

Il render di Piazza dei Cinquecento davanti a Stazione Termini, progetto di studio IT'S (© IT'S)





dossier

Giubileo, Roma rinnova il suo volto architettonico

La Città Eterna è in fermento e si sta trasformando per accogliere il futuro. Tra restauri, nuove infrastrutture e un'attenzione crescente agli spazi verdi e alla sostenibilità, l'Anno Santo crea prospettive di socialità e connessioni. Progetti avveniristici ridisegnano piazze, strade e monumenti secondo inedite modalità di fruizione dell'ecosistema cittadino. L'Urbe si prepara così a svelare il suo carattere più all'avanguardia, unendo storia e innovazione in una moderna visione urbana.



Piazza Pia, una delle opere più ambiziose del Giubileo 2025, è stata inaugurata a fine 2024. Il progetto, firmato da Proger con Policreo e realizzato da Salcef, ha portato alla realizzazione dell'area pedonale più estesa di Roma (© ROMAsitrasforma)

Roma cantiere aperto: così la **CITTÀ ETERNA** si prepara a diventare la capitale del **FUTURO**

I lavori per l'Anno Santo, in parte ancora in divenire, coinvolgono a 360 gradi centro e periferie, dove gli interventi di restyling stanno cambiando volto alla metropoli. E l'effetto-traino si riflette anche sul real estate.

di Fiammetta Bonazzi

Con investimenti per 4,8 miliardi di euro e un totale di 600 progetti, il Giubileo 2025 - che in base alle previsioni di **Unindustria** dovrebbe portare a Roma 35 milioni di pellegrini per un giro d'affari fra i 4 e i 4,5 miliardi - rappresenta un'operazione di rigenerazione urbana che avrà un impatto duraturo sulla fisionomia della città: sia sul fronte delle opere infrastrutturali, che comprendono la riqualificazione di piazze, ponti e aree verdi, che sul riordino della viabilità. A questi interventi si aggiungono la sistemazione delle sponde del Tevere, la creazione di centri per l'accoglienza e la riconversione di complessi sanitari già esistenti, cui fa da contraltare un ricco corollario di iniziative private o miste, pubblico-privato, in particolare nel campo della cultura e dell'hospitality.

CANTIERI STRATEGICI PER DECONGESTIONARE E VALORIZZARE LA CITTÀ

Il Giubileo, ufficialmente inaugurato il 24 dicembre 2024 con l'apertura da parte di Papa Francesco della Porta Santa di San Pietro in Vaticano, che verrà richiusa il 6 gennaio 2026, è un evento di portata universale celebrato ogni 25 anni e che ha le sue origini nel 1300 sotto il papato di Bonifacio VIII. Ferma restando la rilevanza dell'appuntamento dal punto di vista religioso, se lo sguardo si allarga, la ricorrenza dell'Anno Santo ha una portata di rinnovamento ancora più vasta e laica, che abbraccia la Città Eterna nella sua totalità.

Per questa ricorrenza così speciale, sono sei in tutto le linee di intervento: riqualificazione e valorizzazione di beni culturali e spazi pubblici per i luoghi giubilari (121 interventi, 717 mln di euro), accessibilità e mobilità (44 interventi, 545,7 mln di euro), ospitalità e luoghi di aggregazione (70 interventi, 222,8 mln di euro), ambiente e territorio (24 interventi, 60 mln di euro), Programma Accoglienza (66 interventi, 215,5 mln di euro),

incluso il potenziamento delle ferrovie Roma-Lido e Roma-Viterbo, del sistema sanitario e della cyber sicurezza, e infine il programma Caput Mundi (335 interventi, 500 mln di euro), incentrato sul restauro del patrimonio culturale e urbano di Roma. Quanto ai tempi, a fine 2024 circa il 30% dei progetti era stato portato a termine, mentre per la maggior parte dei cantieri la fine è prevista entro il 2025, o al più tardi a inizio 2026.

