



# Osservatorio rigenerazione urbana e politiche abitative del Comune di Trieste



Documento di sintesi



Smart Land Srl per  
Comune di Trieste



Giugno 2024





## CONTENUTI

Il presente documento restituisce la sintesi delle analisi multilivello contenute nell'*Osservatorio rigenerazione urbana e politiche abitative* del Comune di Trieste. Per approfondimenti in merito ai dati e ai contenuti specifici si rimanda al dossier completo "Osservatorio rigenerazione urbana e politiche abitative". Al fine di facilitare la lettura, la sintesi è restituita sotto forma di macro temi di analisi.

### L'OFFERTA | RESIDENZA

#### Le dinamiche del mercato immobiliare in città e nei suoi differenti ambiti

Il **mercato immobiliare residenziale della città** si è caratterizzato nel 2022 (ultimo anno disponibile) da una **forte domanda** che interessa tanto il comparto delle vendite quanto quello delle locazioni. Le compravendite sono **cresciute del 17% rispetto all'anno precedente e del 41% rispetto al 2016** (OMI). La crescita interessa in modo particolare le zone centrali della città ed in particolare la **zona OMI B1 "centro urbano"**, dove l'**incremento si è attestato al 124%** in termini di numero di transazioni. Per le **locazioni**, il dato risulta in leggera **contrazione** rispetto l'anno precedente (-6% di contratti di locazione nel 2022 secondo i dati OMI) ma ciò è dovuto non alla mancanza di domanda, come si vedrà successivamente, ma ad un'**offerta non sufficiente e non allineata con la domanda stessa**.

**Nomisma ha stimato per l'anno 2023 un rallentamento delle compravendite registrando una flessione del 8,5%** da attribuire alla stretta creditizia e all'incremento progressivo dei tassi di interesse sui mutui che hanno comportato un generale raffreddamento della domanda dipendente da mutuo la quale passa a Trieste dall'80% (rilevazione febbraio 2023) al 64% (rilevazione febbraio 2024) per l'acquisto di un'abitazione. Rimane comunque molto performante il mercato immobiliare Triestino rispetto la media delle altre 13 città intermedie analizzate da Nomisma.

**I tempi medi di locazione e vendita, risultano dall'anno scorso ai minimi storici e al di sotto di tutti i valori delle altre 13 città intermedie**, (le città intermedie analizzate sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Verona oltre che Trieste). Per affittare un appartamento a Trieste ci vogliono meno di 1,1 mesi (valore medio per l'usato 2024) mentre per le vendite i tempi oscillano tra 3,5 mesi per il nuovo e il 2,7 per l'usato (per confronto, il valore medio delle 13 città intermedie per l'usato è pari a 5,4 mesi). **Rispetto al 2016 i tempi si sono più che dimezzati**, segno che il mercato immobiliare si è velocizzato portando con sé un elemento di potenziale allarme: **chi cerca casa, specialmente in affitto, rischia di non trovarla**.

L'accelerazione del mercato è spesso sintomo di una domanda in aumento ed un'offerta in diminuzione che porta a scegliere in tempi più rapidi ciò che si trova sul mercato. Il settore della locazione risulta particolarmente interessato da tale fenomeno. **Gli annunci di abitazioni in locazione risultano pari al 15% degli annunci totali** (dati immobiliare.it), **nonostante vi sia una domanda in crescita che raggiunge il suo valore massimo riferito agli ultimi 8 anni**, secondo l'indagine del giudizio della domanda di affitto/vendita di abitazioni effettuata da Nomisma. Il **divario tra prezzi richiesti e prezzi di vendita** risulta un ulteriore elemento sintomo di un mercato "saturo" che non da possibilità di contrattazione: 3,5% e 7,0% lo sconto sul nuovo e sull'usato a marzo 2023, **valore più basso tra le 13 città intermedie** (pari mediamente a 5,7% e 10,6%) che tuttavia ha subito un incremento nel corso dell'ultimo anno (6,0% per il nuovo e 8% per l'usato).





L'alta dinamicità del mercato immobiliare si riflette in una **crescita dei canoni e dei prezzi del mercato residenziale**. I dati Nomisma dell'ultimo anno (2024) rilevano come **Trieste sia tra le 13 città italiane di dimensioni intermedie** quella con la **crescita maggiore dei prezzi di vendita**, pari al **+3,2%** per l'usato rispetto una media del 1,2% e + 2,7% per il nuovo rispetto una media del 1,7%. Una crescita che ha rallentato rispetto l'anno precedente (+4,8% per l'usato e + 5,4% per il nuovo) ma che risulta comunque ancora ben evidente. La variazione dei prezzi evidenzia **differenze sostanziali a livello di zona urbana secondo i dati OMI**. Tutte le zone della città registrano una crescita, anche se con valori nettamente superiori nella **zona del centro storico**. Per quest'ultima si rileva una **crescita del 39%, pari a +625 euro/mq** per le abitazioni in stato normale e **+40%** (975 euro/mq) per le abitazioni in stato ottimo. Per le zone periferiche la crescita si attesta mediamente al **+6%** per l'usato e **+11%** per il nuovo.

Oggi **acquistare una casa a Trieste costa mediamente, secondo i dati Nomisma, 2.019 euro/mq** (valore 2023 su rapporto marzo Nomisma 2024) per il nuovo/ristrutturato e **1.357** per l'usato. Si tratta di valori più bassi rispetto alla media delle 13 città intermedie italiane, ma che sono destinati a crescere e superare le altre città se il trend in corso proseguisse a tale ritmo. Il divario tra prezzi medi di vendita a Trieste, rispetto alla media delle 13 città intermedie (dati Nomisma), è del **-4,7%** per le abitazioni nuove e **-7,05%** per le abitazioni usate, un divario che si è dimezzato rispetto ai valori quasi doppi del 2016 (**-11,0%** per il nuovo e **-13,6%** per l'usato). Per l'affitto, il canone medio si attesta a **83,9 euro/mq/anno** (valore OMI 2022) con una forbice compresa **89,9 euro/mq/anno** per i contratti ordinari di lungo periodo e **95,3 euro/mq/anno** per i contratti transitori. La zona B2 rileva i canoni più elevati mentre la periferia est della città i canoni più contenuti.

**Secondo i dati OMI, la crescita negli ultimi 6 anni vede un rialzo del 23% dei canoni di locazione** (2022 rispetto 2016) che si attesta al **5,8%** nell'ultimo anno. **Una crescita che interessa in maniera consistente le locazioni con contratto ordinario di lungo periodo**, per le quali il **rialzo è dell'11,6%** nell'ultimo anno e del **28%** rispetto al 2016. Analizzando i dati su base 2016 è di tutta evidenza che i **canoni di locazione crescono in proporzione con più intensità rispetto ai valori di compravendita**, come si vedrà successivamente in un approfondimento specifico.

### Dinamiche che si stanno consolidando in città

I dati analizzati sono segno anche di una nuova dinamica che si sta radicando con forza in città: **l'avanzamento inesorabile delle locazioni a fini turistici**. Si tratta di un fenomeno che, se fino a pochi anni fa era limitato, oggi sta avanzando a ritmi preoccupanti, anche trainato dall'**incremento rilevante dell'attrattività turistica** della città, che vede (secondo dati Istat, ultimo anno disponibile) **un aumento al 2022 rispetto al 2016 del 18,3% in termini di arrivi e del 30,6% in termini di presenze**. I dati comunali delle locazioni turistiche per anno di registrazione evidenziano come **il 58% delle abitazioni locate a fini turistici presenti a Trieste** (secondo i dati ufficiali) **sia stato registrato nell'ultimo anno (2023)**.

