I Quaderni dell'Osservatorio

RUPA 01

La presente pubblicazione sintetizza i primi contenuti dell'Osservatorio sulla Rigenerazione Urbana e le Politiche Abitative del Comune di Trieste ed inoltre raccoglie i contributi che parte degli intervenuti al Convegno di presentazione dell'Osservatorio, tenutosi il giorno 25 giugno 2024 all'Auditorium del Museo Revoltella, hanno reso disponibili e che si ringraziano per la partecipazione e la collaborazione.

La pubblicazione è stata curata:
per il Comune di Trieste dal Direttore del Servizio Pianificazione Territoriale
arch. Eddi Dalla Betta con la collaborazione del dott. Alberto Menegante;

per Smart Land srl dal dott. Federico Della Puppa e dalla dott.ssa Fiorella Angeli.

L'impaginazione e la grafica sono state curate dall'Ufficio grafico dei Servizi demografici e generali per i quali si ringrazia il dott. Mauro Candido ed in particolare il dott. Diego Bertazzolo che si è occupato della realizzazione del volume.

Per le attività di raccolta dati dell'Osservatorio hanno collaborato Anna Trani e
Mauro Pennone del Servizio Pianificazione Territoriale.

Si ringraziano inoltre:

Gli enti e istituzioni che hanno gentilmente riscontrato le richieste di dati.

Per i dati del Comune di Trieste: Alessandro Turco dei Servizi demografici e generali, Sara Cumar del Servizio Commercio, Artigianato e Strutture Ricettive,
Stefania Buonocore del Servizio Edilizia Privata.

Il Servizio open government e informazione istituzionale del Comune di Trieste per parte delle immagini.

Il personale del Servizio Pianificazione Territoriale per la collaborazione all'organizzazione del Convegno del 25 giugno 2024.

Tutta la documentazione, la versione digitale del presente volume, nonché i dati dell'Osservatorio sono consultabili dal sito ***https://rupa.comune.trieste.it/***

Per informazioni è possibile contattare l'indirizzo email:

osservatorio.rupa@comune.trieste.it

Stampato nel dicembre 2024
da Tipografia BB Artigrafiche – San Dorligo della Valle/Dolina (TS)

ISSN 3035-5443

I Quaderni dell'Osservatorio RUPA

01

Indice

9 **Osservatorio Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative**
Michele Babuder
Assessore alle Politiche del Territorio del Comune di Trieste

11 **Finalità e prospettive dell'Osservatorio RUPA**
Eddi Dalla Betta
Direttore del Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Trieste

34 **L'Osservatorio**
Federico Della Puppa – Fiorella Angeli
Smart Land

44 **Analisi della domanda**
Federico Della Puppa – Fiorella Angeli
Smart Land

88 **Analisi dell'offerta**
Federico Della Puppa – Fiorella Angeli
Smart Land

124 **Il contesto**
Federico Della Puppa – Fiorella Angeli
Smart Land

132 **Scenari aperti**
Federico Della Puppa
Smart Land

142 **Contributi al dibattito**
Graziella Bloccari – Marco Ragonese
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Trieste
Ermanno Simonati
Ordine degli Ingegneri di Trieste
Massimo Fadel
Istituto Nazionale di Urbanistica del Friuli Venezia Giulia
Filippo Avanzini
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Trieste
Antonio Paoletti
Confcommercio Trieste
Anna Fast Molinari
Associazione della Proprietà Edilizia di Trieste - Confedilizia
Marco Bertuzzo
ANCE Friuli Venezia Giulia

198 **Appendice statistica**

242 **Osservatorio online**

252 **Glossario**

Osservatorio Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative

Michele Babuder

Assessore alle Politiche del Territorio

Come Assessore alle Politiche del Territorio del Comune di Trieste, presento con soddisfazione i risultati dell'Osservatorio RUPA (Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative), realizzato dal Servizio Pianificazione, in collaborazione con Smart Land Srl.

L'obiettivo dell'Osservatorio è di fornire una visione completa e aggiornata delle dinamiche abitative e immobiliari della nostra città, con particolare attenzione alle sfide legate al mercato residenziale e alle politiche abitative.

Comprendere le dinamiche in atto all'interno del proprio ambito di azione è fondamentale per chi è chiamato alla responsabilità di individuare le giuste strategie per risolvere criticità presenti e prevenire quelle future. La conoscenza diviene ancora più cruciale quando l'oggetto di governo è la città e il territorio, sistemi estremamente complessi e contraddistinti da diverse forze che interagiscono, talvolta in armonia e altre in contrasto, con effetti diretti sulla vita delle persone, siano essi cittadini o cosiddetti city users.

Da questa premessa nasce l'idea di dotare il Comune di Trieste di un Osservatorio, uno spazio di raccolta e sistematizzazione dei dati, orientato verso le due grandi sfide a cui è chiamata la nostra città: la rigenerazione urbana e il tema dell'abitare. Affrontare queste sfide richiede una base di informazioni dettagliata e multidimensionale per interpretare le tendenze in atto e concepire le strategie necessarie a garantire uno sviluppo territoriale in grado di rispondere alle esigenze future, assicurando una pia-

nificazione che consenta l'uso ottimale delle risorse disponibili.

I temi centrali su cui si concentra l'Osservatorio riguardano l'abitare, inteso sia come "questione casa", cruciale in un mercato immobiliare in rapido mutamento, sia come ambiente urbano e servizi per i cittadini, modellati per rispondere ai bisogni di una popolazione in evoluzione.

Il Comune si impegna, quindi, a sviluppare e promuovere politiche abitative sostenibili e inclusive, in grado di rispondere alle esigenze di una popolazione eterogenea e in continua evoluzione, preservando al contempo l'identità e la qualità della vita urbana.

Finalità e prospettive dell'Osservatorio RUPA

Arch. Eddi Dalla Betta

Direttore del Servizio Pianificazione Territoriale

L'Osservatorio sulla Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative (RUPA), è un progetto che abbiamo ideato nel corso del 2023 e che abbiamo attivato ad ottobre avvalendoci di un partner qualificato qual è Smart Land, che ha sviluppato in sinergia con i nostri uffici le attività.

L'Osservatorio RUPA nasce dalla volontà di avere uno strumento utile per leggere e comprendere il contesto e le dinamiche in corso nel territorio della città di Trieste.

Fare urbanistica o meglio governare il territorio, comporta il doversi occupare di temi nuovi e di attualità come la rigenerazione urbana e temi conosciuti da tempo come le politiche abitative che richiedono oggi, in un contesto sempre più dinamico e in cambiamento, una conoscenza di una moltitudine di aspetti per capire le dinamiche e le tendenze che si stanno sviluppando e quindi porci delle domande su cui riflettere, ben consapevoli che le risposte non sono immediate e interessano una pluralità di soggetti pubblici e privati che operano nel territorio e dove al Comune, attraverso il Piano regolatore, compete creare la cornice per poter operare.

L'Osservatorio è stato pensato nei suoi contenuti per il contesto di riferimento della città di Trieste.

La città di Trieste è una città di medie dimensioni con una popolazione di oltre 200.000 abitanti, con delle specificità molto importanti che la contraddistinguono rispetto ad altre città, ma nello stesso tempo la accomuna a temi e problemi di altre realtà con le quali è utile il confronto.

La città di Trieste è una città portuale il cui porto nell'ultimo decennio è stato caratterizzato da un forte sviluppo che lo ha portato ad essere oggi il primo d'Italia per traffico di merci e che in prospettiva, anche a seguito degli ingenti investimenti con fondi PNRR, si sta strutturando come piattaforma logistica che assieme allo sviluppo dell'area industriale intercomunale posta a diretto contatto, in futuro potrà garantire posti di lavoro, nonostante i momenti di crisi che tutti conosciamo.

La città di Trieste è una città universitaria che si presenta come un'eccellenza nel network della ricerca scientifica a livello internazionale, e quindi è attrattore di studenti, dottorandi e ricercatori sia dall'Italia che dal resto del Mondo.

Oltre ad essere attrattiva per questi fattori, la città di Trieste è una città che per i suoi caratteri e la sua bellezza sta diventando molto attrattiva sotto il profilo del turismo e questo è una opportunità per la città e il territorio, ma è necessario leggerne le criticità.

Perché un Osservatorio sulla rigenerazione urbana e le politiche abitative?

L'Osservatorio nasce e si affianca a un processo di pianificazione in corso: la Variante di conformazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Uno dei temi centrali definiti dalle Direttive per la redazione della Variante è il tema della "rigenerazione urba-

na" che rappresenta l'altra faccia della medaglia collegata al tema del consumo di suolo.

Oltre alla conformazione ai contenuti del PPR le direttive danno degli altri obiettivi di natura urbanistica come ad esempio: verificare il livello di attuazione del PRGC e delle aree a standard urbanistici (oggi intesi dall'urbanistica in maniera più ampia come Piano dei Servizi); verificare quanto è stato attuato della città pubblica e della città privata. E quando parliamo di attuazione entriamo nel merito di diversi aspetti tra i quali quelli dell'abitare e quindi dei temi della casa e delle dinamiche socio economiche in atto.

A cosa serve un Osservatorio?

Sintetizzando in una frase possiamo dire che un Osservatorio serve per leggere il presente e immaginare il futuro. Un Osservatorio serve per leggere e comprendere le dinamiche in atto, attraverso una lettura integrata di dati disponibili che permette di fotografare il contesto territoriale e socio-economico. L'Osservatorio serve per definire un Quadro di riferimento e rendere immediata e semplice la comprensione delle informazioni che derivano da analisi articolate dei dati.

Come detto, per governare il territorio dobbiamo occuparci sia di temi nuovi come la rigenerazione urbana, sia di temi conosciuti da tempo come le politiche abitative che richiedono oggi più di ieri, in un contesto sempre più dinamico e in continuo cambiamento, una conoscenza di

una moltitudine di aspetti per capire, le tendenze che si stanno sviluppando e quindi porci alcune domande su cui riflettere:

- chi vive oggi la città, chi la vivrà domani e che caratteristiche ha la comunità o le comunità di Trieste?
- quali sono le domande che esprimono le comunità e quali necessità?
- qual è l'offerta presente, non solo in termini abitativi, ma anche in termini di servizi per il cittadino (per la mobilità, per il tempo libero, per lo studio, per vivere la quotidianità) in grado di qualificare la vita di chi abita nel territorio?
- qual è la domanda di servizi che chiede il cittadino? e vi è una relazione tra domanda e offerta abitativa e dei servizi?

A partire da queste domande, pare più chiaro quale sia l'obiettivo dell'Osservatorio: creare uno strumento a supporto delle decisioni rivolto non solo al Comune, ma a tutte le realtà che operano nel territorio.

Uno strumento dove vengono analizzate le variabili che entrano in gioco quando si parla di vivere e abitare una città, un territorio.

L'analisi della relazione tra le variabili in gioco ci consente di restituire delle immagini che diventano strategiche e sulle quali strutturare azioni e confrontarsi con gli stakeholders e con le diverse autonomie funzionali che operano sul territorio.

