



ROMA: LOGICHE DI SVILUPPO DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI. UN'ANALISI DEI RIONI DEL CENTRO STORICO DOPO LE OLIMPIADI DEL 1960.

Pierpaolo Mudu*

1. Introduzione

Lo studio dell'evoluzione della struttura alberghiera suggerisce alcuni spunti di riflessione sulle trasformazioni che hanno accompagnato lo sviluppo della città di Roma. Una breve parentesi storica servirà ad introdurre un'analisi approfondita del periodo che va dal 1962 ad oggi. Confrontando i dati elaborati con cadenza decennale sugli alberghi in termini di esercizi, categorie, stanze e letti si possono cogliere interessanti risultati sulle specializzazioni funzionali del suo territorio e la forte competizione per gli spazi che attraversa in modo particolare il centro storico. Su questo ultimo punto saranno presentati i risultati di una ricognizione sul territorio effettuata per rilevare quali cambi di destinazione d'uso abbiano subito gli immobili che ospitavano gli esercizi alberghieri presenti nel 1962 e assenti nella lista dell'Ente Provinciale del Turismo del 1992.

2. Caratteristiche storiche della ricettività alberghiera a Roma

Per molti secoli Roma e il suo centro storico hanno esercitato una forte attrazione per pellegrini e viaggiatori. Le dimensioni della città sono comunque rimaste modeste fino all'unità d'Italia e la crescita degli esercizi alberghieri si è avuta in periodi ben precisi con ritmi particolari.

Prima del 1870 l'offerta di locande e locali, dove pernottare, era concentrata in primo luogo, nel Campo Marzio, poiché da nord arrivavano la maggior parte dei viaggiatori che giungevano alla Porta del Popolo. In quel rione si trovavano poi centri di attività economica e ambasciate importanti. Un'altra zona ricca di locande si trovava tra Campo dei Fiori e il Pantheon da dove era facile andare in Vaticano o agli uffici ecclesiastici che si trovavano nell'area. Camaleone (1968) indagando quante tra le 50 aziende alberghiere censite dalla guida Treves del 1855 fossero nel 1890 ancora in attività, affermava che erano *"Certamente sette: l'Albergo Minerva, il "d'Inghilterra, il "Cesari", i due "Soli" e quelli della "Lunetta" e "Paradiso". Forse anche l'albergo dei Portoghesi, nella via omonima, -che è una continuazione di via dell'Orso, caratteristica zona di antiche locande- potrebbe essere l'erede del vecchio albergo S. Antonio preesistente nella vicina via delle Coppelle"*(p.97).

Due scelte urbanistiche hanno provocato una svolta importante nella localizzazione degli alberghi romani: la sciagurata distruzione di villa Ludovisi e la decisione di costruire la stazione Termini nei pressi dei terreni della villa Montalto Massimo e di villa Strozzi (vedi Della Seta e Della Seta, 1988). Nel primo caso gli alberghi, tutti di lusso, hanno trovato spazio nel nuovo rione borghese di Roma, denominato proprio Ludovisi, nel secondo si sono localizzati ovviamente nei pressi della stazione¹. Questo assetto alberghiero caratterizzato da una forte concentrazione con due poli è sopravvissuto fino alla seconda guerra mondiale.

* Università degli studi di Roma "La Sapienza", Dipartimento di Studi geoeconomici, statistici, storici per l'analisi regionale

¹ I primi treni erano giunti a Termini già nel 1872 da Ceprano e la costruzione della stazione fu portata a termine nel 1874. Tra le conseguenze vi fu la saldatura del rione Monti con la stazione costruita in aperta campagna, l'accelerazione della speculazione edilizia tra Porta Pia e la stazione, intorno a piazza Indipendenza (la Società

Dopo la seconda guerra mondiale e' cominciata una nuova fase di ricostruzione e ristrutturazione dell'offerta alberghiera. Infatti nel 1950 si e' celebrato l'Anno Santo e in quell'anno si avevano a disposizione poco più di 20 mila posti letto in 13 mila stanze (Camaleone, 1968). La crescita nella disponibilità di stanze e letti e' stata continua per tutti gli anni '50 (Florida, 1959). Nel 1956 erano state assegnate le Olimpiadi a Roma e per controllare la situazione della ricettività era stato anche creato l'Ufficio Alloggi Olimpiadi nel 1958. Camaleone (1968) annota che tra il 1955 e il 1960 erano stati registrati presso l'Ept oltre 5 mila nuovi posti letto e ricorda nello stesso intervallo di tempo la nascita di sette alberghi di prima categoria e venti di seconda, tra cui, al di fuori del centro, il Caesar Augustus e il Bela Motel su via Cassia, l'albergo dei Congressi all'Eur, il Michelangelo in via della Stazione di S.Pietro, l'Hermitage e il Ritz ai Parioli e molti altri esercizi di categoria inferiore, *"Contemporaneamente entravano in attività alcuni altri alberghi nelle zone tradizionali: l'Universo e il Metropole in via Principe Amedeo, il Fiamma in via Gaeta, il Commodore in via Torino, il Tiziano al Corso Vittorio, nei pressi dell'Argentina"* (Camaleone, 1968; p.109). Ad aumentare il numero di alberghi nel centro storico fu anche la conversione di alcune "case chiuse" dopo la legge Merlin dell'inizio del 1958. Travaglini (1960) cita una disponibilità di 27.710 letti nel 1958, cresciuti fino a 31.166 nel maggio 1960. L'aumento afferma Travaglini (1960) si era verificato in particolare per gli alberghi di II, III e IV categoria e le pensioni di II e III categoria che nel 1957 offrivano 15.131 letti e nel 1960 19.434, con un aumento del 28%. Gli alberghi di lusso o di prima categoria nello stesso periodo passavano da un'offerta di 6.902 letti a 7.961 letti, con un aumento del 15%. Da Travaglini veniamo a sapere che il Ministero del Turismo e dello Spettacolo aveva concesso mutui per diversi milioni, tra il 1958 e i primi mesi del 1960 infatti quasi due miliardi di lire dell'epoca erano stati assegnati nella provincia di Roma, per opere murarie (coperte fino al 50% delle spese) e di arredamento (coperte fino al 25% delle spese).