Se i numeri ufficiali a livello di locazioni turistiche sono ancora contenuti (vanno aggiunte infatti le abitazioni a finalità turistica gestite in nero), rispetto al totale dello stock residenziale, (quello che **preoccupa è l'accelerazione di tale fenomeno**, che ha visto una **crescita nel 2023 del 166% rispetto l'anno precedente** in termini di contratti di locazione registrati. In città **nel 2023** è stata mediamente **convertita da abitazione normale a abitazione a fini turistici 1 abitazione ogni 2 giorni**, con un incremento di posti letto pari a due al giorno. I dati del primo trimestre 2024 mostrano la progressiva intensificazione del fenomeno: ogni 1,5 giorni si converte un'abitazione ad alloggi a locazione turistica. Alla locazione turistica vanno aggiunte tutte le strutture ricettive extra alberghiere che a fini catastali risultano registrate in categoria A e che quindi risultano parte integrante dello **stock residenziale disponibile**, che si ricorda è



pari a **126.246 unità immobiliari** (secondo i dati Agenzia delle Entrate 2022) **equivalenti a 1,2 unità immobiliare a famiglia**.

La forte accelerazione interessa anche le strutture extra alberghiere e non solo le locazioni turistiche: **+41% in termini di nuove strutture registrate nel solo ultimo anno (2023)** con un incremento del 39% del numero di posti letto. **In totale** tra strutture extra alberghiere e locazioni turistiche si rilevano circa **1.800 unità residenziali "sottratte" alla residenza stabile**, per un totale di 7.300 posti letto circa, al quale vanno **aggiunte le strutture abusive non dichiarate**. L'elemento rilevante è che il fenomeno **in termini localizzativi interessa in particolare gli ambiti B2 e B1 della città, che sono proprio quelli che hanno registrato un rialzo netto delle compravendite e dei canoni di locazione/vendita (il 62% delle locazioni turistiche è concentrato in questa parte di città)**. L'alta concentrazione di locazioni turistiche è evidente dal **rapporto tra abitazioni locate ogni 1.000 residenti che ammonta a 11,2 in zona B2 e a 4,2 in zona B1**.

Il rischio ben evidente è l'attivazione di un **fenomeno di allontanamento dal centro storico** verso l'esterno della popolazione residente attuale e futura, sia per mancanza di offerta di abitazioni (sempre più destinate al mercato turistico), sia per un'offerta non sostenibile a livello economico, che vede sempre di più un aumento dei valori in tali zone. È di tutta evidenza l'avvio di un **circolo vizioso già presente in molte città turistiche italiane**: crescita dei prezzi del mercato immobiliare legato al crescente uso di unità immobiliari residenziali da destinare alle locazioni turistiche, con conseguente riduzione della disponibilità di alloggi a prezzi accessibili per la popolazione residente, che si delocalizza modificando strutturalmente il tessuto socio-economico locale.

Questo circolo vizioso ha ripercussioni in modo particolare sulla nuova popolazione, non autoctona e giovane di fascia media, priva di proprietà immobiliari ereditate nel territorio e con capitale disponibile limitato, condizioni che non consentono di accedere ad un eventuale acquisto di un immobile, condizione che si aggrava nei momenti in cui questa fascia (che costituisce il futuro della forza socioeconomica e lavorativa in città) non trova al contempo disponibilità di una casa in locazione a prezzi sostenibili nel mercato privato e nell'offerta di edilizia pubblica. Si tratta di un fenomeno di allontanamento dal centro della città, che però **non trova risposta neanche in un'offerta adeguata negli ambiti di periferia, dove le unità residenziali disponibili sono quasi assimilabili al numero di famiglie residenti** (in molte zone il rapporto è di un 1,1 a famiglia).

A tale **fenomeno** si affianca quello delle **residenze universitarie** e dell'offerta di alloggi destinati agli studenti. La città sta vivendo una forte crescita attrattiva dal punto di vista universitario, registrando un aumento continuo degli iscritti ai corsi negli ultimi 6 anni, con un incremento pari al 10% degli studenti iscritti al 2023 rispetto al 2016. I dati consentono di stimare pari a **17.000 gli studenti che gravitano in città** (ai quale vanno aggiunte altre 1.354 unità tra personale e impiegati). Si tratta di una popolazione temporanea che equivale al **9% della popolazione**. Un dato rilevante che stimola una riflessione sulla forte presenza di popolazione temporanea che frequenta e abita la città e che deve trovare risposta in un'offerta adeguata.

La disponibilità dei dati degli iscritti per provenienza (dati resi disponibili dall'Università di Trieste) consente di stimare il fabbisogno abitativo universitario in città. Dei 17.000 studenti, 4.800 sono studenti residenti nel comune, 4.400 sono pendolari in quanto provengono da comuni limitrofi (o comunque raggiungibili entro 1/1,5 ora con mezzi pubblici, mentre **poco meno di 8.000 possono essere considerati fuori sede**, in quanto provengono da territori distanti per poter sostenere collegamenti giornalieri da e verso l'università e il luogo di residenza. I dati ARDIS conducono ad una stima dell'**offerta abitativa per studenti universitari convenzionata pari a 503 posti letto**. Si tratta quindi di una copertura di appena il **6% della domanda di posti letto, pari al 45% delle domande pervenute ad ARDIS** per la richiesta di un po-





sto letto agevolato. Se si stimano mediamente pari a 4 i posti letto per abitazione in case destinate a studenti, è possibile condurre ad una **stima di una carenza di almeno 1.900 alloggi necessari a soddisfare le richieste degli studenti universitari.**

A tale domanda abitativa attivata dall'Università degli studi di Trieste" va aggiunta la domanda proveniente dai ricercatori/assegnisti e studenti impegnati nei numerosi enti di ricerca e istituti presenti in città oltre che visitatori e personale che vi gravita. Gli enti di ricerca attivano una domanda abitativa sia di lunga durata che temporanea (settimane e mesi) spesso attivata da stranieri anche provenienti da territorio fuori UE. Una prima rilevazione effettuata direttamente da tali enti consente di rilevare come non siano presenti in linea generale tranne in singoli casi foresterie a supporto di tale popolazione temporanea che deve quindi ricercare alloggio nel mercato immobiliare privato. La comunità attivata da tali enti ammonta a circa 2.500-3.000 persone. Gli enti intervistati evidenziano una generale difficoltà a trovare alloggio a canone sostenibile che sta comportando fenomeni di ritorno al paese di origine accettando lavori di più basso profilo. Le difficoltà maggiori si registrano per la comunità straniera al quale viene spesso negata la possibilità di stipulare contratti d'affitto.

**L'ambito universitario incide al 20% sui contratti di locazione attivati nel 2022 (dati OMI) pari a circa 913 contratti.** Il dato rilevante da tenere sott'occhio è la **forte crescita di tale tipologia di contratti nel tempo: dal 2016 al 2022 sono cresciuti del 32,3%**, a fronte di una stabilizzazione e lieve e contrazione dei contratti di lungo periodo e una contrazione forte dei contratti ordinari transitori (-27,2%). È possibile ipotizzare che parte dei contratti transitori in passato destinati a studenti sia stato convertito in contratto agevolato per studenti, una tipologia di contratto più conveniente dal punto di vista fiscale. Va tuttavia messo in evidenza come i **canoni di locazione medi dei contratti per studenti rappresentano quelli più elevati dopo i canoni per contratti ordinari transitori: 87,8 euro/mq annuo rispetto ad un dato medio di 83,9 euro/mq/anno.** Inoltre tali canoni hanno visto una **crescita rilevante e costante nel lungo periodo quantificabile in un aumento del +27,1% al 2022 rispetto al 2016.** Una crescita che espone le famiglie a costi poco sostenibili e il mercato a dinamiche speculative, per la forte domanda presente in città. I canoni risultano oltre la soglia di sostenibilità anche per la popolazione di ricercatori e assegnisti che gravitano sul territorio. Gli enti e i centri di ricerca evidenziano da questo punto di vista alcune dinamiche da sottoporre all'attenzione: una difficoltà nel reperire alloggi sia di breve periodo che per periodi più lunghi, la difficoltà maggiore nel reperire un alloggio da parte di ricercatori extra comunitari che si vedono spesso negare la possibilità di stipulare un contratto di affitto, gli alti costi degli affitti proprio nelle zone di interesse dei ricercatori (prossimità agli istituti e connessione con mezzi pubblici) e la presenza di un fenomeno di mobilità di giovani ricercatori che tornano al paese di origine accettando lavori di minor qualità a seguito dell'insostenibilità del sistema casa.