I quadri conoscitivi dell'Osservatorio permettono di individuare criticità e opportunità presenti in città al fine di favorire azioni virtuose e percorsi mirati ed efficaci perché calibrati sugli effettivi bisogni.

Che prospettive per l'Osservatorio sulla Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative?

L'Osservatorio è uno strumento che abbiamo pensato si possa sviluppare nel corso di tre anni, in modo da poter indagare le dinamiche in atto in un arco temporale di breve periodo, immaginando poi la possibilità di un suo ulteriore sviluppo futuro in relazione a quelle che potranno essere i temi emergenti e di maggiore interesse per la città, nonché di un suo mantenimento con l'aggiornamento periodico dei dati.

L'Osservatorio è uno strumento che vuole essere dinamico e flessibile, e che ci permetta di interpretare come si sta evolvendo una città complessa come Trieste. Uno strumento per monitorare le ricadute e gli effetti delle politiche territoriali attivate ai vari livelli istituzionali.

L'Osservatorio ha una funzione di strumento a supporto delle decisioni, uno strumento che permette ai vari decisori, per gli ambiti di propria competenza, di avere dei quadri conoscitivi di riferimento strutturati, dove ricavare le informazioni necessarie per poter assumere delle decisioni attente che tengano in considerazione le dinamiche in atto.

Non è stato pensato per dare risposte e non vuole avere questa funzione, ma è stato pensato per dare l'opportunità di conoscere, approfondire e riflettere su temi che caratterizzano la città e che hanno per loro natura una proiezione verso il futuro. Temi che riguardano aspetti sociali, economici e urbanistici e che necessitano di essere governati attraverso politiche di settore da una parte e da strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dall'altra. Temi che non hanno una loro collocazione al solo livello comunale ma che sono oggetto di politiche a più livelli dal Comune alla Regione. Temi che vedono interessati diversi soggetti sia pubblici che privati tra cui anche le autonomie funzionali, le rappresentanze di categoria, le rappresentanze sindacali, le fondazioni e gli ordini professionali.

Il tema della casa e dell'abitazione sono un tema dai molti profili

Il profilo sociale: sulla casa e le abitazioni si innesca il tema delle famiglie della loro formazione, dimensione delle loro necessità. Un profilo rivolto al futuro, ad un futuro dove importante è avere la certezza di disporre di un'abitazione sia essa di proprietà che in affitto. Avere una sicurezza sulla casa, come del resto sul lavoro, permette di avere un punto fermo da cui partire per dare certezze e prospettive per la crescita di una famiglia.

Il profilo economico: attorno alla casa si sviluppano importanti economie che partono dall'edilizia, dalle professioni, per poi interessare il sistema immobiliare delle

locazioni, per arrivare al sistema della produzione del legno-arredo, che è un'importante economia della nostra Regione. Siamo ad oltre 100 anni dalla pubblicazione di un importante libro: "Il problema delle abitazioni" di Luigi Einaudi, una raccolta delle lezioni da lui tenute all'Università Bocconi nel 1920. Luigi Einaudi - utile ricordarlo - è stato nel 1948 il primo Presidente della Repubblica italiana eletto, se trascuriamo il periodo transitorio di Enrico De Nicola. Einaudi affrontò il tema delle abitazioni già allora ponendo attenzione rispetto alle questioni della proprietà e dell'affitto, ma anche alle questioni relative alle politiche per le abitazioni popolari e ai temi dell'accesso all'abitazione in un paese che, uscito dalla seconda guerra mondiale stava crescendo sia economicamente che numericamente. Da allora, siamo passati dalla Generazione Silenziosa alla Generazione dei Baby Boomers per arrivare oggi alla Generazione Z. Generazioni che hanno vissuto la casa o la stanno vivendo in maniera diversa, con necessità che si sono evolute nel tempo. Dalla Generazione Silenziosa nata nel periodo compreso tra la fine del primo conflitto mondiale e la fine del secondo - una generazione definita anche la Generazione della Ricostruzione. Quella generazione che ha vissuto in pieno l'epoca dell'industrializzazione del paese e l'inizio dell'era della televisione. Alla Generazione dei Baby Boomers (nati nel periodo dopo la seconda guerra mondiale fino ai primi anni 60 dello scorso secolo) - che rappresentano attualmente la generazione più numerosa - hanno spe-

rimentato un periodo di grande prosperità economica e che oggi stanno affrontando la transizione al pensionamento. La Generazione Z invece è una una generazione che sta crescendo immersa nelle tecnologie digitali e che vive in pieno un mondo caratterizzato dalla connettività globale e dalla diffusione massiva di dispositivi e piattaforme digitali.

Tutte queste generazioni pur se caratterizzate da diversi stili di vita e tipi di lavoro sono accomunate da un tema comune tra loro: la casa. Una casa che si evolve nel tempo per caratteristiche costruttive tecnologiche ma che sempre svolge la sua funzione primaria: l'abitare.

Il profilo urbanistico: la disciplina urbanistica fin dalla sua nascita, attraverso il Piano regolatore come strumento di pianificazione ha sempre avuto tra i suoi obiettivi quello di dare risposte al tema delle abitazioni o meglio creare le condizioni affinché venissero date risposte al tema del bisogno di abitazioni. Da una parte ha pianificato le espansioni della città privata dove attraverso l'iniziativa privata, in un contesto di libero mercato, è stata costruita la maggioranza delle abitazioni. Dall'altra ha pianificato la città dell'edilizia residenziale pubblica. Oggi sotto il profilo urbanistico la città si trova a dover affrontare nuovi paradigmi: da una città dell'espansione che consuma suolo ad una città della riqualificazione e della rigenerazione urbana che non consuma suolo ma costruisce e riconverte l'esistente. Una città che si ricompatta e riduce i costi di gestione delle reti e delle infrastrutture.

L'architettura dell'Osservatorio.

L'Osservatorio è stato costruito mettendo a sistema diverse banche dati disponibili e definendo degli indicatori che ci permettono di fotografare la situazione attuale e le dinamiche in atto nella città. Per questo sono stati analizzati tre macro temi:

I. la popolazione, la sua composizione e le sue prospettive future
II. il mercato immobiliare in relazione alla domanda e all'offerta della città
III. l'analisi del contesto: cosa offre la città in termini di servizi

I. La popolazione, la sua composizione e le sue prospettive future

L'analisi della popolazione residente in città ci permette di fare una fotografia della sua articolata composizione, ci permette capire come oggi sono composti i nuclei familiari. Capire la composizione attuale e immaginare le tendenze future, non è mero esercizio o mera questione statistica, ma è declinare un quadro di riferimento su cui poter ragionare su quelli che sono i bisogni attuali e quelli che immaginiamo per il futuro a cui siamo chiamati a dare risposte. Da diverso tempo sappiamo che le dinamiche della curva demografica, per classi di età, mostra uno spostamento evidente della popolazione verso le fasce di età più elevate. In particolar modo emerge un calo della popolazione nelle fasce più giovani ed un au-

mento nelle fasce più anziane. Negli ultimi dieci anni si è registrata una diminuzione di oltre 2.000 under 15 e un incremento di oltre 2.000 over 80. Questi cambiamenti fanno aumentare alcuni bisogni e diminuire altri. La lettura dei cambiamenti ci fa interrogare e riflettere sui costi sociali e di welfare che dovremo affrontare nei prossimi anni e come poterli sostenere in uno scenario dove il saldo naturale è negativo da oltre 20 anni. Questo saldo naturale oggi viene compensato dal saldo migratorio in quanto Trieste è una città attrattiva che offre opportunità di lavoro a vari livelli dal Porto, all'industria, passando per i servizi del terziario e del terziario avanzato, fino ad arrivare all'Università e al sistema della ricerca.

Della popolazione è interessante capire la sua composizione sia per età come si muove, quali sono i flussi in entrata ed in uscita sia dal Comune sia dalle diverse circoscrizioni. Questo serve anche per capire l'attrattività delle diverse parti della città. Attrattività che può essere differenziata per offerta di servizi a cui si può accedere o per i costi delle abitazioni sia per l'acquisto che per la locazione. È interessante un aspetto: seppur la popolazione sia stabile in termini numerici i flussi ci dicono che il 20% della popolazione è cambiata a seguito dei flussi migratori in entrata e in uscita con particolare dinamismo nella parte del centro storico.

E' interessante capire quali sono le ricadute nella città. Ad esempio quelle derivanti dal sistema dell'Università e della ricerca che sono attrattivi a livello nazionale e in-

ternazionale. Questo segmento di popolazione universitaria e della ricerca incide sulla città anche in termini di domanda di abitazioni e sta generando una domanda specifica. Oltre a questo si osserva un altro fenomeno che interessa la città, quello legato al turismo e alle locazioni turistiche . Il fenomeno del turismo e un fenomeno che si è incrementato negli ultimi anni per la riscoperta della bellezza di questa città di cui il centro storico è il suo fiore all'occhiello in quanto ben conservato nell'impianto storico e nelle sue forme architettoniche. Il turista espressione del turismo culturale, oggi va alla ricerca della bellezza e per questo è disponibile a spendere e questo ci deve rendere sempre più consapevoli e responsabili nel continuare nelle politiche della tutela del patrimonio storico architettonico della città storica e del paesaggio nel suo complesso. Il paesaggio e il patrimonio architettonico sono beni che non sono soggetti a processi economici di delocalizzazione. Possiamo affermare che queste specificità non potranno essere mai oggetto di delocalizzazione come invece può avvenire per i processi produttivi e su questi temi bisogna immaginare il futuro della città. Dobbiamo essere consapevoli che questo patrimonio è anche soggetto a processi di degrado e alterazione che potrebbero compromettere la loro qualità e quindi la loro attrattività.

Della popolazione è interessante capire la distribuzione dei livelli di reddito per poi poter fare un quadro del potere di spesa per l'accesso all'abitazione. Questo non è

un aspetto di poco conto in quanto generatore di flussi e spostamenti all'interno della città o anche al di fuori della città. In base al potere di spesa vengono scelte per la residenzialità aree diverse della città e nei casi in cui l'abitazione sia contesa, si dà vita anche a fenomeni di "Gentrificazione" .

Rispetto a conoscenze di carattere generale l'Osservatorio cerca di fare un focus sulle famiglie, la loro composizione, la dimensione media e la distribuzione per Circoscrizioni.

Il dato significativo che emerge dal quadro fornito dall'Osservatorio è che una famiglia su due è monocomponente (50%) a cui va aggiunto un ulteriore 27% composto da due componenti.

Altro aspetto non banale deriva dalla lettura dei dati relativi alla popolazione anziana e quella più giovane e i dati sulla popolazione attiva. Un dato che oramai è conosciuto come "piramide dell'eta rovesciata". Un dato significativo è collegato all'Indice di vecchiaia e dipendenza strutturale dove notiamo che a livello comunale ogni 100 giovani vi sono 272 anziani, un dato che risulta notevolmente più elevato in alcune Circoscrizioni. Questo ci impone delle riflessioni sui servizi alla persona e gli impatti che questi hanno sulle risorse pubbliche disponibili oggi e in futuro per far fronte a questi servizi.

