Rafforzando dei nuovi poli urbani alternativi al centro storico, in aree semicentrali caratterizzate da elevata accessibilità su trasporto pubblico e dalla presenza di un mix di funzioni residenziali, commerciali e direzionali", spiega Crisci. Un percorso ragionato e regolato, per riportare le persone a vivere dove è presente una rete di servizi efficiente. Non bisogna inventarsi niente, "basta andare incontro a tendenze che già esistono".

Marco Sarti