Dall'altra, secondo i dati e le analisi effettuate, **i proprietari di immobili prediligono sempre di più la locazione a fini turistici o a studenti**, tipologie di domanda che limitano i rischi di incapienza da parte di inquilini "ordinari", e da soluzioni molto più remunerative (comparto turistico). **I dati sugli sfratti, con particolare attenzione a cause dovute ad incapienza, evidenziano la presenza del problema in città.** A Trieste nel 2022 **ammontano a 247 le procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo, delle quali l'81% per morosità.** Gli elevati costi per le procedure di sfratto stanno contribuendo al fenomeno di attivazione di affitti più sicuri da parte dei proprietari.

✓

✓

✓

✓



### Tipologie di proprietà e caratteristiche del patrimonio: quanto il modello attuale soddisfa i bisogni futuri

A Trieste lo **stock residenziale ammonta a 126.246** unità immobiliari, delle quali la maggior parte concentrata in due ambiti della città specifici: in zona B1 centro urbano, dove è presente il 25% dello stock totale, e la zona C2, dove l'incidenza è del 20%. I dati relativi allo **stock dell'offerta residenziale evidenziano come a Trieste il 55,7% delle unità immobiliari residenziali sia di tipo economico**. A questo va aggiunto il peso delle abitazioni popolari e ultrapopolari, che ammontano a circa il 16%. Ciò significa che **ogni 100 abitazioni 16 sono di scarsa qualità**, un'incidenza importante che però ha visto un **miglioramento rilevante nel corso degli anni**. Rispetto al 2011 le abitazioni di tipo ultrapopolare si sono ridotte del 38% e le abitazioni popolari dell'8%, che in termini assoluti significa complessivamente un passaggio a una categoria migliore per oltre 2.750 abitazioni. Ciò si rileva dalla crescita di abitazioni civili che hanno visto un aumento dell'8%, pari in termini assoluti a +2.165 abitazioni.

**Il rapporto tra abitazioni e famiglie residenti evidenzia una saturazione dell'offerta nella parte a sud est della città, assieme a Opicina, dove ogni famiglia ha a disposizione 1,1 abitazioni**, un dato che mette in luce due aspetti centrali: la presenza quasi assoluta in tali ambiti della città di popolazione stabile (dunque con una percentuale minima di popolazione temporanea) e la scarsa disponibilità di alloggi liberi. **Solamente la zona B2 rileva un valore delle abitazioni in rapporto alle famiglie residenti elevato, pari a 1,7 abitazioni per famiglia**. Un dato che manifesta un'alta presenza di abitazioni ad uso temporaneo e a fini turistici. Da tenere sotto osservazione il dato del **quartiere B1**. Se il rapporto attuale è di 1,2 abitazioni per famiglia residente, i dati analizzati sull'evoluzione dell'offerta turistica in questa parte della città e delle variazioni dei canoni di locazione/vendita mettono in evidenza **potenziali elementi di disagio/tensione abitativa, con espulsione nel tempo della popolazione residente**.

Altro dato interessante, che rappresenta un elemento da rapportare all'evoluzione della struttura delle famiglie, è la **dimensione dell'offerta abitativa** presente in città. Lo stock residenziale ha una dimensione media di **98 mq per alloggio ed è composto mediamente da 5 vani**. Un dato che cambia in base alla categoria catastale di appartenenza, dove al diminuire della qualità si verifica una diminuzione delle dimensioni medie. Ma quali sono le dimensioni medie che sono state oggetto di compravendita e locazione a Trieste in questi ultimi anni? I dati sulle **compravendite** dell'Agenzia delle Entrate ci dicono che **la tipologia più richiesta/compravenduta è quella di piccole medie dimensioni con una metratura compresa tra 50 e 85 m2 (40% delle compravendite)** seguita dalle compravendite di abitazioni di medie dimensioni con una superficie tra gli **85 e i 115 m2 (31%)**.

Mettendo a confronto i dati 2022 rispetto al 2016 **è aumentata in maniera esponenziale la richiesta di queste due tipologie di abitazioni a fronte di una diminuzione delle abitazioni di grandi dimensioni (fino a 145 m2) mentre quelle di grandissime dimensioni vedono anch'esse una leggera crescita**. Per quanto riguarda le **locazioni** la superficie media delle abitazioni locatè è pari a **74 m2**. **Diminuisce** anche per le locazioni la **dimensione media delle abitazioni locale (-5% di superficie pari a 4 mq in meno)**. **Spazi più piccoli** ma caratterizzati da **maggior flessibilità interna** sono solo alcune delle caratteristiche richieste oggi dalla domanda di abitazioni. Spazi più piccoli perché, come si vedrà successivamente, si è **ridotta la dimensione media delle famiglie ed è cambiata la mobilità della popolazione, con esigenze diversificate in termini di spazi**.

Un ulteriore aspetto da analizzare sono le modalità di occupazione delle abitazioni. A Trieste i dati fanno emergere un **peso delle abitazioni occupate in affitto pari al 23,4%** (Istat 2019), a fronte di un peso del 15,3% a livello regionale. Si tratta di un'incidenza **allineata con le "città polo"** per le quali si rileva un peso delle abitazioni in affitto del 22% (fonte Openpolis). Si pos-





sono stimare pari a **25.000 circa le famiglie residenti in affitto nel comune di Trieste**, alle quali si aggiungono **4.570 famiglie che occupano l'abitazione in forma diversa dall'affitto o dalla proprietà**.

Secondo le proiezioni e le analisi relative alla domanda di mercato, in futuro tale **valore è destinato ad aumentare**, per molti motivi: cresce la popolazione in mobilità (si veda a tal proposito l'analisi dei dati successiva), diminuisce la popolazione nata a Trieste, portando con se una riduzione dei cittadini con legami di parentela stabili in città e dunque con maggiori possibilità di ereditare abitazioni di proprietà, oltre al cambiamento della domanda e del concetto di casa da parte delle nuove generazioni, che vede ampliarsi sempre più il concetto di **uso in funzione delle necessità** al primo posto rispetto alla proprietà dell'immobile. A livello nazionale ma non solo (all'estero è una questione già ben presente e radicata) **il valore della casa non è più legato al valore di possesso ma a come la casa risponde in maniera efficiente alla qualificazione della propria vita in base alle esigenze di quel momento**.

**In futuro la ricerca della casa sarà sempre più legata all'uso e dovrà essere sempre più fluida negli spazi, con prestazioni tecnologiche ed energetiche elevate, in grado di migliorare la vita delle persone** (cfr. Fabio Millevoi, "Breve storia sui futuri della casa"). Si tratta di una direzione anche in parte imposta dalle direttive europee, compresa la recente direttiva EPBD denominata convenzionalmente "Case green", mosse dalla necessità di raggiungere gli obiettivi un miglioramento ambientale del pianeta, che trova nella riqualificazione generale del patrimonio edilizio dal punto di vista energetico un obiettivo da raggiungere in tempi rapidi.

Lo stato del patrimonio edilizio di Trieste e l'insieme di interventi che dovranno essere messi in atto per raggiungere tali obiettivi saranno oggetto di specifico approfondimento futuro da parte dell'Osservatorio.

I dati Istat inerenti la condizione abitativa delle famiglie sono disponibili solo a livello regionale, ma consentono di avere un primo quadro sullo stato in cui di trovano le abitazioni nel territorio di indagine, un patrimonio **caratterizzato da una generale qualità del patrimonio residenziale inferiore alla media nazionale: le famiglie che ritengono di vivere in abitazioni danneggiate sono il 14,3% rispetto al dato medio del Nord Est pari all'8,3% e un dato nazionale pari al 10,3%**. Le famiglie invece che giudicano la propria abitazione problematica dal punto di vista dell'umidità sono il 18% rispetto un dato del Nord Est del 12% e un dato medio nazionale del 13%.