Con le Olimpiadi c'era stata la necessita' quindi di offrire il maggior numero di posti letto possibile. Si arrivo' ad offerirne oltre 100 mila. Se 30 mila erano a disposizione dalla struttura di alberghi e pensioni, altri 70 mila *"...vennero reperiti in alloggi privati (circa 50000 posti) e presso istituti vari, in massima parte religiosi, attrezzati per l'occasione e usati poi per ospitare i partecipanti al Concilio Ecumenico Vaticano II"*. (Camaleone, 1968, p.93). Conseguenza forse più dannosa per la città fu pero' il fatto che con la scusa delle Olimpiadi si alimentò una grossa speculazione a vantaggio dei grandi patrimoni fondiari (Insolera, 1993).

Le parole di Camaleone concludono bene questo excursus sulla situazione fino al 1960: *"Forse alle carenze rilevate alla vigilia delle Olimpiadi si e' provveduto in eccesso, visto che le statistiche dimostrano che l'attuale potenziale ricettivo della Capitale sia sfruttato normalmente solo per il 50% e che, se si arriva a punte del 65% in piena stagione -tra la primavera e l'estate- si scende nel febbraio-marzo anche al 30/35%"* (Camaleone, 1968, p.112).

Se nella fase postunitaria vi era stata una forte subordinazione alle scelte speculative, nel dopoguerra le cose non sono cambiate di molto: *"Si e' avuto così il proliferare di attività alberghiere improvvisate e dequalificate che si sono insediate in strutture inadeguate, variando clandestinamente le destinazioni d'uso di appartamenti che venivano accorpati tra di loro, distruggendo le tipologie originarie di interi stabili, dando così luogo ad un fenomeno di abusivismo particolare"* (Ippolito e Pagnotta, 1982, p.122). Al di fuori del centro venivano poi imposte le cubature dell'Hilton e gli interventi minori del Jolly e del Delta. Nel caso dell'Hilton, si e'

Anonima di Credito e Costruzioni in Italia il 29 febbraio 1872 stipula con il Comune di Roma la convenzione per l'edificazione del nuovo quartiere di Castro Pretorio intorno a Piazza Indipendenza), la distruzione delle ville vicine e la nascita di un quartiere alberghiero. La decisione di localizzare in aperta campagna la più importante stazione ferroviaria ha scatenato su un principio giusto di decentramento e alleggerimento delle attività dal centro, una speculazione enorme su terreni occupati da ville e vigna.

addirittura costruita una struttura divenuta poi unita' di misura di speculazione brutta e violenta (Cederna, 1965).

3. L'offerta alberghiera dopo le Olimpiadi del 1960

Le dinamiche successive alle Olimpiadi nel settore alberghiero saranno esaminate in dettaglio analizzando i dati forniti dall'Ente Nazionale Industria Turistica (ENIT) e dall'Azienda Provinciale per il Turismo (EPT).

3.1. Premessa metodologica

Sono stati presi in considerazione gli anni 1962, 1972, 1982 e 1992. Riguardo i problemi di rilevazione dei dati che riguardano gli esercizi alberghieri si rimanda a Mudu (1999), giova solo fare due puntualizzazioni, una sui dati forniti ed una sulle classificazioni in "categorie" prima e "stelle" poi. I dati del 1962 e del 1972 sono omogenei dal punto di vista dell'offerta poiché riguardano solo alberghi e pensioni. I dati del 1982 contengono oltre ad alberghi e pensioni anche le locande (assenti quindi prima). I dati del 1992 non discriminano più tra alberghi, pensioni e locande e contengono un'unica voce che contiene le precedenti divisioni. Perciò per l'offerta più bassa (alberghi di quarta, pensioni, di terza e locande) i confronti nel tempo appaiono più difficili e sono stati trattati a parte, sono confrontabili infatti il 1962 con il 1972 e, considerando che le locande sono poi state classificate come alberghi ad una stella, il 1982 con il 1992. Per l'offerta superiore ad una "stella" i dati sono comparabili nel tempo. In ogni tabella sono state specificate le categorie di classificazione usate, e poiché dopo la legge 217 del 1983 non vi è più la distinzione tra alberghi e pensioni, nelle elaborazioni sono stati considerati congiuntamente.

3.2 Confronto tra la capacità ricettiva dei rioni e il resto del comune di Roma-

Alberghi e pensioni erano concentrati nel 1962 nel centro e ciò accadeva, in special modo, per le categorie di lusso², a quattro e a due "stelle". La categoria a tre "stelle" risultava, seppure con il 69,1% per la relativa offerta di letti quella meno rappresentata (vedi tab.1).