LE OPERE SIMBOLO: DA PIAZZA PIA AL RECUPERO DELLA VELA DI CALATRAVA

Uno degli interventi di maggiore impatto, concluso in 450 giorni (considerando anche le opere di spostamento dei reperti archeologici di età imperiale rinvenuti nel corso dei lavori), è quello che riguarda Piazza Pia, inaugurata il 23 dicembre 2024. Il progetto, firmato da Proger con Policreo e realizzato dall'impresa di costruzioni Salcef, ha portato alla realizzazione dell'area pedonale più estesa di Roma, grazie al prolungamento del sottopasso di lungotevere in Sassia: oggi Piazza Pia è uno spazio di ampio respiro, impreziosito da alberature e fontane, che risolve in maniera definitiva il problema dell'accesso alla Basilica di San Pietro e del collegamento con Castel Sant'Angelo attraverso via della Conciliazione. Sempre a dicembre, c'è stato il taglio del nastro di Piazza Risorgimento, su progetto di studio IT'S Architettura e NET Engineering e gestione di Giubileo 2025 Spa. Da rotatoria qual era in origine, l'area si è trasformata in una superficie semi pedonale di 18mila metri quadrati dotata di oasi verdi, sedute, bagni, una casa dell'acqua e un info point: il tutto racchiuso in un crocevia strategico tra la fermata della Metro A, la pedonalizzata via Ottaviano e il Colonnato del Bernini, che s'intravede sullo sfondo.

Di fronte a un'altra basilica giubilare, quello di San Giovanni in Laterano, ha cambiato look anche il vecchio 'pratone'. Grazie al progetto di One Works, che prevede una riqualificazione ispirata alla pavimentazione originale della chiesa, sulla nuova piazza, inaugurata a fine 2024 (con le finiture da completare nel primo trimestre 2025), sono stati riproposti i cosmati: gli antichi motivi circolari che, riprodotti con pietre tradizionali romane quali il sanpietrino, la basaltina e il travertino, sembrano quasi uscire dalla basilica in continuità visiva con lo spazio esterno, dove inserti di vegetazione e fontane a raso creano un rinfrescante effetto-giardino.

Fra i grandi cantieri tuttora in progress spicca inoltre, per la sua forza visionaria, il sito della Città dello Sport a Tor Vergata, l'audace progetto firmato da Santiago Calatrava per i Mondiali di Nuoto 2009, avviato nel 2005 e rimasto incompiuto per mancanza di fondi. In vista del Giubileo della Gioventù (28 luglio-3 agosto 2025), il complesso, di proprietà del Demanio, andrà incontro a una radicale riqualificazione: il completamento e il collaudo del Palanuoto (con la monumentale copertura metallica alta 75 metri) e del Palasport, che comprende un'arena scoperta destinata ad accogliere i pellegrini (8mila posti a sedere e fino a 12mila in piedi), si dovrebbero concludere a maggio.

UN'ATTENZIONE SPECIFICA PER INCLUSIVITÀ E MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE URBANO

Fra le opere fiore all'occhiello del Giubileo non potevano mancare gli interventi destinati all'accoglienza, alla salute e alla mobilità green. In questo senso, il progetto del Piano Integrato Urbano per Santa Maria della Pietà, che interessa i padiglioni ASL della Regione Lazio a Monte Mario, ha l'obiettivo di dare vita a un Parco della salute e del benessere in cui s'incrocino differenti valenze: cura, assistenza, ospitalità, ma anche condivisione, cultura e formazione.

Istituito in periodo cinquecentesco all'interno del Monastero di Santa Caterina delle Vergini Miserabili in Piazza Colonna, trasferito agli inizi del Novecento nella dislocazione attuale e fino al 1978 (anno di entrata in vigore della legge Basaglia) sede di uno dei più grandi manicomi d'Europa, l'ex ospedale psichiatrico è stato chiuso definitivamente