#### E il patrimonio pubblico? Un inquadramento all'offerta presente in città

Il **patrimonio residenziale pubblico disponibile in città** (considerando anche quello attualmente sottoposto a ristrutturazione pesante) ammonta a **12.430 alloggi pari al 9,8% dello stock residenziale disponibile in città**. La **periferia sud** (coincidente in parte con la circoscrizione 7) conta il numero più elevato di abitazioni pubbliche in rapporto allo stock residenziale totale disponibile: **circa 24 abitazioni ogni 100 sono di edilizia residenziale pubblica**. Nella circoscrizione 7 si **concentra infatti circa 1 abitazione pubblica su 3**; in tale zona ogni 100 famiglie residenti si rilevano 21 alloggi pubblici disponibili. Assieme alla zona 7 un **peso rilevante lo si registra nella circoscrizione 5 e 6 dove si concentra rispettivamente il 21% e 24%** del patrimonio pubblico disponibile.

Il rapporto tra alloggi pubblici disponibili e famiglie residenti appare elevato anche nella circoscrizione 6 (17 alloggi ogni 100 famiglie). Il 20% del patrimonio pubblico rimanente è distribuito nel resto del territorio con valori nettamente inferiori anche per quanto riguarda il rapporto tra famiglie e alloggi. La zona dell'Altipiano (circoscrizioni 1 e 2) presentano il peso minore

✓

✓

✓

✓



e un numero molto contenuto di alloggi ogni 100 famiglie residenti (meno di 5 unità). Complessivamente, nei quartieri di Valmaura, Chiarbola Superiore, Borgo San Sergio, Cologna Nord, Melara e Santa Maddalena Inferiore la densità di stock residenziale pubblico in rapporto allo stock residenziale totale supera 25 alloggi su 100.

Le stime conducono a sostenere che a Trieste, delle abitazioni occupate da residenti con contratto di affitto, il 40% è afferente alla locazione pubblica. Le famiglie in locazione pubblica ammontano secondo le stime a oltre 9.800 pari al 9,3% delle famiglie residenti in città mentre a livello di popolazione l'incidenza di quella che vive in un alloggio pubblico è pari al 9%. Circa 1 famiglia su 2 che vive in un alloggio pubblico è costituita da un unico componente, 1 su 3 da due componenti mentre meno del 6% è costituita da più di 4 componenti. Le grandi famiglie sono quelle che percentualmente presentano la maggior incidenza sul totale delle famiglie: vive infatti in un alloggio pubblico il 12,4% delle famiglie con più di 4 componenti, a fronte di un'incidenza del 9,2% delle famiglie monocomponenti.

A livello di inquilini, l'86% è italiano (pari all'8,9% dei residenti italiani presenti nel comune) mentre il 14% è straniero (pari al 10,2% degli stranieri residenti). Il 34% degli inquilini sono over 65 e tale classe di popolazione è quella maggiormente coperta dal servizio di edilizia pubblica: circa l'11% degli over 65 della città vive in un alloggio in locazione pubblica. Seppur ben presente, l'offerta di edilizia residenziale pubblica non riesce a coprire effettivamente tutto il fabbisogno della città. Infatti l'analisi delle domande di assegnazione di alloggi aventi i requisiti ma che risultano non soddisfatte al 2023 ammontano a 2.631. Ciò significa che **circa il 2,5% delle famiglie presenti nel comune attualmente si trova in uno stato di forte disagio abitativo**, avendo i requisiti ma non potendo accedere ad un alloggio pubblico. A queste vanno aggiunti coloro che fanno parte della cosiddetta "fascia grigia", ovvero quella che non ha i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che non ha neppure la capacità economica per fronteggiare le spese di un'abitazione, che come si è visto dai dati precedenti sono in continuo aumento a fronte di redditi stabili o comunque con una crescita molto meno rilevante rispetto la crescita dei costi per la casa. Va in ultimo sottolineato che rapportando lo stock immobiliare residenziale pubblico disponibile ai contratti attivi in edilizia pubblica (considerando che ad un contratto corrisponde un'abitazione) **è possibile stimare pari a 2.560 le abitazioni pubbliche inutilizzate**, delle quali il 7,8% (200 appartamenti circa) attualmente oggetto di interventi di ristrutturazione rilevante, mentre il rimanente 92,2% risulta inutilizzato e per ora non soggetto a riuso.

### Analisi delle retribuzioni e costi per la casa

A Trieste si rileva una crescita nettamente superiore dei canoni di locazione rispetto la crescita delle retribuzioni. **A fronte di un +22,9% dal 2016 al 2022 dei canoni di locazione si registra una crescita media delle retribuzioni del 7,0%, che scende all'1,0% se si analizzano le sole retribuzioni dei dipendenti privati, i quali rappresentano il 61% dei lavoratori attivi in città** (stime su dati INPS). Si tratta di un aspetto che influisce in maniera rilevante sulla componente di popolazione che approda in città per lavoro o per altro motivo e che necessita con più forza di un alloggio non definitivo e quindi in locazione.

La crescita dei prezzi di vendita risulta meno rilevante rispetto all'andamento dei canoni di locazione, se si analizza il costo puro di acquisto senza la necessità di un mutuo. Se al contrario si analizza la variazione del costo di acquisto di una casa con finanziamento in rapporto alla variazione delle retribuzioni, emerge una crescita esponenziale del primo rispetto al secondo ed in particolare rispetto ad alcune categorie di lavoratori. **Secondo le stime effettuate dalla Banca d'Italia, la rata mensile mediana in Friuli Venezia Giulia è passata da 502 euro al mese nel 2021 a 732 euro al mese nel 2023 (una crescita in termini percentuali del 46%)**. Una





rata che può essere considerata sostenibile solo a chi ha un reddito netto medio mensile superiore a 2.200 euro.

Al fine di avere un quadro di dettaglio del contesto triestino, in relazione alle retribuzioni in rapporto ai costi della casa, è stata stimata per ciascuna zona OMI la rata media mensile per un'abitazione civile in stato normale e ottimo di 98 mq (superficie media delle abitazioni a Trieste) con richiesta di mutuo a tasso fisso per un orizzonte di 25 anni. A tale stima è stata affiancata la valutazione delle retribuzioni nette medie mensili dei lavoratori di Trieste per mansione svolta. Ciò a considerazione anche del fatto che in città oltre il 50% delle famiglie è composto da un solo componente e che il 26% dei residenti vive solo.

Da queste analisi, emerge una generale difficoltà di accesso al mercato immobiliare per i lavoratori con mansioni di tipo "operai" in tutte le zone della città, non solo per il nuovo ma anche per l'usato. Si ricorda che tale tipologia di lavoratori rappresenta circa un quarto di tutti i lavoratori dipendenti in città. A fronte di una rata media mensile per un'abitazione usata in stato normale di 630 euro e di 970 per una nuova, si rileva una capacità massima di rata media mensile sostenibile di mutuo per questa categoria pari a circa 400 euro. Anche per gli impiegati (i quali rappresentano un 20% circa dei lavoratori dipendenti) la sostenibilità appare difficoltosa e possibile solamente per un'abitazione usata in poche zone della città. Le tipologie di lavoratori che evidenziano una sostenibilità economica nel far fronte all'acquisto di una casa sono dirigenti e quadri, che tuttavia **rappresentano solo il 2,3% dei lavoratori attivi in città.**

Va aggiunto che tali stime presuppongono un ammontare economico medio disponibile comunque rilevante che contempla il 20% del valore dell'immobile e i costi notarili e di agenzia. Un'ammontare che molto spesso si fa fatica a disporre anche se si analizzano i dati Istat raffiguranti la propensione al risparmio da parte delle famiglie della regione (il 45% non riescono a risparmiare). Come per la vendita anche il mercato degli affitti risulta di difficile accesso, anche se ha il vantaggio di richiedere un ammontare di spesa iniziale nettamente inferiore.

## LA DOMANDA | COMUNITA'

### Dinamiche socio-demografiche attuali e future e ricadute sulla domanda abitativa e sui servizi in città

Ma chi sono i cittadini che vivono in città? Che caratteristiche hanno e in che modo influenzano la domanda in città?