II. Il mercato immobiliare in relazione alla domanda e l'offerta della città.

Questo tema centrale affrontato con l'Osservatorio è quello della lettura delle dinamiche del mercato immobiliare, e da quanto emerge possiamo affermare che è in atto una forte domanda di abitazioni con particolare dinamicità nel centro città, che per la qualità del contesto storico e dei servizi di prossimità è molto attrattivo. Indicatori legati ai tempi di vendita e di locazione ci confermano la dinamicità del mercato immobiliare. Ma nonostante il mercato sia dinamico, non è in grado di dare risposte a molte famiglie con redditi bassi che hanno difficoltà ad accedere al bene casa anche in locazione. Questo è un aspetto che ha implicazioni di natura sociale, che comporta un elemento di preoccupazione dove chi cerca casa, rischia di non trovarla non per indisponibilità ma per prezzi poco accessibili.

Una riflessione va fatta sugli effetti; l'alta dinamicità del mercato è sinonimo di una forte attrattività da parte della città e conseguentemente di una forte domanda e questo ha dei riflessi anche in ordine alla crescita dei canoni e dei prezzi di vendita degli immobili. Con una tendenza di crescita, che si registra a Trieste, maggiore rispetto alle altre città di medie dimensioni. Un aspetto positivo per chi vuole acquistare casa e arriva da fuori è che i prezzi di vendita a mq e i canoni di locazione sono inferiori alla media dei valori delle altre 13 città italiane di medie dimensioni (Altre città di medie dimensioni con cui è possi-

bile fare i confronti sono Ancona 100 mila ab Livorno 153 mila ab Venezia 250 mila ab (caratterizzate da Porto e Università) Bergamo 120 mila ab Brescia 198 mila ab Verona 255 mil ab Perugia 162 mila ab (città universitarie).

Possiamo quindi chiederci, rispetto ai temi della popolazione, della residenzialità in termini di domanda e offerta, quali sono le dinamiche che si stanno consolidando in città?

Trieste è una città con una elevata qualità urbana del centro storico e la sua riconosciuta bellezza legata anche al suo stato di conservazione è un punto di forza per la sua attrattività turistica. Un'attrattività che si sta consolidando in maniera importante sotto il profilo del turismo culturale spinto anche dalla promozione di eventi legati alle grandi mostre o agli spettacoli teatrali che hanno un richiamo a livello internazionale. I dati ci dicono che dal 2016 al 2022 c'è stato un incremento del 18% degli arrivi e del 30% in termini di presenze il che vuol dire che stanno arrivando più turisti che si fermano per più giorni e questo significa che la città ha una buona offerta culturale. Questo ha comportato l'innescarsi del fenomeno dell'incremento delle abitazioni locate a fini turistici. Non solo si sta notando una forte accelerazione relativamente alla creazione di ricettività extralberghiere che sottraggono unità residenziali alla popolazione che ha residenza stabile.

Questo è un fenomeno che merita attenzione per capire i livelli di sostenibilità per i residenti che quotidiana-

mente vivono la città, ponendo attenzione al possibile innesco di un nuovo fenomeno: la gentrificazione, come userebbero dire gli studiosi di sociologia urbana, con specifiche diverse rispetto ai suoi caratteri tradizionali. Un fenomeno che nella sostanza deve essere attentamente valutato in quanto è collegato a dinamiche dell'allontanamento dal centro storico dei residenti e che se consolidato ha delle ricadute anche per le attività commerciali oggi insediate, con cambio di tipologie di merci vendute da vendita di beni per residenti a vendita di beni per turisti con conseguente cambiamento dell'immagine della città. Questo non è un fenomeno nuovo lo abbiamo già visto in altre città italiane con forte attrazione turistica e comporta sia la riduzione della disponibilità di abitazioni sia l'incremento dei prezzi con conseguente riduzione dei prezzi accessibili alla popolazione residente. Questo cosa può comportare? può comportare un processo di delocalizzazione dei residenti in aree più periferiche della città con una conseguente modifica del tessuto socioeconomico locale. La gentrificazione è un fenomeno che ha interessato diverse città di dimensioni medio grandi ed in particolare i centri storici che hanno la caratteristica di essere attrattivi per una diversità di aspetti. I fenomeni di gentrificazione hanno la capacità di mutare i caratteri della città sotto vari profili: sociali, economici e percettivi.

Un altro fenomeno che incide sulla residenzialità è quello delle residenze per studenti universitari. Questo è un fenomeno di indotto del sistema universitario che è sem-

pre più attrattivo. Un'Università che nel corso degli ultimi 6 anni ha avuto un incremento del 10% degli iscritti , arrivando a una media di oltre 18.000 iscritti negli ultimi anni, che se rapportati alla popolazione residente sono circa il 9%. Anche gli studenti oltre ai turisti sono soggetti che contendono le abitazioni ai residenti. Il dato significativo è che oltre 8.000 iscritti sono gli studenti fuori sede che alimentano la domanda di residenza. La maggior parte trova sistemazione in alloggi sul libero mercato mentre una minima parte accede ai posti letto messi a disposizione da ARDIS con un indice di soddisfacimento della domanda al 44%.

Se da un lato l'Osservatorio si occupa di leggere le dinamiche della domanda dall'altra si occupa di fotografare l'offerta intesa come disponibilità del patrimonio immobiliare sia privato che pubblico.

La domanda che ci possiamo porre è: come questo sistema possa soddisfare i bisogni attuali e futuri?

Oggi lo stock residenziale disponibile in città è pari a 126.246 unità in rapporto a 106.226 famiglie residenti, quindi un rapporto di 1,2 alloggi per famiglia. Il dato, se letto sotto il profilo meramente matematico, porterebbe a dire che tutte le famiglie a Trieste dispongano di una casa, in quanto ci sono circa 20.000 abitazioni in più rispetto alle famiglie residenti. Dobbiamo invece capire le differenze e le criticità rispetto alle diverse parti della città. Sappiamo che la domanda e l'offerta sono differenziate tra i diversi quartieri, ci sono differenze tra il centro e le parti più periferiche della città.

Nonostante la buona dotazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a disposizione rispetto ad altre realtà regionali, il dato che fa riflettere è che nel 2023 ci sono oltre 2.600 domande di assegnazione di alloggi di residenza pubblica che hanno i requisiti economici ma non sono soddisfatte, il che vuol dire che circa il 2,5% delle famiglie si trova in una condizione di disagio abitativo. A questi vanno aggiunti coloro che per vari motivi rientrano anche temporaneamente nella cosiddetta "fascia grigia" ovvero coloro che non hanno le capacità economiche per accedere ad un'abitazione alle condizioni del mercato e nello stesso tempo non rientrano tra quelli che hanno i requisiti per accedere agli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica.

Un altra domanda che ci siamo posti è: rispetto al dato che registra un incremento dei prezzi di acquisto e di locazione i triestini sono in grado di acquistarsi una casa o affittarla?

Un dato che pone delle riflessioni è che a fronte dell'incremento dei canoni di locazione del 23% dal 2016 al 2022 si registra invece una crescita media degli stipendi del 7%, questo divario è maggiormente sentito dalle famiglie a basso reddito.

Anche questo è un indicatore che fa emergere la difficoltà di accesso al mercato delle abitazioni per famiglie a basso reddito questo confermato anche dal fatto che oltre il 45% non riesce a risparmiare anche a seguito dell'aumento del costo della vita. Se il dato viene rapportato con le retribuzioni emerge che solo il 2-3% dei lavoratori riesce

a far fronte a costi di acquisto di una casa, la percentuale può aumentare per coloro che possono fare riferimento alla rete di protezione familiare della famiglia di origine.

III. L'analisi del contesto: cosa offre la città in termini di servizi

Il terzo tema affrontato con l'Osservatorio è relativo alla conoscenza dei servizi e le attività presenti in città.

L'analisi è funzionale ad indagare l'offerta di servizi presenti in città sia dal punto di vista della loro collocazione nel territorio (mappatura georeferenziata dei servizi) sia dal punto di vista del grado di densità dei servizi nei vari ambiti della città (Circoscrizioni e Quartieri). Si tratta di tutti i servizi in grado di qualificare la vita delle persone che abitano il territorio e per questo motivo toccano tutte le sfere dei bisogni della persona.

Analizzare la rete dei servizi e la loro localizzazione è utile per capire la distribuzione e i livelli di servizio per le varie parti della città.

Una mappatura dei servizi ci permette di leggere la città sotto il profilo spaziale e per immaginare un nuovo paradigma la prossimità. Questo nuovo paradigma prende forza in esito al periodo pandemico del Covid 19 che ha inciso fortemente sullo stile di vita delle persone e ci ha fatto cambiare il nostro rapporto con il tempo e con gli spazi urbani. La città della prossimità è un nuovo modo di leggere e interpretare la città che ci deriva dalla teoria e dalla visione resa famosa dall'urbanista Carlos Moreno "La città dei 15 minuti" una metafora per descrivere la

città della prossimità, una città che è in grado di assicurare servizi di prossimità ai suoi cittadini è una città a scala umana, diversificata nelle funzioni, caratterizzata da un mix funzionale di spazi pubblici, attività produttive e aree residenziali. Un superamento dell'urbanistica moderna basata sulla separazione di funzioni per andare verso un'urbanistica basata sull'integrazione delle funzioni e quindi sulla prossimità funzionale che si lega anche alla prossimità relazionale, cioè a una maggiore opportunità per le persone di incontrarsi, sostenersi, tutelare il proprio territorio e cooperare per raggiungere degli obiettivi comuni.

In tal senso, la prossimità non è intesa solo come condizione di essere fisicamente vicini nello spazio, ma anche come consapevolezza di condividere qualcosa con gli altri. Per dare attuazione a questa città delle prossimità occorre rompere con una visione di città divisa in parti specializzate e operare una riflessione sulle forme di governance urbana e territoriale.

L’Osservatorio

Cos'è l'Osservatorio

Dott. Federico Della Puppa
Dott.ssa Fiorella Angeli
Smart Land

L'Osservatorio RUPA vuole costituirsi come strumento a supporto delle decisioni che riguardano l'ambito urbano di Trieste. In esso vengono analizzate in maniera correlata e sinergica tutte le variabili che entrano in gioco quando si parla di politiche abitative e, più in generale, di rigenerazione urbana. La relazione tra i dati e la loro lettura integrata consente di valutare le criticità e necessità presenti in città, favorendo l'individuazione di azioni e percorsi mirati ed efficaci (perché calibrati sugli effettivi bisogni) in grado di supportare la residenzialità triestina e promuovere Trieste come una città virtuosa in tema di politiche di rigenerazione urbana.