Tab.1: Qualità dell'offerta per alberghi e pensioni nel comune di Roma nel 1962 e nel 1972 (esclusi alberghi di quarta categoria, pensioni di terza categoria, locande)

Categoria	1962			1972		
	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria
	Posti letto	Posti letto		Posti letto	Posti letto	
Alberghi di lusso (classificati poi come alberghi a cinque stelle)	2.317 (100,0%)	0 (0,0%)	2.317 (100,0%)	2.835 (71,6%)	1.124 (28,4%)	3.959 (100,0%)
Alberghi di prima categoria (classificati poi come alberghi a quattro stelle)	4.544 (75,9%)	1.447 (24,1%)	5.991 (100,0%)	7.133 (68,2%)	3.331 (31,8%)	10.464 (100,0%)
Alberghi di seconda categoria e pensioni di prima categoria (classificati poi come alberghi a tre stelle)	6.225 (69,1%)	2.782 (30,9%)	9.007 (100,0%)	6.612 (59,4%)	4.522 (40,6%)	11.134 (100,0%)
Alberghi di terza categoria e pensioni di seconda categoria (classificati poi come alberghi a due stelle)	6.742 (76,6%)	2.058 (23,4%)	8.800 (100,0%)	7.354 (75,4%)	2.736 (26,6%)	10.270 (100,0%)
Totale	19.828 (69,7%)	8.606 (30,3%)	28.434 (100,0%)	23.934 (67,1%)	11.713 (32,9%)	35.647 (100,0%)

Fonte: elaborazione su dati ENIT, APT, annate varie

² Il Cavalieri Hilton albergo di lusso, con più di 750 letti, fuori del centro storico entro in funzione nel 1963.

Tab.2: Qualità dell'offerta per alberghi e pensioni nel comune di Roma nel 1962 e nel 1972 (alberghi di quarta categoria, pensioni di terza categoria)

Categoria	1962			1972		
	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria
	Posti letto	Posti letto		Posti letto	Posti letto	
Alberghi di quarta categoria, pensioni di terza categoria (classificati poi come alberghi ad una stella)	3.372 (73,7%)	1202 (26,3%)	4574 (100,0%)	4.423 (74,9%)	1.481 (25,1%)	5.904 (100,0%)

Fonte: elaborazione su dati ENIT, APT, annate varie

Negli anni successivi, a parte la perdita di monopolio nell'offerta di alberghi di lusso, bisogna annotare per i rioni del centro una diminuzione relativa del peso delle tre "stelle" (settore già "debole" come visto nel 1962) e delle quattro "stelle" nel complesso cittadino. E' aumentata quindi l'offerta per il settore medio-alto di strutture al di fuori del centro ad esempio nei quartieri Pinciano e Parioli e lungo l'Aurelia. E' poi sostanzialmente stabile tra il 1962 e il 1972, nei rapporti tra centro e resto della città, l'offerta di letti per alberghi poi classificati ad una "stella", insediati per quasi il 75% nel centro. Nel 1992, con la nuova classificazione, l'offerta più bassa sul mercato e' soddisfatta a livello cittadino per il 71,5% nel centro.

Tab.3: Qualità dell'offerta per alberghi e pensioni nel comune di Roma nel 1982 e nel 1992 (alberghi di quarta categoria, pensioni di terza categoria, locande e alberghi ad una stella)

Categoria	1982			1992		
	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria
	Posti letto	Posti letto		Posti letto	Posti letto	
Alberghi di lusso (classificati poi come alberghi a cinque stelle)	1.735 (69,6%)	758 (30,4%)	2.493 (100,0%)	1745 (61,2%)	1.106 (38,8%)	2.851 (100,0%)
Alberghi di prima categoria (classificati poi come alberghi a quattro stelle)	9.454 (53,5%)	8.218 (46,5%)	17.672 (100,0%)	10.564 (48,7%)	11.126 (51,3%)	21.690 (100,0%)
Alberghi di seconda categoria e pensioni di prima categoria (classificati poi come alberghi a tre stelle)	7.342 (60,6%)	4.771 (39,4%)	12.113 (100,0%)	11.009 (60,6%)	7.145 (39,4%)	18.154 (100,0%)
Alberghi di terza categoria e pensioni di seconda categoria (classificati poi come alberghi a due stelle)	6.717 (71,0%)	2.744 (29,0%)	9.461 (100,0%)	5.849 (67,4%)	2.828 (32,6%)	8.677 (100,0%)
Totale	25.248 (60,5%)	16.491 (39,5%)	41.739 (100,0%)	29.167 (56,8%)	22.205 (43,2%)	51.372 (100,0%)

Fonte: elaborazione su dati ENIT, APT, annate varie

Tab.4: Qualità dell'offerta per alberghi e pensioni nel comune di Roma nel 1982 e 1992 (alberghi di quarta categoria, pensioni di terza categoria, locande ed alberghi di una stella)

Categoria	1982			1992		
	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria	Rioni	Resto del comune	Totale posti letto per categoria
	Posti letto	Posti letto		Posti letto	Posti letto	
Alberghi di quarta categoria, pensioni di terza categoria (poi alberghi ad una stella)	4.740 (75,5%)	1.534 (24,5%)	6.274 (100,0%)	3.361 (71,5%)	1.341 (28,5%)	4.702 (100,0%)
Locande	1.750 (78,6%)	476 (21,4%)	2.226 (100,0%)	-	-	-

Fonte: elaborazione su dati ENIT, APT, annate varie

In sintesi abbiamo avuto una perdita di peso relativo per gli alberghi del centro storico ma un incremento in termini assoluti. Dinamiche queste messe in luce anche da Grimaldi e Valenti che considerando i dati APT per il territorio della I circoscrizione (esclusi i rioni Prati e Borgo) riscontravano tra l'altro per le dinamiche 1985-1995 "la drastica diminuzione degli esercizi nel Centro Storico (-21%) con contemporaneo aumento dei posti-letto (+ 4%)" (Grimaldi e Valenti, 1985; p.428).