Con 200.635 residenti, Trieste rappresenta l'87% circa della popolazione della provincia, ma al di là del dato quantitativo, è interessante notare che **la città di Trieste oggi vede per la prima volta segni positivi del trend demografico, dopo decenni di costante e continua contrazione della popolazione. Il 2022 è infatti il primo anno, dopo ben 22 anni, che mostra una dinamica positiva** della popolazione, seppur minima, con un incremento di 612 abitanti pari a +0,3% rispetto al 2021. La variazione di **lungo periodo (2011-2023)** vede una **contrazione di circa 7.800 abitanti pari a una perdita del 3,8%** (elaborazioni su dati Comune di Trieste).

La città per caratteristiche storiche e morfologiche rileva **differenze sostanziali** che si **riflettono nelle caratteristiche insediative e nel tessuto sociale insediato**. Tale differenza è subito visibile dalla densità di popolazione, che se a livello comunale si attesta a 2.363 abitanti per kmq, a livello di singole aree cambia in modo significativo, passando da una **densità elevata superiore a 15.000 abitanti per kmq nella circoscrizione 5 (città storica/centro urbano) a meno di 300 nella circoscrizione 2 (zona dell'altipiano).**

✓

✓

✓

✓



I trend demografici evidenziano differenze sostanziali sia a livello di circoscrizione che di quartiere. Una dinamica particolarmente in contrazione si rileva nella circoscrizione 3, con una forte accelerazione in negativo nel periodo post pandemia, trend arrestatosi tuttavia nell'ultimo anno. A livello di quartiere, solamente il quartiere Scorcola presenta una crescita della popolazione, mentre tutti gli altri ambiti risultano in contrazione, con particolare riferimento ai quartieri Cologna Nord e Sud. La circoscrizione 7 si caratterizza anch'essa da un trend in costante contrazione nel corso degli ultimi 10 anni, dovuto in particolare alle dinamiche negative del quartiere Borgo San Sergio, Valmaura e Servola, mentre dinamiche positive si rilevano per Chiarbola inferiore e Poggi Sant'Anna.

La circoscrizione 6 può essere considerata quella in controtendenza rispetto agli altri ambiti: è l'unica circoscrizione con segno positivo sul lungo periodo (2011-2023). A livello di dinamica, dopo anni in leggera contrazione la zona ha visto una crescita rilevante nel post covid, arrestata nel 2023. Sono i quartieri Rozzol, Longera e Guardiella Inferiore quelli che hanno trainato la crescita, seppur contenuta, della popolazione, mentre un segno fortemente negativo lo si rileva nel quartiere Melara. La circoscrizione 5 rileva dopo un periodo costante di decrescita della popolazione, un'inversione di tendenza a partire dal 2021 e tutt'ora in corso. È l'ambito della città che ha trainato la crescita della popolazione degli ultimi due anni, anche se la variazione sul lungo periodo risulta comunque negativa (-4,8% dal 2011 al 2023) in tutti i quartieri, ad eccezione della zona Ippodromo.

La circoscrizione 4 rappresenta l'ambito per il quale si è rilevata una dinamica in forte crescita della popolazione fino al 2017, seguita da un andamento in costante e continua contrazione. Dal 2011 al 2023 la circoscrizione ha perso l'1,9% della popolazione, con valori in negativo in tutti i quartieri. Sul lungo periodo le dinamiche delle circoscrizioni dell'Altipiano rilevano trend in leggera contrazione ma con andamenti fortemente differenziati a livello di quartiere. I quartieri della circoscrizione 2, ad eccezione di Gropada e Opicina, mostrano un andamento in crescita dal 2011 al 2023. Nella circoscrizione 2 si evidenziano due dinamiche contrastanti nei 2 quartieri che lo costituiscono: la crescita sul lungo periodo del quartiere Prosecco e la contrazione di Santa Croce.

Come anticipato in precedenza, dal 2021 il comune ha finalmente rilevato il segno positivo della popolazione. I trend futuri della popolazione elaborati dall'Istat ci dicono che **questa fase di ripresa demografica è solo provvisoria** e durerà i **prossimi due anni** per poi **proseguire nuovamente con un trend in contrazione**, anche se assolutamente non paragonabile al decennio appena trascorso. Le stime conducono ad una **contrazione al 2030 dello 0,4% e al 2040 dello 0,7%** (la contrazione degli ultimi 10 anni è stata pari a -3,8% e a -6,7% negli ultimi 20 anni). È possibile quindi sostenere che in futuro la tendenza sarà quella di una sostanziale stabilizzazione della popolazione residente.

La dinamica della popolazione che ha caratterizzato il territorio è spinta in negativo da un saldo naturale fortemente negativo, con le nascite che rappresentano meno della metà dei decessi, un dato che riflette la **struttura della popolazione del territorio sempre più anziana**. Gli **over 65 rappresentano il 28,4% della popolazione** (27,5% nel 2011) a fronte di un **peso del 10,4% degli under 15** (11,6% nel 2011). A preoccupare è il **peso degli over 80 che rappresentano il 10,4%** della popolazione (l'8,8% nel 2011). La popolazione è invecchiata e si è ridotta al contempo il peso della popolazione attiva che rappresenta il bacino potenziale di lavoro nel territorio: dal 2011 al 2023 gli over 80 sono aumentati di 2.369 abitanti, a fronte di una perdita degli under 15 di -2.372 abitanti e di -4.913 degli abitanti in età attiva.

**Le previsioni future al 2040 fotografano una popolazione giovane stabile** (il rapporto tra nascite e decessi al 2040 migliora rispetto al 2023) a fronte di una **contrazione importante della**





**popolazione in età attiva** di oltre 5 punti percentuali (pari secondo le stime a circa 9.500 abitanti in età attiva in meno) e un **incremento rilevante di 4 punti percentuali della popolazione anziana** (pari a un **incremento di 8.500 anziani circa in valori assoluti**). Dati importanti che mostrano **nuovi bisogni e sfide per la città** in termini di servizi e di residenza, in rapporto anche all'evoluzione delle abitudini e dei modelli di vita.

Gli anziani di domani rappresentano i 60enni di oggi, per i quali va ricordato che non appartengono più alle famiglie numerose del passato, quindi potenzialmente con una almeno parziale "assistenza garantita", ma saranno anche anziani che al contempo richiedono più autonomia e indipendenza, con una maggiore propensione a condividere spazi oltre i perimetri del primo nucleo familiare ecc. e dunque anche alla ricerca di nuove forme di abitare, anche in condivisione (silver co-housing).

Importanti **differenze** si rilevano **tra le zone** della città. I quartieri e le **zone dell'Altipiano** si caratterizzano da un **peso della popolazione giovane più elevato** che, come si vedrà successivamente, è da imputare alla presenza in quella zona di un **peso maggiore di famiglie autoctone con figli**. La **zona centrale** invece rappresenta l'ambito nel quale la **popolazione in età attiva risulta fortemente incidente** in termini percentuali, mentre **l'ambito a sud est della città si caratterizza dalle più elevate incidenze di popolazione anziana**, la quale rappresenta il 32% della popolazione totale. Qui è particolarmente elevato il peso degli over 80, i quali incidono quasi il 12% sulla popolazione residente (dati stimati su banche dati dell'anagrafe comunale di Trieste).

Sono dati importanti, che fotografano **esigenze diverse a livello di zona urbana** quali, ad esempio, necessità di servizi agli anziani nella parte a sud est, ma anche riflessioni in merito a nuovi modelli abitativi in grado di bilanciare lo squilibrio generazionale. Ne è un esempio il rapporto **nella circoscrizione 7** tra anziani e giovani: **ogni 100 giovani vi sono 308 anziani**.

Un dato che illustra una necessità di investire nella zona in un sistema abitativo a supporto delle giovani generazioni in grado di ripopolare l'ambito destinato ad un declino demografico importante

## Chi attrae la città

Se l'invecchiamento della popolazione rappresenta il perno del declino demografico, segnali positivi si rilevano per la città se si analizzano i **flussi migratori che risultano in costante crescita** on un'**accelerazione importate nel periodo post pandemia** e che rappresentano i freni di tale declino demografico (anche se non ancora in grado di bilanciare le perdite del saldo naturale). L'analisi di dettaglio dei flussi migratori per provenienza e destinazione ed età permette di effettuare importanti riflessioni.