Al fine di rendere l'Osservatorio uno strumento utile a tutti i diversi attori che lavorano per la qualità della vita in città, la sua visualizzazione e le variabili che analizza sono tutte consultabili sul sito ***https://rupa.comune.trieste.it*** , mediante dashboard interattive che permettono all'utente di filtrare i dati e le informazioni in base ai propri interessi. Per un approfondimento sull'applicativo online si rimanda alla sezione Guida dell'Osservatorio online del presente quaderno.

I dati inseriti nell'Osservatorio sono aggiornati annualmente secondo un calendario differenziato in base alla variabile in esame.

Le attività dell'Osservatorio sono diverse e riguardano non solo la predisposizione dell'applicativo online, ma anche l'organizzazione di tavoli di lavoro e di confronto, di momenti di condivisione con il territorio e di documenti di lettura e interpretazione degli esiti: tutti materiali e attività consultabili sul sito dell'Osservatorio e contenuti nel presente quaderno.

LA DOMANDA

Chi vive e utilizza oggi la città? Chi attrae e chi respinge la città?

- LA COMUNITA' STABILE (i residenti)
- LA COMUNITA' TEMPORANEA (gli studenti)
- I FRUITORI SALTUARI (i turisti)

L'OFFERTA

Quale offerta residenziale per la domanda attivata? Quali dinamiche sono in corso?

- STOCK RESIDENZIALE E MERCATO IMMOBILIARE
- L'OFFERTA RESIDENZIALE PUBBLICA
- L'OFFERTA TURISTICA
- L'OFFERTA PER STUDENTI

IL CONTESTO

Quali servizi sono presenti in città e come sono distribuiti?

- MUOVERSI (trasporto pubblico, ect)
- RELAZIONARSI (aree verdi, spazi culturali e per la socialità, ect)
- VIVERE (commercio, sport, istruzione, etc)

L'Osservatorio si struttura in 3 principali ambiti di analisi:

- **La domanda -** *comunità stabile, temporanea e fruitori saltuari*
- **L'offerta** *- residenzialità*
- **Il contesto** *- servizi*

La domanda

comunità stabile, temporanea e fruitori saltuari

Nella presente sezione si quantificano e si analizzano le caratteristiche delle comunità che abitano e vivono la città con particolare riferimento alla comunità stabile (i residenti), alla comunità temporanea (gli studenti e i ricercatori) e ai fruitori temporanei della città (i turisti).

L'analisi e l'evoluzione di tali comunità in città rappresenta il primo asset sul quale definire quali sono le domande attivate e che si attiveranno a Trieste; si tratta di un aspetto che, se relazionato all'attuale offerta abitativa (pubblica e privata) e a quella legata ai servizi, consente di mettere in luce i punti di forza, i punti di debolezza e i rischi futuri (o i conflitti) che incidono sul benessere in città, agevolando la definizione di azioni mirate per ridurre tali discordanze e migliorare la qualità della vita.

La dimensione delle famiglie, le tendenze demografiche, la struttura della popolazione, il peso degli stranieri, i livelli di benessere della popolazione e delle famiglie, assieme all'analisi di chi attira e chi respinge la città sono solo alcuni dei tanti indicatori che sono stati approfonditi

dall'Osservatorio per analizzare la comunità stabile. Si tratta di indicatori che hanno lo scopo di evidenziare gli aspetti che interessano l'evoluzione dei bisogni in città di chi vi vive stabilmente, cogliendo anche gli elementi strategici per favorirne l'attrattività.

L'analisi della comunità temporanea presente in città per studio (universitaria e ricerca) permette di quantificare i loro bisogni e di relazionarli all'offerta presente, valutandone carenze ed eventuali potenziali conflitti d'uso con gli altri fruitori sui quale porre attenzione.

Infine, l'analisi dinamica dei fruitori saltuari, ovvero dei turisti, permette di mettere in luce la direzione che il territorio sta prendendo dal punto di vista dell'attrattività turistica, anticipando dinamiche potenzialmente critiche già manifestate in altri contesti. Anche in questo caso, la relazione tra flussi turistici e le dinamiche dell'offerta ricettiva permettono di mettere in luce eventuali nodi e criticità che, se non controllati, rischiano di creare cesure ed esclusioni con particolare riferimento alle altre comunità e agli altri fruitori della città.

Le variabili analizzate rappresentano elementi di interesse anche per le politiche di rigenerazione urbana in quanto consentono di mirare meglio investimenti ed interventi sul territorio sulla base delle reali domande attivate in città.

L'offerta

residenzialità

Questa sezione analizza tutti quegli elementi che permettono di fotografare la dinamica dell'offerta abitativa presente nel Comune di Trieste e nelle sue diverse zone. L'offerta abitativa è strettamente connessa alle caratteristiche della domanda, ovvero della comunità (sia stabile che temporanea) che abita e abiterà il territorio, la quale influisce in termini di fabbisogno, caratteristiche, tipologiche, ecc.

La relazione tra questa sezione e la prima permette di mettere in luce carenze e criticità che, in qualche modo, attivano processi di esclusione abitativa o che ne limitano l'accessibilità per determinati tipi di comunità.

Si analizza lo stock residenziale presente in città, sia a livello quantitativo che a livello qualitativo, ovvero per caratteristiche/dinamiche e in rapporto alle caratteristiche e dinamiche della comunità.

Particolare attenzione viene poi data all'andamento del mercato immobiliare, ovvero alle tendenze di cambiamento dei prezzi delle abitazioni, degli affitti e all'intensità del mercato per tipologie richieste. Si tratta di aspetti che permettono di leggere l'interazione tra la domanda e l'offerta del segmento della residenzialità.

L'accesso alla casa viene approfondito mediante la relazione tra canoni d'affitto, valori di compravendita e retribuzioni dei cittadini triestini. Tale aspetto viene analizzato a livello di singole aree in modo da evidenziare gli ambiti particolarmente critici da questo punto di vista, mettendo in luce le altre dinamiche che ne hanno facilitato il processo di esclusione.

L'analisi prosegue con lo studio dell'offerta residenziale pubblica disponibile, della domanda che tale offerta intercetta e della sua copertura in rapporto ai bisogni della comunità. Anche in questo caso, le analisi guardano ai diversi ambiti del territorio e non solo alla dinamica urbana generale.

Uno spazio viene dedicato all'offerta ricettiva, con particolare riferimento a quella extra alberghiera e alle locazioni turistiche che in qualche modo interferiscono sull'offerta residenziale stabile. L'analisi non solo quantifica il fenomeno, ma lo analizza nel tempo e lo localizza a livello urbano. La localizzazione permette di contestualizzare il fenomeno, di relazionarlo alle altre dinamiche del mercato mediante la costruzione di indicatori di densità strutturati sulla base dell'offerta abitativa complessiva presente e del tessuto sociale insediato.

L'offerta residenziale studentesca rappresenta l'ultima variabile d'analisi e ha l'obiettivo di indagare la disponibilità di alloggi convenzionati a studenti rispetto alla domanda generale e rispetto alle domande di sostegno/agevolazione pervenute all'ente gestore. Al fine di avere un quadro completo, si è proceduto a rilevare anche la disponibilità di alloggi convenzionati gestiti dagli altri enti e centri di ricerca presenti nel Comune. Tali enti sono stati inoltre sentiti per raccogliere elementi di criticità ed elementi di necessità dal punto di vista dell'accesso all'abitazione da parte dei ricercatori e studenti temporanei che si recano a Trieste.

La relazione tra gli elementi sopra descritti con la sezione precedente permette di avere un quadro esaustivo sul giusto allineamento tra domanda e offerta attivata.

Il contesto

servizi

La presente sezione è funzionale ad indagare l'offerta legata ai servizi presente in città, sia dal punto di vista della loro collocazione nel territorio (mappatura georeferenziata dei servizi) che dal punto di vista del grado di densità dei servizi nei vari ambiti della città (Circoscrizioni e Quartieri). Si tratta di tutti i servizi che sono in grado di qualificare la vita delle persone che abitano il territorio e che, per questo motivo, toccano tutte le sfere dei bisogni di una persona.

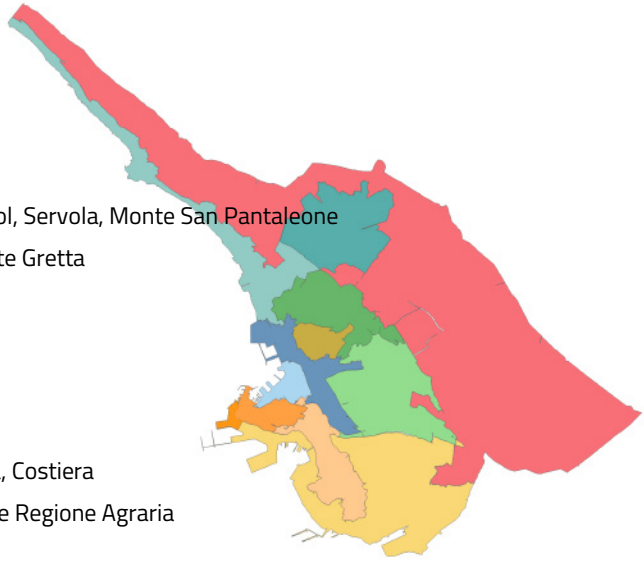
I servizi indagati sono nello specifico:

- i servizi all'istruzione di ogni ordine e grado, sia pubblici che privati (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di 1° e 2° grado, ricreatori e università);
- i servizi socio sanitari pubblici (ospedali, servizi di supporto agli anziani, ai disabili, alle famiglie, per l'igiene e la sanità e altri servizi di supporto);
- i servizi culturali (musei, cinema, teatri, biblioteche);
- l'offerta di strutture sportive:
- gli spazi verdi;
- il sistema del trasporto pubblico;
- la rete di attività per la cura della persona;
- la rete di attività per la ristorazione, bar e discoteche;
- la rete del commercio di vicinato e la grande distribuzione;

LE CIRCOSCRIZIONI

- 1 - Altipiano Ovest
- 2 - Altipiano Est
- 3 - Roiano - Gretta - Barcola - Cologna - Scorcola
- 4 - Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia
- 5 - Barriera Vecchia - San Giacomo
- 6 - San Giovanni - Chiadino - Rozzol
- 7 - Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio

LE ZONE OMI



- B1 - Centro urbano
- B2 - Centro storico
- C1 - San Vito
- C2 - San Giacomo, Chiarbol, Servola, Monte San Pantaleone
- C3 - Cologna, Roiano, Parte Gretta
- C4 - Rozzol
- C5 - Scorcola
- D1 - Periferia
- D2 - Opicina
- D3 - Parte Gretta, Barcola, Costiera
- R1 - Borghi dell'Altipiano e Regione Agraria

I livelli territoriali di analisi

La città si caratterizza da ambiti diversificati e altamente disomogenei dal punto di vista storico e morfologico, che ne determinano modelli insediativi completamente diversi che influenzano in maniera differente la loro attrattività e le caratteristiche della popolazione insediata. Ciò comporta la necessità di uno studio approfondito di tutte le dinamiche oggetto di analisi, non solo a livello complessivo di area urbana, ma anche a livello di dettaglio (ovvero di Circoscrizione e, dove possibile, di Quartiere). L'Osservatorio analizza quindi le diverse scale della città consentendo di effettuare approfondimenti specifici di analisi per ciascun ambito urbano. Poiché non tutti i livelli di analisi seguono le stesse perimetrazioni si è proceduto a:

- studiare la comunità secondo i perimetri amministrativi (Comune, Circoscrizioni e Quartieri);
- studiare l'offerta abitativa secondo i perimetri dell'Agenzia delle Entrate (Comune e zone OMI) e ridefinire su tali zone degli indicatori demografici specifici, attraverso l'incrocio delle banche dati comunali demografiche geo riferite per codice civico e successivamente estratte per perimetri delle zone OMI.
- studiare il contesto attraverso mappature georeferenziate dal quale vengono ricavati gli indicatori di densità e di distribuzione.