3.3 Gli esercizi alberghieri nei rioni del centro

In questo paragrafo l'analisi sarà svolta in dettaglio per i rioni del centro che, come visto, concentrano la maggior parte delle strutture di tutto il comune. Per cominciare sarà considerato proprio il livello di concentrazione all'interno del centro. Seppure con tutti i limiti evidenziati da molti autori in letteratura (si vedano tra gli altri Barber, 1988 e Unwin, 1986) il calcolo dell'indice di concentrazione ci fornisce alcuni suggerimenti per interpretare le dinamiche di localizzazione della struttura alberghiera. La concentrazione delle strutture da cinque a due "stelle" e' molto alta ed ha subito un lieve decremento dopo il 1972. Questo decremento e' da addebitarsi pero' solo alle strutture medio-basse poiché quelle di lusso rimangono concentrate in pochissimi rioni e quelle di categoria inferiore, sia a due che ad una "stella" (tenendo pero' conto in questo caso dei problemi di raccolta dei dati), addirittura aumentano la concentrazione regolarmente nei decenni.

Tab.6: 1962-1992, Rapporto di concentrazione per l'offerta di letti nei rioni del centro

Alberghi a 5,4,3,2 stelle	
Rapporto di concentrazione	
1962	0,67
1972	0,73
1982	0,71
1992	0,70

Fonte: elaborazione su dati ENIT, APT, annate varie

Tab.7: Rapporto di concentrazione per l'offerta di letti nei rioni del centro per categoria

	Alberghi a 5 stelle	Alberghi a 4 stelle	Alberghi a 3 stelle	Alberghi a 2 stelle	Alberghi di quarta categoria, pensioni di terza categoria e locande, poi sotto l'unica voce alberghi ad 1 stella)
	Letti	Letti	Letti	Letti	Letti
1962	0,93	0,85	0,80	0,66	0,68
1972	0,93	0,76	0,78	0,69	0,73
1982	0,93	0,77	0,76	0,70	0,78
1992	0,89	0,77	0,72	0,73	0,88

Fonte: elaborazione su dati ENIT, APT, annate varie

Con l'ausilio di alcuni cartogrammi (cfr. Figure 1 e 2) e' possibile analizzare in dettaglio la concentrazione territoriale degli esercizi.

Primo commento da fare e' l'assenza di strutture ricettive in tre rioni: Campitelli, Testaccio e S.Saba, in tutto il trentennio considerato. Marginale la presenza di strutture ricettive a S. Angelo: dal '62 fino alla meta' degli anni '80 c'è da registrare la presenza della sola pensione Odeon di terza categoria a via del Tempio. Trastevere si caratterizza come zona di ristorazione ma non di residenza alberghiera. Esaminando la situazione del 1962 (vedi Figure 1 e 2) se con una diagonale si separasse

il centro seguendo idealmente l'asse dei Fori imperiali³ ci troveremmo con due porzioni di territorio chiaramente distinte per l'offerta alberghiera: una al di sopra di questa diagonale dove si concentrano la maggior parte dei letti, ed una inferiore con una bassa offerta e in alcune parti addirittura priva. L'asse dei Fori funge da separatore ideale dell'offerta alberghiera. Nella parte superiore si trovano i rioni di Castro Pretorio, Esquilino, Monti, Trevi, Ludovisi, Campo Marzio, Colonna e Prati con un'offerta superiore ai 250 letti, nella parte inferiore crescono a partire dal 1982 l'offerta di letti a Ripa e nella Regola.

Dopo il 1962 e' avvenuta una ristrutturazione abbastanza forte che ha prodotto poi un gruppo compatto di rioni contigui a nord, come visto, con una offerta di letti maggiore di 250. Per la Seronde (1983) l'evoluzione tra il 1961 e il 1974⁴ "...si traduce in una dispersione degli esercizi alberghieri: per quanto riguarda il numero degli edifici". Analizzando poi i dati per il 1974 dell'offerta alberghiera a Roma la Seronde (1983) puntualizzava la forte concentrazione nel centro delle strutture alberghiere localizzate fra Castro Pretorio e piazza di Spagna. La Seronde inoltre nelle sue analisi individuava quattro settori: uno intorno la stazione Termini (cioè la zona delimitata da viale del Castro Pretorio, piazza Vittorio, via Milano e via XX Settembre) con particolare preponderanza di strutture di categorie più basse, uno tra via Barberini e le mura Aureliane (con la presenza degli alberghi di lusso), un terzo tra piazza di Spagna e il Corso ed infine tra piazza Colonna ed il Pantheon (queste ultime due zone secondo la Seronde presentano "un livello inferiore a quello dei quartieri della stazione, di via Veneto e alla media romana; Seronde, 1983, p.436). A queste quattro aree la Seronde aggiungeva altre due importanti zone: Prati (in cui la maggioranza degli esercizi sono pensioni) e al di fuori del centro i Parioli (con presenza di esercizi signorili).