La città è **fortemente attrattiva sia per popolazione straniera che per la popolazione italiana residente fuori regione ma anche per la popolazione della regione residente fuori provincia**. Per tali livelli di origine destinazione i **saldi migratori risultano positivi** nel cumulo degli ultimi 5 anni sintomo di una **capacità attrattiva** forte della città ed in particolare di una **popolazione giovane**: i saldi per età per tali ambiti evidenziano **numeri importanti in ingresso in città nelle fasce comprese tra 20 e 35 anni** (molto più elevati rispetto chi esce nella medesima fascia d'età).

Mantenere sul territorio tale popolazione nel tempo rappresenta una sfida necessaria e importante per contrastare il declino demografico in corso. Una sfida che deve trovare ri-



sposta in un'offerta abitativa adeguata deve trovare in primis una risposta in un mercato adeguato delle locazioni di lungo periodo.

L'aspetto sul quale bisogna però porre maggiormente l'attenzione sono i **flussi di breve raggio** ovvero **da e verso la città e il resto del territorio provinciale**. Da questo punto di vista **la città respinge**. È un indicatore dell'**incapacità della città di supportare la residenzialità dei giovani e delle giovani coppie, che trovano più vantaggioso mantenere Trieste quale luogo di lavoro e delocalizzare la propria residenza in ambiti economicamente più vantaggiosi** dal punto di vista del mercato immobiliare. Tali flussi interessano principalmente la **popolazione di età compresa tra 35 e 45 anni, fasce che rappresentano i momenti centrali nella vita per la ricerca di stabilità dal punto di vista della casa**.

Un aspetto rilevante che consente di mettere in luce importanti elementi di riflessione dal punto di vista delle necessità abitative e di servizi per la città è l'analisi del peso della popolazione che si è mossa sul totale della popolazione a seguito di movimenti migratori. L'analisi effettuata sul dato cumulato degli ultimi 5 anni mostra come **a Trieste negli ultimi 5 anni il 20% della popolazione si è spostata** (tra flussi in ingresso e in uscita); tale valore **sale al 34% nella circoscrizione 4**. Il movimento maggiore di popolazione si è registrato oltre che nella circoscrizione 4, nella circoscrizione 5 (25%) e nella circoscrizione 3. Tutti gli altri quartieri mostrano incidenze nettamente inferiori, pari a circa il 14-16% nelle circoscrizioni 1 e 2 e al 13% nelle circoscrizioni 6 e 7.

I dati previsionali mostrano un rallentamento dei flussi migratori al 2040 ed evidenziano una riduzione del saldo positivo, generato da trend meno performanti rispetto agli ultimi anni dei saldi migratori da e verso l'Italia e la Regione, mentre migliori performance si registrano per i saldi migratori con l'estero. Un ulteriore dato testimonia come la città di **Trieste non sia più città di soli Triestini** ma sia una città di mondo: l'incidenza della popolazione non autoctona ovvero non nativa nel comune rispetto la popolazione residente.

A livello comunale **al 2022 il 41,4% della popolazione residente non è nato a Trieste**. Un dato estremamente elevato che evidenzia con forza come **non sia più scontato il collegamento tra territorio di origine/nascita e luogo di residenza**.

Un'alta incidenza di popolazione che cambia, si sposta e entra, necessita di esigenze in termini di fabbisogno abitativo e caratteristiche di tale fabbisogno e servizi nettamente diversi rispetto gli ambiti urbani per i quali si rilevano maggiore stabilità della popolazione residente.

L'analisi delle caratteristiche delle famiglie che abitano nel territorio risulta un ulteriore aspetto strategico e necessario per analizzare le domande mosse dalla città con particolare riferimento alla sfera della casa.

### Le famiglie che abitano il territorio

Un aspetto centrale nel definire le caratteristiche del tessuto sociale insediato in città e i bisogni attivati è rappresentato dall'analisi della struttura delle famiglie e dalle loro caratteristiche. In città nel 2023 **la dimensione media delle famiglie è di 1,89 componenti**. **Dimensioni più contratte si rilevano nella zona più centrale** e storica della città mentre **dimensioni più ampie** si rilevano nell'area dell'**Altipiano** dove la dimensione media sale in alcuni quartieri a 2,9 componenti. Il **peso delle famiglie da 3 componenti o più** è sempre più ridotto ed ammonta al 2023 al **22,6%**. Nell'ultimo anno tutte le classi di famiglie per numero di componenti diminuiscono ad eccezione delle famiglie monocomponenti (+298 in termini assoluti) e le famiglie di 5 componenti anche se con un valore irrisorio in termini assoluti (+8)



In città si vive sempre di più da soli. Le famiglie ad un solo componente rappresentano il 50,5% delle famiglie totali con punte del 55,7% nella zona centrale (circostrizione 5). Rappor-tando i dati delle famiglie monocomponenti alla popolazione è possibile sostenere che **più di 1 triestino su 4 vive da solo. Si vive da soli in tutte le fasce d'età** anche se un peso maggiore lo si rileva nella fascia d'età **over 80: il 47,4% di loro appartiene ad un nucleo monofamiliare.** Anche i giovani vivono da soli ed in particolare nella **fascia 30-40: circa 1 su 3.**

Lo spaccato appena descritto permette di effettuare importanti riflessioni sui bisogni abita-tivi ed in particolare sulle caratteristiche degli spazi di tali abitazioni, ma anche sull'utilità di investire in nuove forme di abitazione condivisa, che permettano da una parte di limi-tare i costi di gestione e da un'altra di compensare l'assenza di determinate forme di assi-stenza che chi vive solo si trova oggi a dover fronteggiare.

### Livelli di benessere della popolazione e delle famiglie e capacità di spesa

Anche se già in parte affrontato, l'analisi dei livelli di benessere economico della popolazione e delle famiglie rapportati ai trend del mercato immobiliare consentono di approfondire degli aspetti correlati al disagio abitativo.

**I dati sui redditi fotografano una città benestante, con buoni livelli di reddito se rapportati a quelli di altri territori.** I dati provinciali sui redditi delle famiglie classificano al **7° posto in Italia il livello di reddito della provincia, con 25.409 euro a famiglia.** Tuttavia l'analisi dei dati delle DSU presentate evidenzia come è proprio la **provincia di Trieste quella con le incidenze più elevate di classi di ISEE inferiori a 6.000 euro, soglia figurativa di una forte fragilità economica delle famiglie.** A livello provinciale si stimano pari al **25% le famiglie con ISEE nullo o inferiore a 6.000 euro a fronte di un dato medio regionale di 18,5%.** Se si rapporta il dato alle famiglie di Trieste (assumendo che chi non ha presentato la DSU non abbia problemi economici) è possibile **stimare pari a circa 9.000 le famiglie in città per le quali si rileva una situazione di disagio economico forte.**

I dati sulla condizione economica delle famiglie evidenziano come il **35% delle famiglie ritiene sia peggiorata la propria condizione economica nell'ultimo anno (2022 su 2021)** e il **32% ritiene scarse/insufficienti le proprie risorse economiche per far fronte alle spese.** Se applichiamo tali dati alle famiglie del comune è possibile stimare pari a **38.200 le famiglie che vedono peggiorata la propria situazione economica** con rischio di incapacità di assolvere alle spese nel prossimo futuro e a **32.900 le famiglie che non hanno adeguate risorse economiche per poter far fronte a tutte le spese.** (delle quali 4.250 che ritengono proprio insufficienti le attuali risorse).