In alto, gli esterni dell'ex ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà, ora in fase di riqualificazione: il progetto del padiglione 5, che diventerà un centro polifunzionale per attività socio-assistenziali, culturali e di formazione, è stato affidato allo studio Settanta7 con Perillo srl (©Settanta7). Qui sopra, il sito della Città dello Sport di Santiago Calatrava, a Tor Vergata: la struttura, rimasta incompiuta per vent'anni, dovrebbe ospitare il Giubileo della Gioventù

nel 2000. La ristrutturazione del padiglione 10 ha come obiettivo la creazione di un ostello da 140 posti per i giovani fedeli, da convertire in studentato dopo l'Anno Santo; nel padiglione 31 sono invece previsti una biblioteca, un centro diurno e un ambulatorio per pazienti con disturbi cognitivi, strutture per disabili, persone sfrattate e donne vittime di violenza, un coworking, un polo di educazione ambientale e una scuola di cucina. E ancora: il padiglione 25, che nel 1975 fu teatro di uno storico esperimento di autogestione da parte di un team di infermieri ispirati dagli insegnamenti di **Franco Basaglia**, ospiterà un centro per minori, mentre la ristrutturazione interna e il restauro delle facciate del padiglione 5 mirano a rafforzarne il ruolo come centro polifunzionale per attività socio-assistenziali, culturali e di formazione. "Abbiamo cercato di garantire la piena accessibilità e un design efficace degli spazi interni, ma senza snaturare le caratteristiche tipologiche dell'impianto originario", spiega **Daniele Rangone**, architetto co-founder di **Settanta7**, lo studio che porta avanti il progetto sul padiglione 5 con **Perillo Srl**. "Questo approccio ci ha permesso di rifunzionalizzare i vari ambienti in modo che possano accogliere nuove attività conservando il loro valore storico, e rendendoli capaci di rispondere alle esigenze contemporanee".

Alla necessità di favorire uno stile di vita più sostenibile, si ispira anche il progetto **GRAB**, il Grande Raccordo Anulare delle Biciclette: una ciclabile di circa 50 km che nel segno della mobilità lenta 'ricuce' le aree centrali di Roma collegandole con quelle più esterne. I lavori, suddivisi in sei lotti e curati da **Astral** su un'idea di **VeloLove** in collaborazione con **Touring Club Italiano**, **Legambiente**, **Open House Roma**, **Roma Natura** e altri partner, sono iniziati a luglio 2024 dall'Anfiteatro Flavio; a novembre è partito il cantiere del lotto 2, che innerverà la zona sud di Roma, e l'intento è di completare il circuito entro giugno 2026: disegnando un tracciato che dal Colosseo all'Appia Antica, dal Parco degli Acquedotti al Quadraro, da Ponte Nomentano a Prati, da Castel Sant'Angelo ai Fori Imperiali, si trasforma in un viaggio unico al mondo attraverso la storia e il paesaggio.

L'ANNO SANTO METTE LE ALI ANCHE AL REAL ESTATE

"Il Giubileo 2025 rappresenta un'opportunità unica di trasformazione anche per il comparto immobiliare", commenta **Gianluca Mari**, CEO e co-fondatore di **MARI Team Immobiliare**, agenzia innovativa nel settore del real estate aperta a Roma nel 2021 insieme a **Sanja Radovanovic**, direttore creativo e co-founder. In effetti, "le aree interessate dai progetti giubilari mostrano già aumenti significativi. Il centro storico si attesta su valori medi di €8.038/m², ma è nei quartieri coinvolti dalla riqualificazione che emergono segnali di crescita più interessanti: Prati, per esempio, registra un incremento del 7,7%, attestandosi a €5.275/m², Ostiense segna un +5,9%, raggiungendo i €3.600/m², e il Flaminio sale al +5,4%, arrivando a €4.900/m²". Il dinamismo dei prezzi al metro quadro potrebbe far impennare anche gli affitti nella misura del 15-20%, un rialzo percentuale peraltro in linea con quanto già accaduto a Milano con Expo 2015. Anche se, come afferma **Oliver Mantinger**, managing director di **Drees & Sommer Italia**, società internazionale di consulenza attiva nel project & management construction per il real estate, "sommando Giubileo e PNRR, Roma smuoverà investimenti immobiliari e di rigenerazione urbana pari ad oltre 22 miliardi di euro per i prossimi 25 anni, mentre il capoluogo lombardo dovrebbe attestarsi sui 9 miliardi".

Sempre secondo le indicazioni raccolte da **MARI Team Immobiliare** confrontando i dati 2023-2024, negli ultimi mesi nella capitale si è registrato un aumento del 30% per le richieste di acquisto di appartamenti già ristrutturati, mentre sono cresciute del 25% la domanda di location con terrazzo o giardino e del 20% quella per immobili a elevata efficienza energetica.