Tale modalità consente di leggere in maniera più immediata e semplice la relazione tra domanda, offerta abitativa, offerta di servizi e, di conseguenza, capacità di soddisfare il fabbisogno in città.

L’analisi della domanda

Comunità stabile

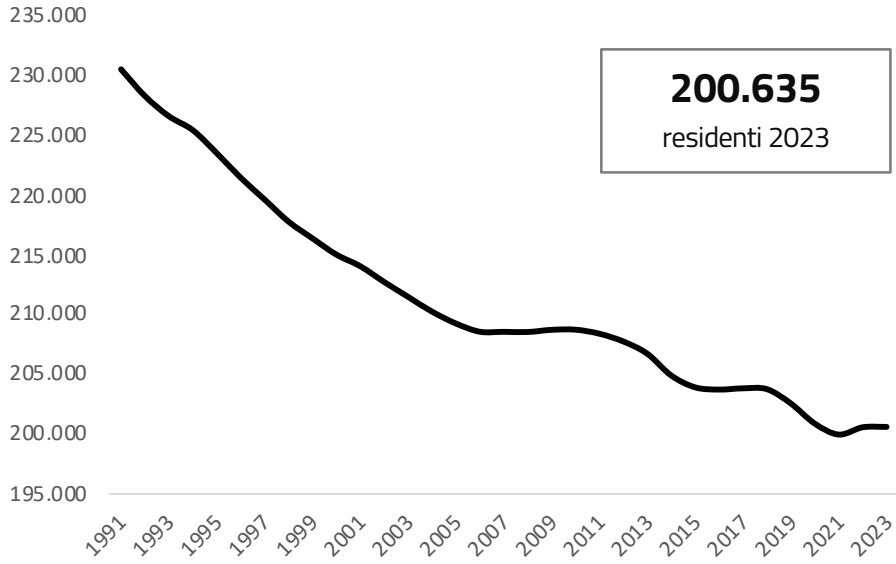
Dinamiche della popolazione

Dinamica della città

Con 200.635 residenti, Trieste rappresenta l'87% circa della popolazione corrispondente all'ex provincia ma, al di là del dato quantitativo, è interessante notare che **la città di Trieste vede per la prima volta segni positivi del trend demografico, dopo decenni di costante e continua contrazione della popolazione. Il 2022 è stato 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 del Comune di Trieste).

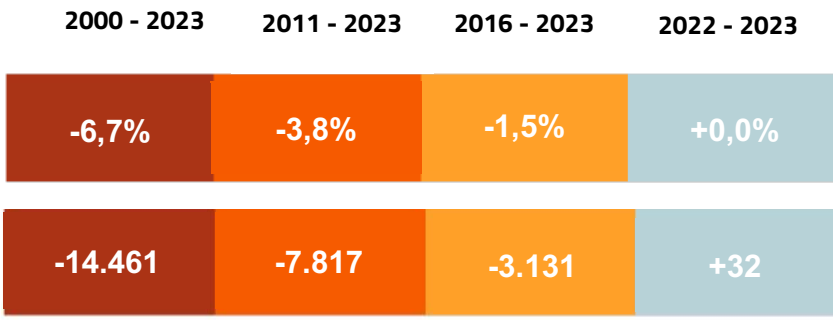
I trend futuri della popolazione elaborati dall'Istat ci dicono che **questa fase di ripresa demografica è solo provvisoria e durerà per i prossimi due anni per poi proseguire nuovamente con un trend in contrazione**, anche se assolutamente non paragonabile al decennio appena trascorso. Le stime conducono 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 negli ultimi 20 anni a -6,7%). È possibile quindi sostenere che **in futuro la tendenza sarà quella di una sostanziale stabilizzazione della popolazione residente.**

Andamento della popolazione dal 1991 al 2023 (comune di Trieste)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Variazione % e assoluta della popolazione nel breve, medio e lungo periodo (comune di Trieste)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Uno sguardo alle Circoscrizioni

La città, per caratteristiche storiche e morfologiche, rileva **differenze sostanziali** che si **riflettono sulle caratteristiche insediative e sul 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 (Barriera Vecchia - San Giacomo) a meno di 300 nella Circoscrizione 2 (zona dell'Altipiano Est).**

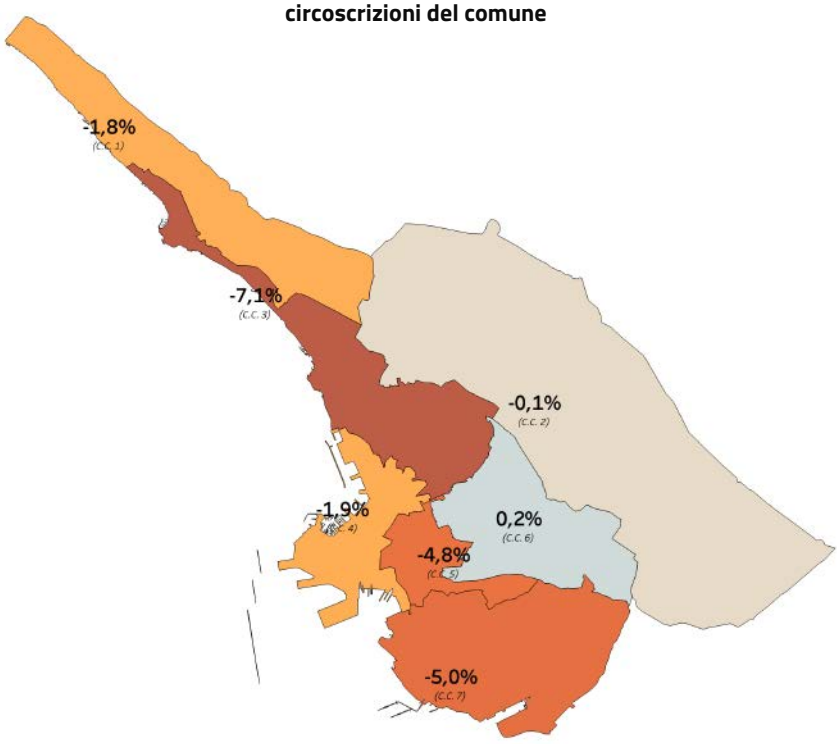
I trend demografici evidenziano differenze sostanziali, sia a livello di Circoscrizione che di Quartiere. Una dinamica particolarmente in contrazione si rileva nella Circoscrizione 3 (Roiano - Gretta - Barcola - Cologna - Scorcola) con una forte accelerazione in negativo nel periodo post pandemia (trend arrestatosi tuttavia nell'ultimo anno). A livello di Quartiere, soltanto 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 (Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio) si caratterizza anch'essa da un trend in costante contrazione nel corso degli ultimi 10 anni, dovuto in particolare alle dinamiche negative dei quartieri Borgo San Sergio, Valmaura e Servola, mentre dinamiche positive si rilevano per Chiarbola Inferiore e Poggi Sant'Anna.

Densità della popolazione (popolazione ogni kmq) al 2023 nel comune e nelle rispettive circoscrizioni

CODICE E NOME CIRCOSCRIZIONE	ABITANTI PER KMQ
1 - Altipiano Ovest	349
2 - Altipiano Est	296
3 - Roiano - Gretta - Barcola - Cologna - Scorcola	3.345
4 - Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia	6.397
5 - Barriera Vecchia - San Giacomo	15.450
6 - San Giovanni - Chiadino - Rozzol	3.540
7 - Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio	3.321
TRIESTE	2.363

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste e Istat

Variazione percentuale della popolazione sul lungo periodo (2011-2023) nelle circoscrizioni del comune



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

La Circoscrizione 6 (San Giovanni - Chiadino – Rozzol) può essere considerata quella in controtendenza rispetto gli altri ambiti poiché 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, arrestatasi nel 2023. Sono i Quartieri Rozzol, Longera e Guardiella Inferiore quelli che hanno trainato la crescita della popolazione (seppur contenuta), mentre un segno fortemente negativo lo si rileva nel Quartiere Melara. La Circoscrizione 5 (Barriera Vecchia - San Giacomo) 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 quasi tutti i quartieri.

La Circoscrizione 4 (Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia) 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. Per quanto riguarda le dinamiche delle Circoscrizioni dell'Altipiano si rilevano trend in leggera contrazione ma con andamenti fortemente differenziati a livello di Quartiere. I quartieri della Circoscrizione 2 (Altipiano Est), ad eccezione di Gropada e Opicina, mostrano un andamento in crescita dal 2011 al 2023. Nella Circoscrizione 1 si evidenziano due dinamiche contrastanti nei due quartieri che lo costituiscono: la crescita sul lungo periodo del Quartiere Prosecco e la contrazione di Santa Croce.