Se Prati⁵ nel 1962 serviva il Vaticano in esclusiva dall'altra parte del Tevere, dopo trenta anni non e' più così, e' cresciuta infatti l'offerta anche a Borgo. La presenza alberghiera si rafforza in quello che avevamo indicato come parte superiore, e si espande verso l'ansa del Tevere nei rioni Ponte e Regola e più in basso a Ripa. Via Veneto si configura come l'asse su cui gravitano gli alberghi sorti, tra il finire dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, sui terreni della famosa villa Ludovisi. Tra questi alberghi vi sono l'Eden, l'Excelsior, l'Ambasciatori Palace, il Flora, il Majestic, il Boston e il Savoia (sulla storia di questi alberghi si veda Ravaglioli, 1996).

Per quanto riguarda l'offerta più bassa, nel 1962, non abbiamo gruppi contigui di rioni con un'offerta di dimensione simile, poiché solo cinque e cioè Prati, Campo Marzio, Parione, Monti e Castro Pretorio presentavano un'offerta maggiore dei 250 letti. Gli alberghi di più bassa categoria sono stati progressivamente "emarginati" e si sono concentrati nel 1992, per le classi di offerta con più di 250 letti, a Castro Pretorio, Esquilino e Prati. Gli alberghi ad una "stella" sono assenti in ben 11 rioni nel 1992 mentre nel 1982, comprese anche la locande, erano assenti in soli 5 rioni. Il Parione, rione della parte dell'ansa, perde i caratteri di ricettività povera che lo avevano sempre caratterizzato.

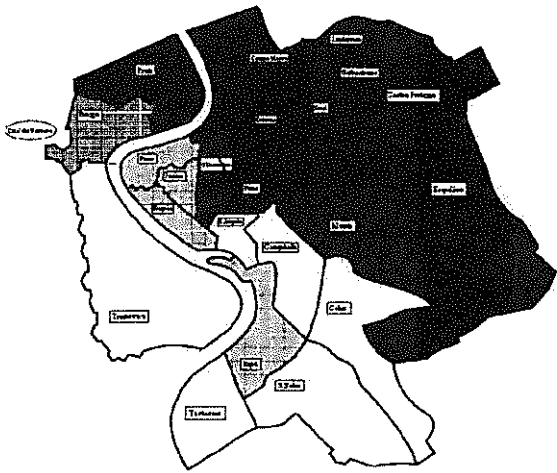
³ La zona archeologica si trova all'interno dei rioni Campitelli, Celio, e S.Saba (zona urbanistica 1x).

⁴ Calcolata con i dati del censimento dell'industria e del commercio del 1961 e con i dati dell'EPT del 1974.

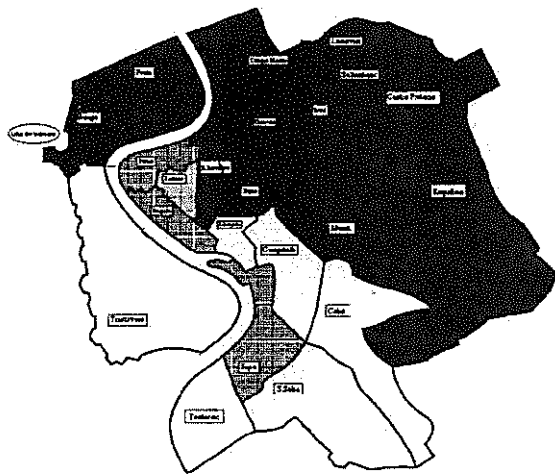
⁵ E' da osservare che la vocazione turistica di Prati e' abbastanza recente e la maggioranza delle localizzazioni sono successive all'anno Santo del 1950.

Fig.1: Carte, 1962-1992, offerta posti letto per rione (esclusi alberghi di IV, pensioni di III, locande ed alberghi ad una stella)