Nel periodo **post pandemia aumenta nuovamente l'incidenza delle famiglie che non riescono a risparmiare** dopo un buon periodo iniziato nel 2017. **Sono circa il 45% le famiglie in regione che sostengono di non risparmiare soldi mentre ammontano al 30% le famiglie che non riescono a far fronte alle spese.** Aumentano contemporaneamente le spese per far fronte all'abitazione: **+7,1% a dal 2016 ad oggi in regione rispetto un rialzo del 2,2% livello nazionale e dell'1,2% al nord est.**

I dati sui redditi percepiti dai contribuenti in città permettono di fotografare le specifiche si-tuazioni presenti nel comune di Trieste. **A livello comunale il 34,4% dei contribuenti ha un**

✓

✓

✓

✓



reddito nullo o inferiore a 15.000 euro (2021) con punte del 56% nella zona tra stazione ferroviaria e Borgo Teresiano. In linea generale la circoscrizione 5 e la parte a nord della circoscrizione 4 assieme alla circoscrizione 7 rappresentano gli ambiti del territorio con le incidenze più elevate di popolazione con bassi redditi. Le circoscrizioni 1, 3 e 4 (per la parte del quartiere San Vito) rappresentano invece le zone con l'incidenza più elevata di contribuenti con alti redditi (> di 55.000 euro): pari al 6,2% a livello comunale con punte del 16,5% nel quartiere di San Vito. Praticamente nulla l'incidenza di popolazione ad alti redditi nel quartiere 5 e nel quartiere 7.

### Uno sguardo di dettaglio agli ambiti della città

La città è catalogabile in zone che si caratterizzano per aspetti demografici, reddituali, socio economici e di attrattività differenti.

**La città delle zone fluide:** dove la popolazione cambia velocemente, dove l'eterogeneità culturale è forte e dove la popolazione autoctona risulta rarefatta, sono le circoscrizioni 4 e 5, le quali rappresentano anche gli ambiti più attrattivi della città, dove la domanda residenziale risulta più elevata e diversificata e dove le dinamiche del turismo risultano più forti.

- **La circoscrizione 4** vede un ricambio della popolazione del 31,4% negli ultimi 5 anni, ha un peso della popolazione non nativa del 48,7% e un'incidenza di popolazione straniera pari al 14%. Si caratterizza da alte incidenze di famiglie monocomponenti (55,4%) e di conseguenza da un'alta incidenza di popolazione che vive sola (30%). Chi vive solo è in prevalenza giovane. È l'ambito che meno "respinge", infatti è l'unica circoscrizione che presenta saldi migratori positivi a tutte le scale, non solo estera, nazionale e regionale ma anche provinciale. Dal punto di vista del benessere economico la circoscrizione è divisa in due parti nette: la zona nei pressi della stazione ferroviaria che rappresenta la zona più povera della città dal punto di vista dei redditi dei contribuenti, dove in alcuni quartieri il peso dei contribuenti con redditi inferiori a 15.000 euro è del 58%, e la zona invece di San Vito che rappresenta la parte più ricca della città a livello di reddito dei contribuenti.
- **La circoscrizione 5** vede un ricambio della popolazione del 25,4% negli ultimi 5 anni, la popolazione residente non autoctona pesa il 50,3% e gli stranieri sono il 22% della popolazione residente (qui si concentra il 40% di tutta la popolazione residente nella città e si registra una densità di popolazione straniera pari a 3.392 stranieri ogni kmq a fronte di una media del comune di 295 stranieri per kmq). È l'ambito caratterizzato dalla più alta rarefazione delle famiglie e dove il 56% di esse è composta da un solo componente per lo più giovane in età lavorativa. Qui incide particolarmente la popolazione in età lavorativa, la quale rappresenta il 65% della popolazione residente ed è in assoluto l'ambito con l'incidenza più bassa di popolazione anziana (24,4%). È uno degli ambiti più attrattivi della città nei flussi di lungo raggio, ovvero nell'immigrazione dall'estero e nei trasferimenti da altri comuni italiani, mentre si rilevano dinamiche negative per i flussi di breve raggio. La disponibilità economica delle famiglie residenti è bassa e si rilevano le più alte incidenze di contribuenti con redditi inferiori a 15.000 euro. Il peso delle famiglie residenti con figli stranieri rappresentano una componente centrale: il 32% dei bambini da 0 a 4 anni e il 29,4% dei bambini tra 5 e 14 anni è di nazionalità straniera.

**Gli ambiti della residenza stabile:** dove gli autoctoni rappresentano la prevalenza dei residenti, dove le incidenze di stranieri risultano al minimo e dove i movimenti della popolazione sono molto contenuti. Prevale l'insediamento di famiglie benestanti, con bambini, o anziani soli mentre limitata è la presenza di popolazione sola in età lavorativa. Assente è l'offerta di







alloggi di edilizia residenziale pubblica. Ne fanno parte le circoscrizioni 1 e 2, che si caratterizzano anche da una condizione morfologica differente rispetto alle altre parti della città.

- **Nella circoscrizione 1** il ricambio della popolazione negli ultimi 5 anni è stato pari al 16%, mentre l'incidenza della popolazione non nativa è del 30% e il peso degli stranieri del 4%. Le famiglie risultano meno frammentate, infatti il numero medio di componenti supera le due unità. Vivono in prevalenza famiglie autoctone con figli. Il peso dei residenti giovani è assieme alla circoscrizione 2 il più elevato, pari all'11,3%. I residenti raggiungono buoni livelli di benessere economico, con un reddito medio elevato, una bassa incidenza di contribuenti con reddito inferiore a 15.000 euro e alte incidenze di redditi elevati superiori a 55.000 euro.
- **La circoscrizione 2** rappresenta l'ambito territoriale più autoctono di tutto il comune: la popolazione non nativa rappresenta il 29,6% della popolazione residente e gli stranieri hanno un'incidenza sulla popolazione residente del 3,3%. Il ricambio della popolazione è il più basso di tutti gli ambiti comunali ed è pari al 14% di popolazione che si è spostata negli ultimi 5 anni sul totale della popolazione media del periodo. È l'ambito con la dimensione media delle famiglie più grande, pari a 2,22 persone, e il territorio con l'incidenza più elevata di popolazione under 15. Le famiglie monocomponenti residenti nella zona sono per lo più persone anziane (le famiglie monocomponenti over 70 incidono il 42%). I livelli di benessere economico della popolazione residente appaiono buoni ma non elevati.

**Gli ambiti a rischio declino demografico:** caratterizzati da una bassa capacità attrattiva della popolazione, dalla presenza di stranieri in misura maggiore rispetto agli ambiti sopra descritti ma comunque con un peso limitato, dalla prevalenza di popolazione autoctona anziana e con bassi livelli di benessere economico. Forte è il peso dell'offerta residenziale pubblica.

- **La circoscrizione 7** è l'ambito della città più anziano e si caratterizza dalla presenza di alte incidenze di nuclei famigliari composti da una sola persona di età over 70 e più in generale dalle più alte incidenze di popolazione anziana, che raggiunge il 32% della popolazione totale. Il ricambio della popolazione si attesta al 13% negli ultimi 5 anni. È quindi un ricambio limitato rispetto alle altre aree della città. La circoscrizione da questo punto di vista rappresenta quella che più delle altre "espelle" popolazione verso gli altri comuni della provincia. L'ambito è il più povero della città, se si analizzano i redditi dei contribuenti, per i quali si rileva un'alta incidenza dei contribuenti con reddito fino a 15.000 euro e una bassa incidenza dei contribuenti con reddito superiore a 55.000 euro. La presenza di bassi redditi risulta bilanciata e confermata dall'alta offerta di edilizia residenziale pubblica presente e pari al 34% dello stock pubblico complessivo. Qui particolarmente elevato è anche il rapporto tra abitazioni pubbliche disponibili ogni 100 famiglie, pari a 21. Una caratteristica di tale ambito è da attribuire alla dimensione delle famiglie per numero di componenti: è l'unico ambito per il quale si rileva una crescita delle famiglie monocomponenti assieme ad una crescita delle famiglie a 5 e più componenti.

**Gli ambiti eterogenei:** vi sono due circoscrizioni per le quali è difficile definire una tendenza avendo al loro interno differenze morfologiche e tipologiche tali da non permettere di definire in maniera unica la caratteristica socio demografiche di quel territorio. In linea generale per tutti gli indicatori di lettura del contesto demografico i valori si posizionano a livello intermedio tra le zone della città più fluide e le zone più stabili.

- **La circoscrizione 3** si caratterizza per ambiti fortemente diversificati: il lungomare, la zona collinare e la zona più densamente popolata in continuità con il centro urbano.