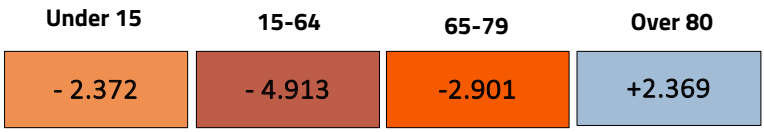
Indicatori di struttura e ripartizione della popolazione per età al 2011 e al 2023 (comune di Trieste)

INDICATORI	2011	2023
% under 15	11,6%	10,4%
% 15-64 anni	61,3%	61,2%
% over 65	27,5%	28,4%
% over 80	8,8%	10,4%
Indice di vecchiaia	246	272

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Popolazione per fascia d'età al 2023 e confronto con 2011

Variazione assoluta popolazione per fasce d'età (2023 su 2011)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

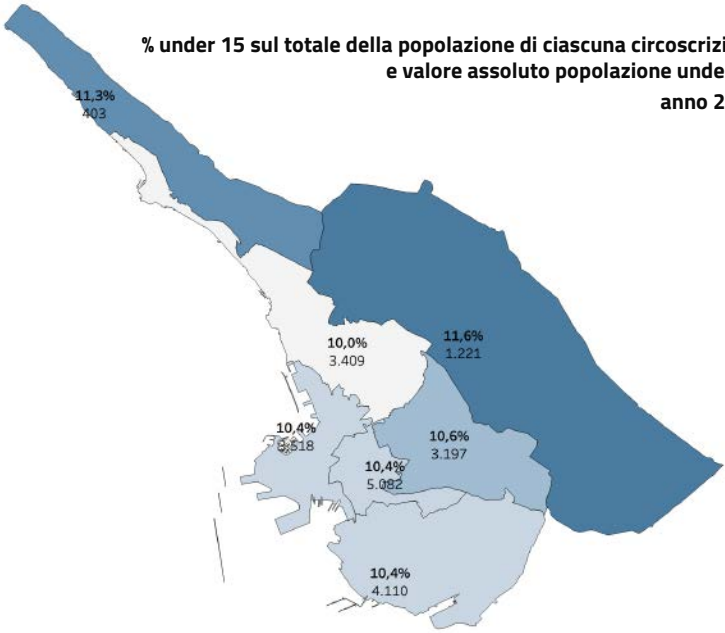
Uno sguardo alla città

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, ovvero 1 cittadino su 10 (8,8% nel 2011). La popolazione è invecchiata e si è ridotto 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 il 2023), a fronte di una **contrazione importante della popolazione in età attiva** di oltre 5 punti percentuali (secondo le stime pari a circa 9.500 abitanti in età attiva in meno), e un **incremento rilevante di 4 punti percentuali della popolazione anziana (pari a un 8.500 anziani circa in valori assoluti).** Si tratta di 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.

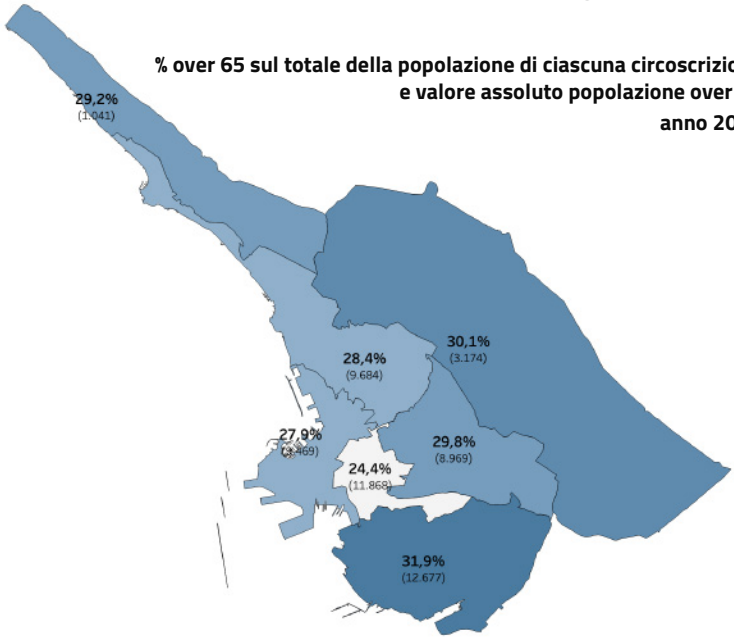
Bisogna tenere in considerazione che gli anziani di domani rappresentano i 60enni di oggi, i quali - va ricor-

% under 15 sul totale della popolazione di ciascuna circoscrizione e valore assoluto popolazione under 15 anno 2023



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

% over 65 sul totale della popolazione di ciascuna circoscrizione e valore assoluto popolazione over 65 anno 2023



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

dato - non appartengono più alle famiglie numerose del passato, quindi con una potenziale e parziale "assistenza garantita", ma saranno anziani che al contempo richiederanno più autonomia e indipendenza, con una maggiore propensione a condividere spazi oltre i perimetri del primo nucleo famigliare ecc. e dunque anche alla ricerca di nuove forme di abitare, anche in condivisione (silver co-housing).

Uno sguardo alle Circoscrizioni

Le zone dell'Altipiano rappresentano le più giovani: l'incidenza di under 15 è nettamente più elevata rispetto alle zone centrali dove il peso è inferiore. In tali Circoscrizioni il contributo degli under 15 è generato in maniera rilevante dalla popolazione straniera residente. Ciò si registra in particolar modo nella Circoscrizione 5 (Barriera Vecchia - San Giacomo) dove il peso della popolazione 0-4 è per il 31,9% attribuibile a bambini stranieri.

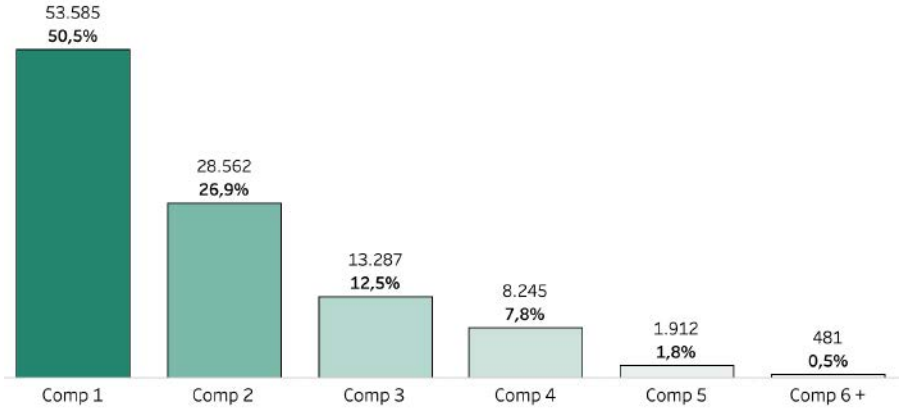
La Circoscrizione 7 (Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio) risulta l'ambito della città più anziano, registrando un'incidenza degli over 65 del 32%. La Circoscrizione 5 (Barriera Vecchia - San Giacomo), al contrario, è la più giovane se si guarda l'intera struttura della popolazione, rilevando un peso degli over 65 di poco meno del 25%. La presenza degli over 80 risulta particolarmente rilevante nei quartieri 6 e 7 (11,5% della popolazione). L'indice di vecchiaia permette di avere ben chiaro il livello di invecchiamento della popolazione attuale e in previsione, in quanto rapporta il numero di anziani ai giovani residenti. Se a livello comunale ogni 100 giovani vi sono 272 anziani, nella Circoscrizione 7 tale valore sale a 308 (1 giovane ogni 3 anziani).

Indicatori relativi alle famiglie nel comune di Trieste anno 2011 e 2023 a confronto

INDICATORI	2011	2023
Numero famiglie	107.020	106.266
Numero medio componenti a famiglia	1,95	1,89
Peso famiglie 1 componente	46,6%	50,5%
Peso famiglie da 3 e più componenti	25,0%	22,7%
Peso popolazione che vive sola	23,9%	26,7%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Distribuzione delle famiglie per numero di componenti Comune di Trieste anno 2023



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Variazione assoluta del numero di famiglie per numero di componenti dal 2011 al 2023 (comune di Trieste)

Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6 +
3.738	-2.085	-1.768	-717	79	-195

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, comune di Trieste

Le famiglie che abitano il territorio

Dinamica della città

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.

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 delle famiglie di 5 componenti, anche se con un valore irrisorio in termini assoluti (+8).

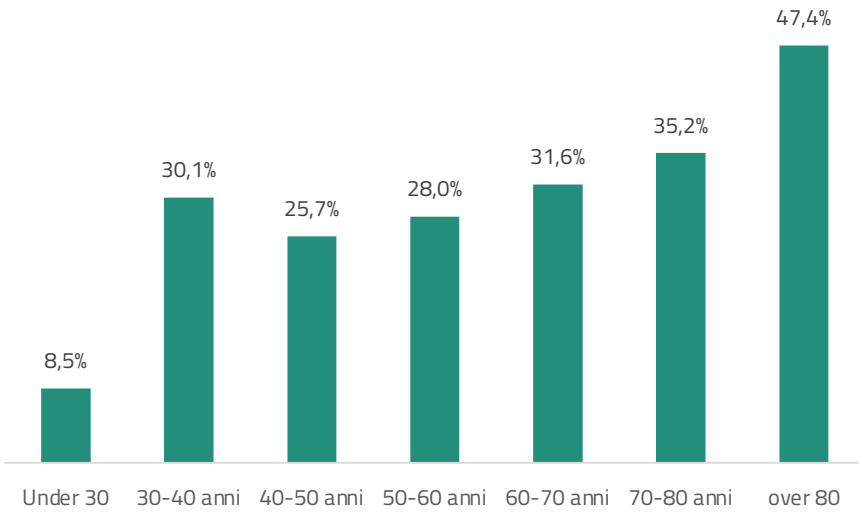
In città si vive sempre di più da soli: le famiglie ad un solo componente rappresentano il 50,5% delle famiglie totali, con punte del 55,7% nella zona centrale (Circoscrizione 5). Rapportando i dati delle famiglie monocomponenti alla popolazione, è possibile sostenere che **più**

Famiglie monocomponenti per classi di età del membro: valore assoluto e peso per classe di età al 2011 e al 2022 (comune di Trieste)

	Under 30	30-40 anni	40-50 anni	50-60 anni	60-70 anni	70-80 anni	Over 80
Numero	4.118	6.844	6.323	9.167	8.761	8.204	9.870
Distribuzione (2022)	7,7%	12,8%	11,9%	17,2%	16,4%	15,4%	18,5%
Distribuzione (2011)	6,8%	14,3%	15,6%	13,5%	14,3%	16,8%	18,6%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Peso della popolazione che vive sola per classi di età sul totale della popolazione della medesima classe di età (anno 2022) – comune di Trieste



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

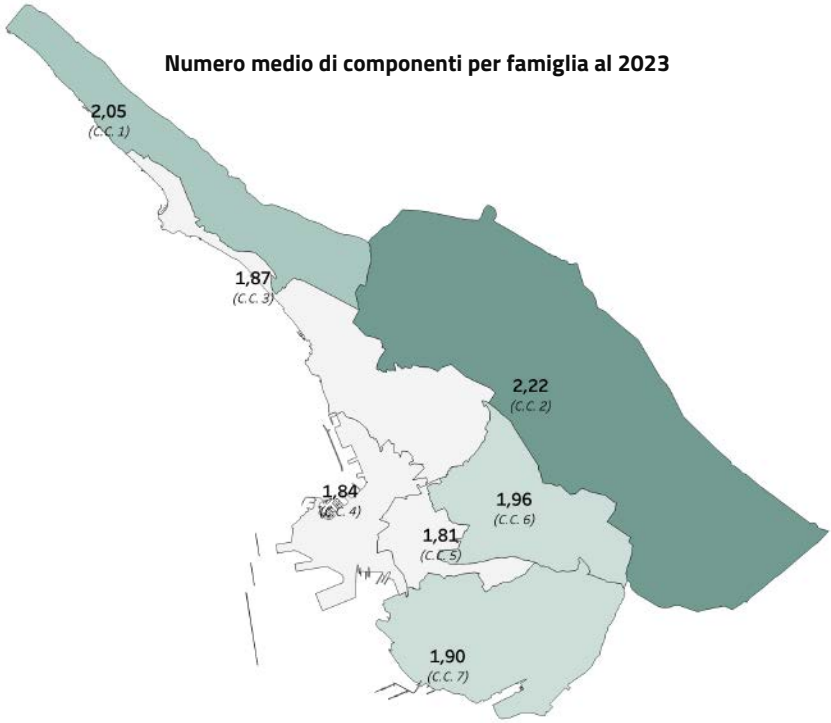
di 1 triestino su 4 vive da solo. Si vive da soli in tutte le fasce d'età anche se un peso maggiore lo si rileva nella fascia d'età **over 80: il 47,4% di loro appartiene ad un nucleo monofamiliare**. Anche i giovani vivono da soli, in particolare nella fascia **30-40: circa 1 su 3.**

Lo spaccato appena descritto permette di effettuare importanti riflessioni sui bisogni abitativi 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 limitare i costi di gestione e da un'altra di compensare l'assenza di determinate forme di assistenza che chi vive solo oggi si trova a dover fronteggiare.