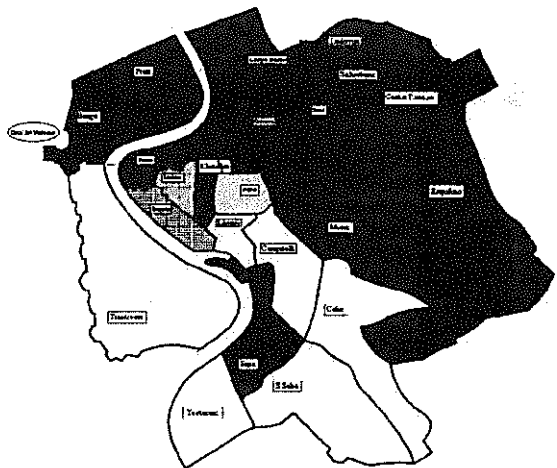
1962



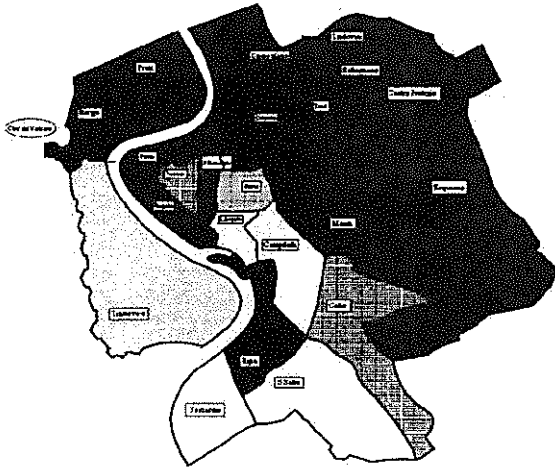
1972



1982



1992



Legenda

□ Offerta di letti = 0

▤ Offerta di letti = 1 - 50

▥ Offerta di letti = 51 - 100

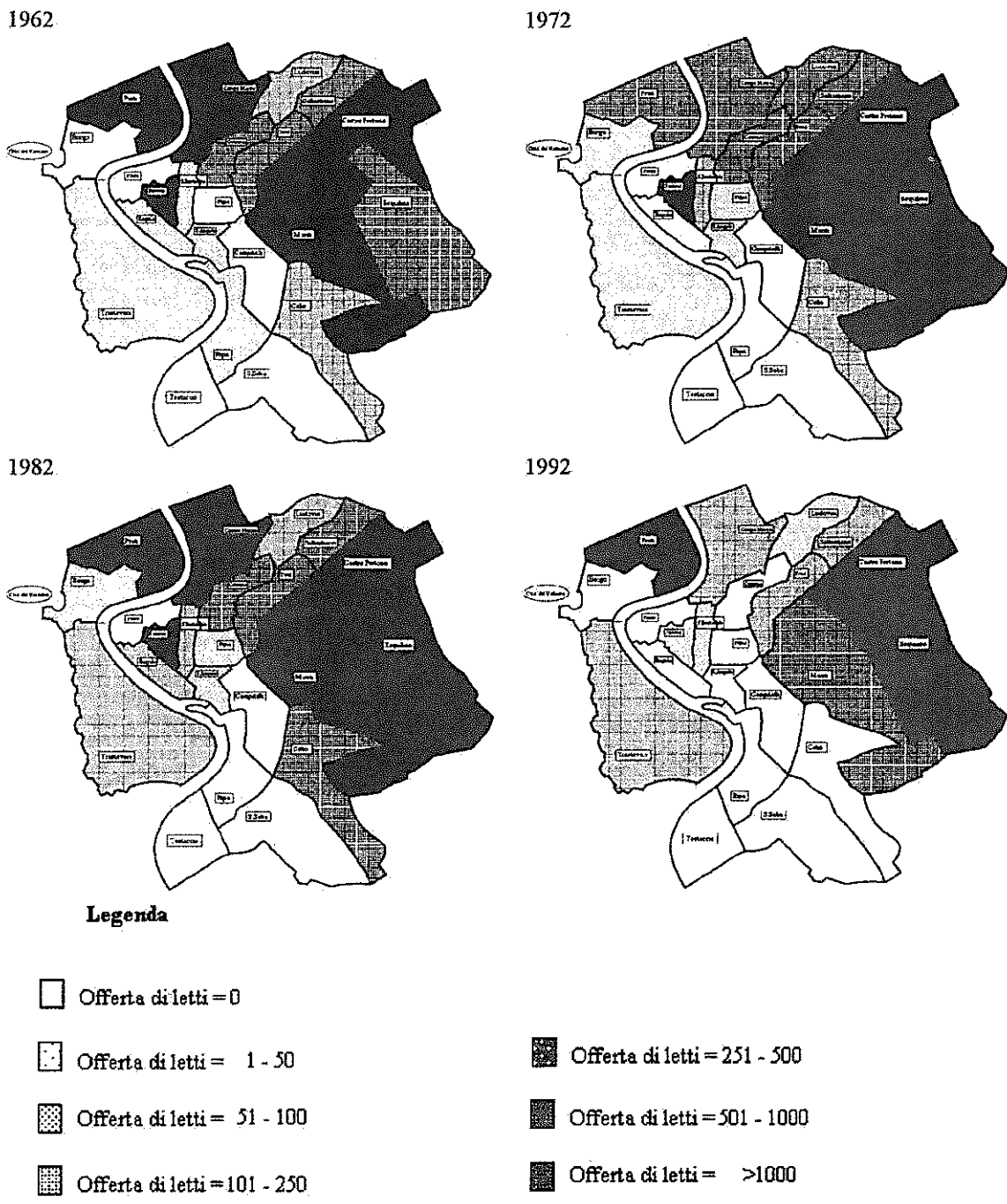
▧ Offerta di letti = 101 - 250

▨ Offerta di letti = 251 - 500

▩ Offerta di letti = 501 - 1000

▪ Offerta di letti = >1000

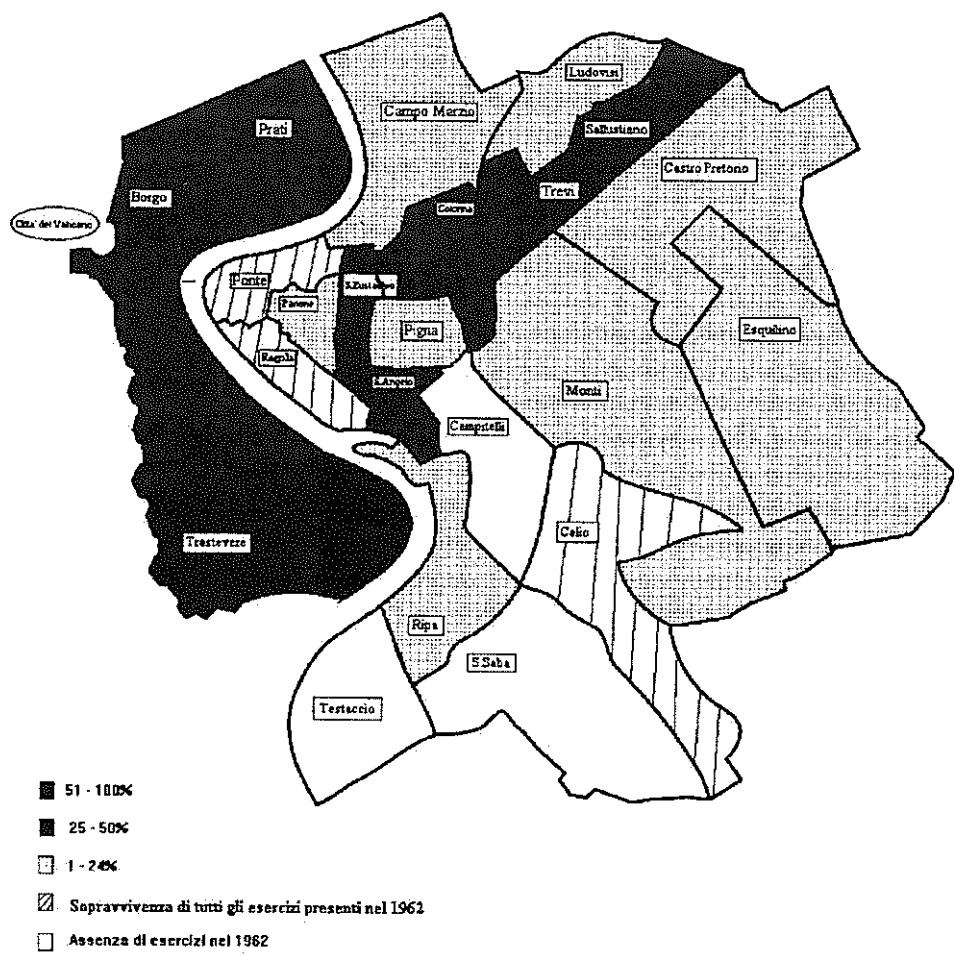
Fig.2: Carte, 1962-1992, offerta posti letto per rione (alberghi di IV, pensioni di III, locande ed alberghi ad una stella)



La forza con cui le trasformazioni urbane hanno investito i rioni del centro la si può anche evincere dallo studio del rapporto tra il numero di letti soggetti a "trasformazione", cioè presenti nella lista del 1962 e assenti in quella del 1992, e il totale di letti presenti nel 1962 (cfr. Figura 3). Oltre alla percentuale di letti "trasformati" per rione e' stato indagato il motivo dell'assenza dell'unita' nella lista ufficiale con un'indagine apposita, svolta sul campo, nell'aprile 1999.

In base alle elaborazioni possiamo considerare tre gruppi: un gruppo formato da Monti, Parione, Castro Pretorio, Ripa, Ludovisi, Esquilino, Campo Marzio, Pigna in cui le trasformazioni non hanno intaccato significativamente l'offerta di letti, in un altro gruppo al cui interno possiamo includere S. Angelo, Prati e Trastevere al contrario, negli ultimi 30 anni, l'offerta ricettiva si e' modificata in modo fondamentale anche se con due tendenze diverse, come abbiamo visto, a Prati e' aumentata, mentre a Trastevere e S. Angelo si e' ridotta. Tra i due gruppi ve ne' uno, composto da Trevi, S. Eustachio, Sallustiano, Borgo, Colonna in cui le trasformazioni hanno toccato una quota consistente del patrimonio alberghiero. Ponte, Regola e Celio non registrano nel 1992 alcuna assenza degli esercizi presenti nel 1962.