✓

✓

✓

✓



Tale diversità comporta una posizione intermedia dell'ambito rispetto i valori e gli indicatori che si rilevano nel centro città rispetto a quelli degli ambiti più periferici e collinari. La sua estensione in lunghezza e localizzazione la rendono ambito dalle svariate identità: università, residenza, turismo la connotano nelle sue diverse parti. È una parte della città che ha visto a livello complessivo le più alte incidenze di variazione della popolazione in negativo (-7,1% rispetto al 2011 con una perdita di circa 2.600 abitanti) in tutti i periodi analizzati. L'analisi per quartiere evidenzia come la perdita sia da attribuire in prevalenza al quartiere Cologna sud. Tuttavia l'ambito è una parte del territorio mediamente attrattiva. Il 20% della popolazione si è spostata negli ultimi 5 anni (incidenza assimilabile al valore medio comunale) e il 40,5% della popolazione non è autoctona (anche in questo caso valore assimilabile al dato medio comunale). È un ambito con buoni livelli di reddito. Il 50,5% delle famiglie è costituita da un unico componente mentre il peso della popolazione che vive sola è del 26% (valori assimilabili alla media del comune). Il peso degli stranieri sulla popolazione è pari al 10,5%. È l'ambito con l'incidenza minore di popolazione giovane under 15 mentre la popolazione anziana pesa il 28,4%, anche se vi sono differenze sostanziali tra i quartieri del territorio. L'ambito lungomare registra il peso maggiore pari al 34,4% degli anziani. L'ambito è interessato in maniera marginale dalla presenza di edilizia residenziale pubblica, concentrata nel quartiere Gretta, mentre a livello di mercato si evidenziano differenze sostanziali tra i valori immobiliari, nettamente elevati nella zona di lungomare mentre sono presenti valori assimilabili alla media del comune nelle zone più prossime al centro storico.

- **La circoscrizione 6** è anch'essa caratterizzata da dinamiche interne fortemente diversificate. È l'ambito che ha visto la crescita maggiore di popolazione nel periodo post pandemia ed è in linea generale l'unico ambito che rileva un saldo positivo della popolazione nei diversi periodi analizzati. Si caratterizza internamente da dinamiche assimilabili alla circoscrizione 1 e 2 per i quartieri localizzati verso la collina, da dinamiche invece assimilabili al centro per la zona più prossima a quest'ultimo. Il peso delle famiglie monocomponenti è nettamente inferiore alla media comunale (46%) anche se superiore al dato degli ambiti dell'altipiano. Il peso dei residenti che vivono soli è del 23%, valore anche in questo caso leggermente inferiore alla media comunale. Particolarmente rilevante è il peso degli anziani che vivono soli. La presenza degli stranieri è meno rilevante rispetto agli altri ambiti più centrali della città. La struttura della popolazione presente riflette il valore medio comunale e solo il quartiere Melara presenta un dato differenziato rispetto agli altri quartieri riguardo alla popolazione anziana (37,7%). La circoscrizione è la seconda per densità di offerta residenziale pubblica, un dato che si associa alla presenza di livelli economici di benessere medio bassi. L'ambito della città è attrattivo per i flussi di lungo raggio e attrae molto la popolazione giovane (15-40 anni), mentre evidenzia un saldo migratorio negativo per la popolazione più adulta e anziana (dai 40 anni in su) che sceglie in prevalenza di trasferirsi nei comuni della provincia. È un ambito nettamente meno dinamico rispetto ai contesti più centrali: negli ultimi 5 anni si è spostato circa il 13% della popolazione, a fronte di un valore medio comunale del 20,6%. La popolazione non autoctona rappresenta il 33%, a fronte di una media comunale del 41,4%.

## IL CONTESTO | SERVIZI

### Un primo sguardo al contesto: la presenza di attività commerciali di vicinato e servizi vari

L'analisi dei servizi presenti, e la loro distribuzione nel territorio, permette di esplorare in dettaglio l'offerta in città, consentendo di effettuare importanti riflessioni in merito alla capacità del contesto urbano e delle sue diverse parti di rispondere ai bisogni della comunità resi-





dente. Uno dei primi temi analizzati, in corso di implementazione, riguarda la presenza di servizi commerciali di vicinato, la loro localizzazione e la variazione nel tempo. L'analisi delle attività commerciali e la loro variazione nel tempo è stata predisposta mediante uno studio di dettaglio di dati forniti da Unioncamere, i quali fotografano le localizzazioni attive in città per ciascun codice Ateco.

Le localizzazioni di imprese attive al 4° trimestre 2023 sono pari a 16.275. I settori più rappresentati sono il commercio (23% tra ingrosso e dettaglio), le costruzioni (17,7% delle localizzazioni attive) e la ristorazione (10,7% delle localizzazioni totali). Rispetto al 2011 le localizzazioni sono diminuite del 2,3% e le variazioni appaiono nettamente differenti in base al settore di riferimento. Perdono con forza le attività commerciali, che diminuiscono del 28% per l'ingrosso e del 25% per il dettaglio. In calo anche i comparti della manifattura e delle riparazioni. Gli altri settori presentano invece una crescita. A crescere a livello percentuale sono in particolare i comparti legati al turismo, quali alloggi, ristorazione, noleggio e agenzie di viaggio, i servizi immobiliari, i servizi alle imprese, oltre che i servizi alla persona.

Sono dinamiche che evidenziano il processo di deindustrializzazione della città a favore di una sempre più evidente terziarizzazione, la riduzione del tessuto commerciale locale a favore di attività della ristorazione e dei servizi alla persona (parrucchieri, estetisti ecc) e la crescita di tutti i servizi funzionali al comparto turistico. L'analisi delle attività commerciali al dettaglio mostra una perdita di oltre 700 attività, circa 60 all'anno. A livello di variazioni, la perdita maggiore si registra nelle attività commerciali del comparto abbigliamento/calzature e nelle tabaccherie/librerie/cartolerie. Per tali settori sono state perse dal 2011 al 2023 circa il 38% delle attività. La sofferenza si rileva in tutti i settori, ad esclusione dei comparti legati alla salute (farmacie, negozi di articoli medicali ecc), agli empori e grandi magazzini e alle attività commerciali online. Per questi settori la crescita è stata rispettivamente del 10%, del 18% e del 63%. Le attività commerciali alimentari in città ammontano a 572, delle quali il 36% afferente alla vendita di prodotti alimentari specializzati di vicinato quali panifici, macellerie, pescherie, fruttivendoli ecc. Il 27% delle attività commerciali alimentari sono minimarket, mentre il 12% pari a circa 70 attività, sono supermercati della grande distribuzione. Le attività commerciali di vicinato vedono una contrazione dal 2011 ad oggi del 18%.

La distribuzione delle attività in rapporto alla popolazione residente nel comune vede una concentrazione maggiore nella circoscrizione 4. Ogni 1.000 residenti si rilevano 46 attività alimentari a fronte di una media comunale di 22. La circoscrizione 6 rileva la densità minore con 11 attività alimentari ogni 1.000 residenti; un dato che evidenzia in questo ambito della città una rarefazione dell'offerta che coinvolge tutti i quartieri dell'ambito.

Le attività commerciali non alimentari si concentrano negli ambiti centrali della città. La circoscrizione 4 rileva la più alta densità di negozi commerciali non alimentari 95 ogni 10.000 abitanti a fronte di una media comunale di 27.

Per quanto riguarda le attività ristorative e i bar, in città sono presenti oltre 1.480 localizzazioni. Sono le attività ristorative quelle che presentano la crescita maggiore, +31% rispetto al 2011 a fronte di una crescita del 1% dei bar. In assoluto la circoscrizione 4 presenta la densità maggiore, con 100 attività ogni 10.000 abitanti. La densità maggiore si rileva nei quartieri di Porto Vecchio e Borgo Teresiano, dove il conteggio sale a oltre 200 attività ogni 10.000 residenti.

Anche le attività per la cura della persona (estetisti, parrucchieri ecc) rilevano un incremento dell'offerta. L'offerta disponibile è pari a 525 attività ed è aumentata del 5% per le attività di parrucchieri ed estetisti e del 25% per i centri benessere.

✓

✓

✓

✓