Uno sguardo alle Circoscrizioni

Anche dal punto di vista della composizione delle famiglie si rilevano interessanti variazioni tra ambiti della città. La zona dell'Altipiano si caratterizza dalla presenza di famiglie più numerose con valori medi superiori a 2 componenti per nucleo e valori che raggiungono i 2,9 componenti nel Quartiere Padriciano. Al contrario, gli ambiti più centrali si caratterizzano da una maggiore rarefazione delle famiglie: in particolar modo nella Circoscrizione 4 (Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia) e 5 (Barriera Vecchia - San Giacomo), dove il valore è in en-

Numero medio di componenti per famiglia al 2023



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Numero di famiglie per numero di componenti e peso sul totale delle famiglie di ciascuna circoscrizione – anno 2023

Codice	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6 +
1	750 43,4%	492 28,4%	255 14,7%	178 10,3%	47 2,7%	8 0,5%
2	1.748 37,0%	1.452 30,7%	770 16,3%	565 12,0%	153 3,2%	34 0,7%
3	9.183 50,5%	4.850 26,7%	2.291 12,6%	1.487 8,2%	321 1,8%	58 0,3%
4	10.205 55,4%	4.400 23,9%	2.086 11,3%	1.344 7,3%	297 1,6%	88 0,5%
5	14.938 55,7%	6.454 24,1%	2.961 11,0%	1.858 6,9%	477 1,8%	138 0,5%
6	7.073 46,0%	4.541 29,5%	2.162 14,1%	1.286 8,4%	262 1,7%	56 0,4%
7	9.688 46,6%	6.373 30,6%	2.762 13,3%	1.527 7,3%	355 1,7%	99 0,5%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

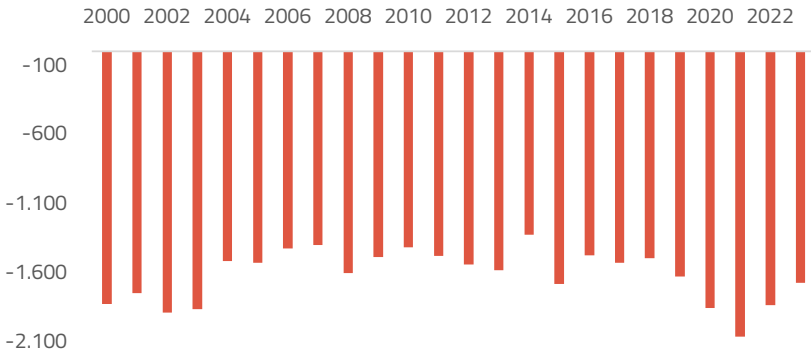
trambi i casi inferiore a 1,85 componenti a famiglia, e in alcuni quartieri dove la frammentazione familiare risulta ancora più evidente, come nel caso del Quartiere San Giacomo dove si registrano mediamente 1,7 componenti a famiglia.

Tale composizione si riflette nella ripartizione delle famiglie per classi di componenti. La zona dell'Altipiano Est si contraddistingue per un minor peso di famiglie monocomponenti, pari al 37% delle famiglie residenti; al contrario, nelle Circoscrizioni più centrali (4 e 5) si rileva il peso maggiore pari a circa il 55% delle famiglie residenti. Le Circoscrizioni della zona dell'Altipiano presentano al contempo un'incidenza di famiglie costituite da 3 o più componenti nettamente superiori rispetto tutti gli altri territori. Le Circoscrizioni 6 e 7 (localizzate nella parte a sud est della città) appaiono più diversificate con una distribuzione delle famiglie per numero di componenti più eterogenea.

Se mediamente a Trieste il 26,7% della popolazione vive sola, tale valore sale sopra il 30% nella Circoscrizione 4 e 5, mentre scende al 17% nella Circoscrizione 2 (Altipiano Est).

Nell'Altipiano e nelle Circoscrizioni più a est della città chi vive solo è per lo più anziano, mentre più variegata è la distribuzione per fasce d'età nelle Circoscrizioni più centrali (4 e 5).

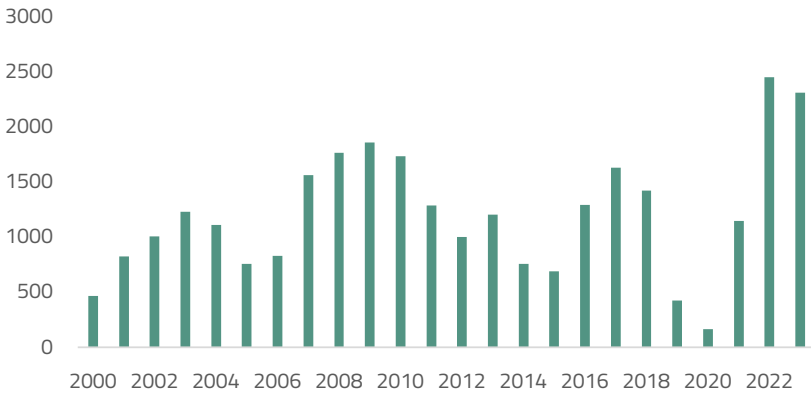
Saldo naturale andamento dal 2000 al 2023 – comune di Trieste



Cumulato movimenti naturali 2019-2023

NATI	MORTI	SALDO
+6.059	-15.115	-9.056

Saldo migratorio andamento dal 2000 al 2023 – comune di Trieste



Cumulato movimenti migratori 2019-2023

IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO
+24.346	-17.854	+6.492

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

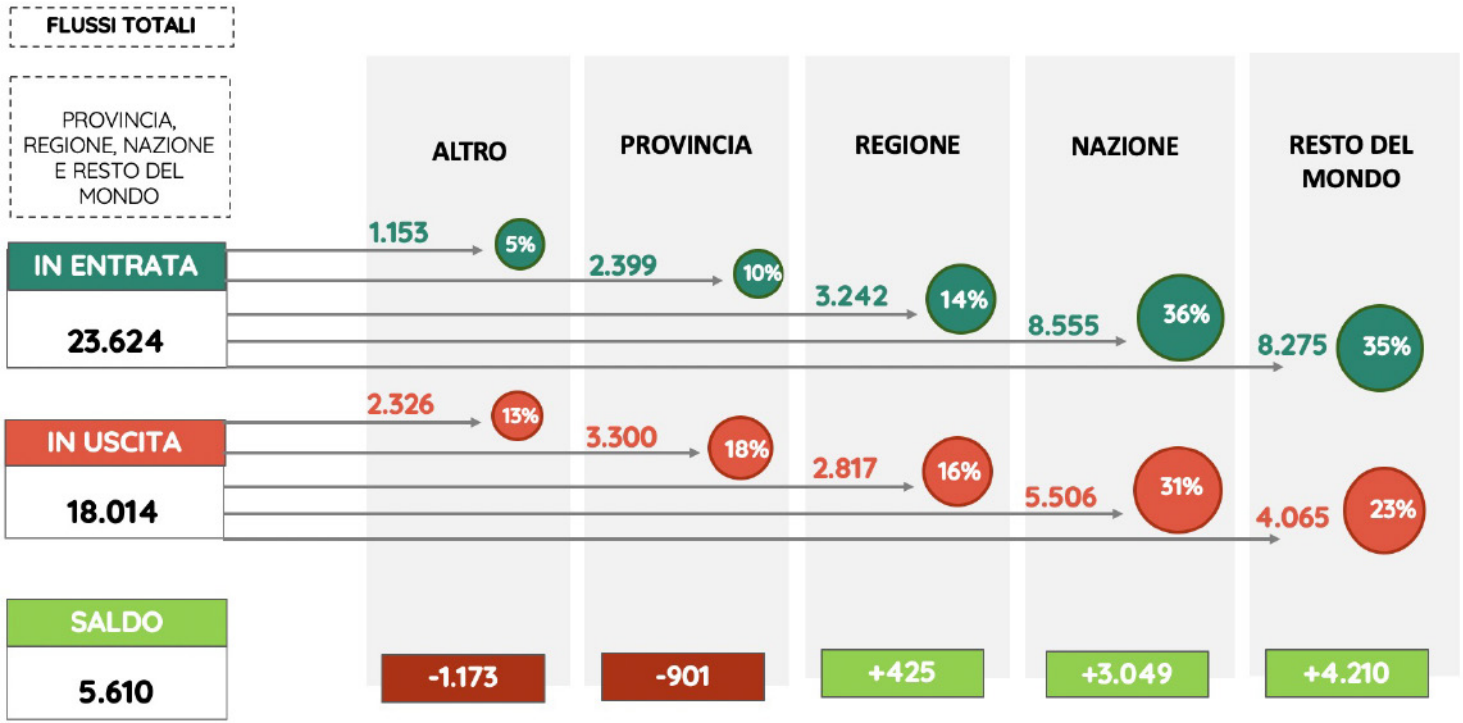
Dinamica della città

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, con 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 la 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 cumulato 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

Movimenti in ingresso e in uscita nel comune di Trieste – cumulato 2018-2022 per origine e destinazione dei flussi



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

trovare risposta in un'offerta abitativa adeguata deve trovare in primo luogo 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 sia spostata** (tra flussi in ingresso e in uscita); in soli 5 anni si sono spostate circa 40.000 persone da e verso la città.