Figura 3: Percentuale di letti degli esercizi presenti nel 1962 soggetti a trasformazioni nei successivi trenta anni



Per completare l'analisi si può osservare quali dinamiche di trasformazione abbiano coinvolto gli immobili osservati (cfr. Tab.8)

Tab.8: Trasformazioni degli alberghi e delle pensioni tra il 1962 e il 1992 per rione

Rione	Trasformazione						Totale
	Uffici	Residenze private	Inglobamento in altra struttura alberghiera	Abbandono o degrado	Ristrutturazione dei locali	Altro ⁶	
Monti (14)	41 (18,6)	123 (55,7)	57 (25,8)	-	-	-	221 (100,0)
Trevi (16)	531 (84,2)	58 (9,2)	42 (6,7)				631 (100,0)
Colonna (15)	248 (52,0)	98 (20,5)		14 (2,9)	45 (9,4)	72 (15,1)	477 (100,0)
Campo Marzio (16)	23 (7,1)	191 (58,6)	30 (9,2)			82 (25,2)	326 (100,0)
Parione (1)	70 (100,0)						70 (100,0)
S.Eustachio (2)	192 (93,7)						192 (100,0)
Pigna (1)	25 (100,0)						25 (100,0)
S.Angelo (1)		20 (100,0)					20 (100,0)
Ripa (1)		16 (100,0)					16 (100,0)
Trastevere (1)		25 (100,0)					25 (100,0)
Borgo (1)	75 (100,0)						75 (100,0)
Esquilino (6)	29 (18,0)		30 (18,6)			102 (63,4)	161 (100,0)
Ludovisi (14)	245 (84,2)				46 (15,8)		291 (100,0)
Sallustiano (6)	150 (69,8)	26 (12,1)	39 (18,1)				215 (100,0)
Castro Pretorio (38)	861 (48,6)	28 (1,6)	489 (27,6)	343 (19,4)		49 (2,8)	1770 (100,0)
Prati (19)	317 (76,4)	38 (9,2)	60 (14,5)				415 (100,0)

In parentesi dopo il nome del rione il numero di alberghi o pensioni non presenti nell'elenco del 1992. Per le trasformazioni le cifre si riferiscono al numero di letti e alla percentuale sul totale di rione, tra parentesi.

La moda per le trasformazioni osservate bipartisce i rioni, con l'eccezione dell'Esquilino in due grandi gruppi: quelli con trasformazione prevalente in uffici e quelli con trasformazione prevalente in residenze. Nel primo gruppo si trovano Trevi, Colonna, Parione, S.Eustachio, Pigna, Borgo, Ludovisi, Sallustiano, Castro Pretorio e Prati, nel secondo Monti, Campo Marzio, S.Angelo, Ripa e Trastevere. Castro Pretorio presenta comunque tendenze più diversificate rispetto agli altri rioni, in questo è simile al contiguo Esquilino.

Conclusioni

Questo breve studio offre alla riflessione alcuni risultati che riguardano le modificazioni in termini di distribuzione spaziale e tipologica della ricettività alberghiera nel comune di Roma con particolare riguardo al centro storico. Le dinamiche di localizzazione e delocalizzazione che hanno attraversato questo importante settore della vita cittadina hanno messo in luce diversi punti.

Le elaborazioni sui dati raccolti hanno mostrato come la costruzione di nuovi alberghi, spesso programmata all'interno di eventi "eccezionali" (Olimpiadi, Campionati del mondo di calcio, Anni Santi), al di fuori del centro storico, non ha rappresentato un'occasione di alleggerimento della pressione dell'offerta turistica sul centro della città e anzi l'offerta di posti letto non è diminuita nel centro storico. Le differenze in termini di offerta tra i rioni, per esempio tra quelli che si sono sviluppati dopo l'unità e quelli storici, riscontrate in base alle analisi svolte, segnalano dinamiche complesse, da indagare ulteriormente.

Infine si è visto come poche scelte urbanistiche guidate dalla rendita hanno provocato conseguenze di lungo periodo per tutta la città e di riflesso sulla sua capacità ricettiva. La concomitanza poi di fenomeni espulsivi ed attrattivi ha provocato un rimescolamento della presenza

⁶ Sotto la voce Altro sono raccolte le categorie: "vuoto in attesa di vendita", "affitta camere", "uso misto in parte uffici in parte residenza", "scuola privata", "bed & breakfast".

degli esercizi alberghieri nel centro della città e le cause di questi fenomeni sono, quasi certamente, da indagare nelle dinamiche di cambiamento della rendita urbana. Poiché le logiche speculative hanno guidato lo sviluppo di una gran parte della città, e' interessante notare come il settore economico che alla lunga riceve piu' danni dallo scempio urbanistico abbia accettato quelle logiche. Sorge legittima la questione di quanto la città speculativa possa promuovere la città d'arte.

Bibliografia

- Barber G.M. (1988). *Elementary statistics for geographers*. The Guilford Press. New York.
- Camaleone E. (1968). *La ricettività alberghiera di Roma* in *Capitolium* 2. Anno XLIII - febbraio 1968, p.92-113.
- Cederna A. (1965). *Mirabilia urbis*. Einaudi. Torino.
- Della Seta P., Della Seta R. (1988). *I suoli di Roma*. Editori Riuniti. Roma.
- Ente Nazionale Industria Turistica (1962). *Alberghi d'Italia. Annuario 1962. Lazio*. Roma.
- Ente Provinciale per il Turismo di Roma (1972). *Alberghi e pensioni di Roma e provincia*. Roma.
- Ente Provinciale per il Turismo di Roma (1982). *Alberghi e pensioni di Roma e provincia*. Roma.
- Ente Provinciale per il Turismo di Roma (1992). *Alberghi di Roma e provincia*. Roma.
- Florida E. (1959). *Roma centro di movimento forestieri*. Editore Cressati. Bari.
- Grimaldi M., V.Valenti (1995). *Il turismo in aree urbane: due casi di studio*. VI Rapporto sul turismo italiano. Enit. Roma, pp.476-510.
- Ippolito A., M. Pagnotta. (1982), *Roma costruita. Le vicende, le problematiche e le realizzazioni dell'architettura a Roma dal 1946 al 1981*. Fratelli Palombi editori. Roma.
- Insolera I. (1993). *Roma moderna*. Einaudi. Torino
- Mudu P. (1999). *Dinamica urbana e funzione turistico-ricettiva nelle metropoli d'arte. Una proposta di analisi nell'esempio di Roma*. Rivista Geografica Italiana.
- Ravaglioli A. (1996). *Gli alberghi storici di Roma*. Newton Compton. Roma
- Seronde Babonau Anne-Marie (1983): *Roma. Dalla città alla metropoli*. Editori Riuniti
- Travaglini R. (1960). *L'ospitalità romana per la XVII Olimpiade*, in *Capitolium*, numero speciale edito in occasione dei Giochi della XVII Olimpiade. (p.70-72)
- Unwin D. (1986). *Analisi spaziale. Un'introduzione geocartografica*. Franco Angeli. Milano