Saldo migratorio per provenienza/destinazione e per fascia di età – comune di Trieste (valore cumulato 2018-2022)

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	-3	-125	-72	78	239
5-9	-72	-106	2	92	195
10-14	-53	-48	10	93	232
15-19	-32	-24	29	52	624
20-24	-60	32	86	360	718
25-29	-183	76	206	702	704
30-34	-199	-64	107	475	632
35-39	-181	-129	46	192	380
40-44	-107	-133	26	128	243
45-49	-25	-101	1	179	139
50-54	-86	-79	-2	147	126
55-59	-23	-64	-18	156	94
60-64	-19	-41	-20	102	-3
70-74	-25	-26	-7	110	-49
75-79	-37	8	-2	76	-7
80-84	-17	-5	21	77	-20
85-89	-20	-10	14	14	-12
90-94	-17	-29	5	10	-18
95-99	-13	-30	-7	6	-7
100-104	-1	-3	0	0	0
TOTALE	-1.173	-901	425	3.049	4.210

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

I dati previsionali Istat mostrano un rallentamento dei flussi migratori al 2040 ed evidenziano una riduzione del saldo positivo, generato da trend di saldi migratori da e verso l'Italia e la Regione meno performanti rispetto gli ultimi anni, mentre si registrano migliori performance per i saldi migratori con l'estero. Un ulteriore dato testimonia come la città di **Trieste non sia più città di soli Triestini**, ma una città di mondo: si tratta dell'incidenza della popolazione non autoctona (ovvero non nativa nel Comune) rispetto alla 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 e si sposta necessita di esigenze in termini di fabbisogno abitativo e caratteristiche di tale fabbisogno nonché di servizi nettamente diversi rispetto agli ambiti urbani per i quali si rilevano maggiore stabilità della popolazione residente.

Valore medio annuo (2018 – 2022) saldo naturale e migratorio e indicatori per circoscrizioni

	CIRC 1	CIRC 2	CIRC 3	CIRC 4	CIRC 5	CIRC 6	CIRC 7
Saldo naturale	-29	-113	-221	-363	-395	-280	-375
Tasso di natalità	6,2	4,4	6,2	6,1	7,0	6,0	5,5
Tasso di mortalità	14,2	15,0	12,7	16,6	15,1	15,2	14,8
Saldo migratorio	-2	+4	+240	+387	+488	+47	-42
Emigrati ogni 100 immigrati	104	97	71	70	67	89	108
Tasso migratorio (saldo migratorio e ammontare medio annuo della popolazione * 1.000)	-0,5	0,4	7,0	11,2	10,1	1,6	-1,1

Uno sguardo alle Circoscrizioni

A livello di Circoscrizione, l'analisi dei flussi per provenienza e destinazione e per età mette in evidenza a livello territoriale quanto segue:

La **Circoscrizione 1** (Altipiano Ovest) è caratterizzata da una sostanziale stabilità dei flussi con, tuttavia, una dinamica negativa che coinvolge il territorio verso altri ambiti regionali. Non si rileva una caratterizzazione delle dinamiche in entrata e uscita per età, fattore che può essere ricollegato al fatto che chi si sposta sono famiglie costituite da diversi componenti.

Scarsa dinamicità si registra anche nella **Circoscrizione 2** (Altipiano Est) dove si evidenzia una sostanziale situazione di stabilità. Il saldo per età mostra una diversificazione della popolazione che il territorio attrae e respinge, segno che gli spostamenti coinvolgono nuclei famigliari strutturati e non cittadini soli.

La **Circoscrizione 3** (Roiano - Gretta - Barcola - Cologna – Scorcola) mostra un'alta dinamicità, ben evidente dal numero dei flussi in entrata ed in uscita della popolazione, pari in 5 anni ad oltre 7.000 cittadini che si sono spostati da e verso il territorio. Tale Circoscrizione si può definire come un ambito attrattivo, rilevando un saldo migratorio positivo da imputare a flussi di più lungo raggio, in particolare dal territorio nazionale, ma anche regionale (escluso abito provinciale) e dall'estero. L'attrattività si

rileva per lo più nella popolazione 30enne che decide di trasferirsi in città scegliendo l'ambito 3 come luogo di residenza. Seppur con un saldo migratorio positivo, diminuisce l'attrazione del territorio per gli over 40, a seguito di importanti flussi in tale fascia di popolazione in uscita verso il territorio provinciale. Il Quartiere non risulta invece attrattivo quale luogo di residenza per gli over 75. Infatti, i saldi per tale fascia d'età risultano in tutti i casi negativi.

La **Circoscrizione 4** (Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia) risulta l'unico ambito della città che rileva un saldo positivo a tutti e 4 i livelli: provinciale, regionale, nazionale e estero, anche se con un peso completamente differente per ciascuno di essi. Fortemente attrattivo è l'ambito per la popolazione straniera, con un saldo positivo di oltre 1.330 persone (per la maggior parte di età compresa tra i 15 e 40 anni). È un ambito attrattivo anche per i connazionali (non provenienti dalla regione), in particolar modo nella fascia d'età 25-30 anni. La dinamicità rilevata mette in evidenza come l'ambito sia caratterizzato da una forte dinamicità del mercato immobiliare e da un fabbisogno abitativo che varia, cambia con più velocità rispetto ad altri ambiti della città.

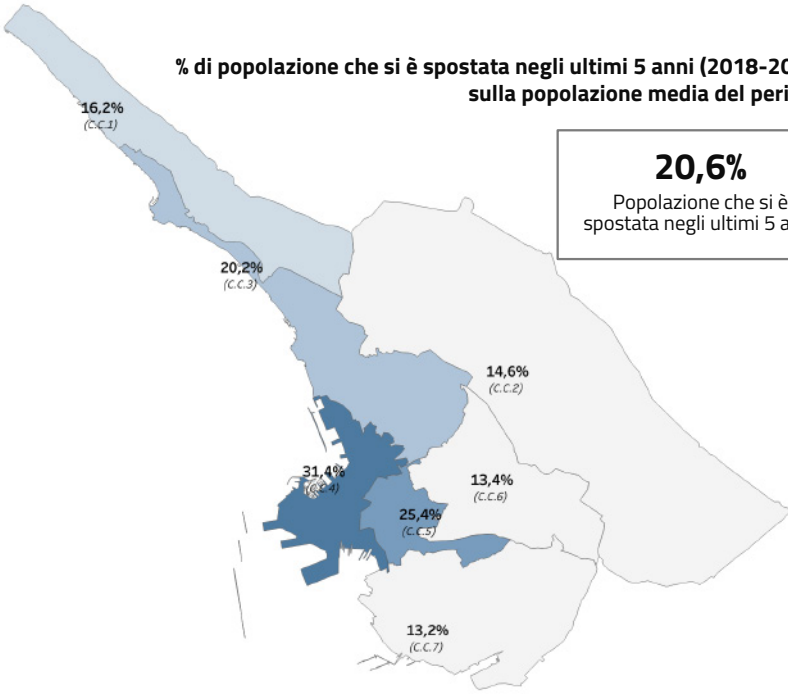
La **Circoscrizione 5** (Barriera Vecchia, San Giacomo) rappresenta l'ambito della città più dinamico, con elevati flussi di popolazione in ingresso (7.4000 in 5 anni) e in uscita (4.960 in 5 anni), e dove la popolazione straniera rappresenta un quarto del totale dei residenti. L'attrattività dell'area è infatti riconducibile per lo più a popolazio-

ne straniera e italiana in fascia d'età compresa tra 20 e 35 anni che sceglie tale ambito come luogo di residenza.

La **Circoscrizione 6** (San Giovanni, Chiadino, Rozzol) rappresenta un ambito attrattivo per i flussi di lungo raggio e per le fasce più giovani di popolazione. Il saldo per fasce d'età evidenzia infatti un saldo positivo per le classi fino ai 40 anni di età e un saldo negativo per tutte le altre classi, per lo più da imputare ai flussi di breve raggio verso altri comuni della provincia. In tale ambito, negli ultimi 5 anni, a fronte di 2.118 flussi in entrata si sono registrati 1.880 flussi in uscita con un saldo di circa 240. Un saldo positivo si registra nei flussi verso l'estero e la nazione, una sostanziale stabilità rispetto il territorio regionale e un saldo negativo in rapporto al territorio provinciale.

La **Circoscrizione 7** (Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio) rappresenta, tra tutte le Circoscrizioni, quella meno attrattiva, rilevando un saldo migratorio medio degli ultimi 5 anni negativo. Sebbene i flussi di lungo raggio risultino positivi, quelli di breve raggio ed in particolare da e verso il territorio provinciale rilevano valori fortemente negativi a manifestazione del fatto che sono molti i cittadini residenti nell'area che scelgono di trasferirsi in un altro Comune limitrofo. In particolare, questa scelta interessa i cittadini dai 30 anni in su (età in cui nella maggior parte dei casi si ricerca indipendenza a livello abitativo). Tutte le classi di età rilevano un saldo negativo, ad eccezione della classe 15-30 anni, grazie ai flussi in ingresso di popolazione straniera/ italiana (fuori regione).

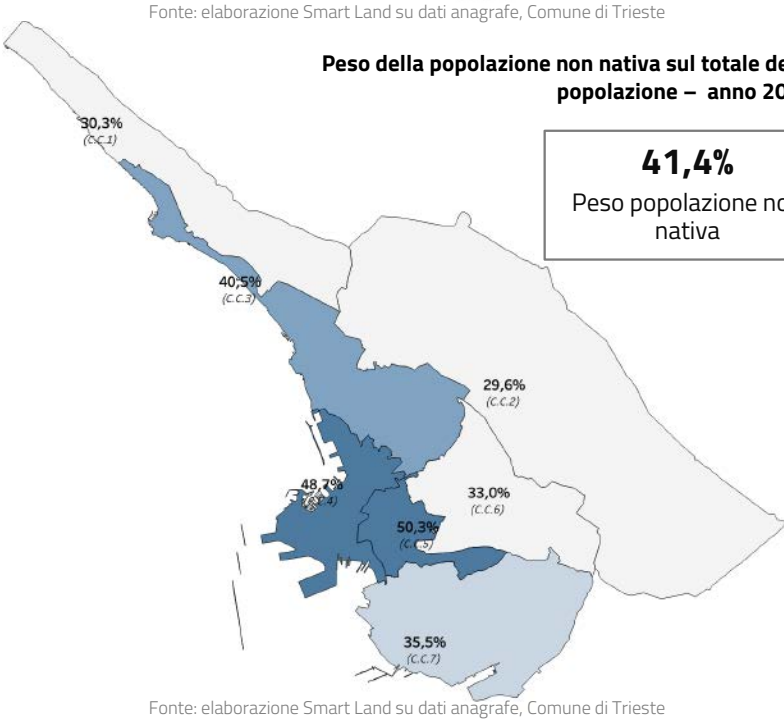
% di popolazione che si è spostata negli ultimi 5 anni (2018-2022) sulla popolazione media del periodo



20,6%
Popolazione che si è spostata negli ultimi 5 anni

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Peso della popolazione non nativa sul totale della popolazione – anno 2022



41,4%
Peso popolazione non nativa

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Quanto sopra descritto riflette i livelli di dinamicità della popolazione. Le Circoscrizioni 4 e 5 (zone più centrali) rappresentano gli ambiti più dinamici. Nei primi 5 anni si è movimentata il 42% della popolazione, mentre nel secondo caso il 25%. Ben diversa la situazione nelle Circoscrizioni a nord-est (Circoscrizione 2, 6 e 7) dove in nessun caso si sale sopra il 15%.

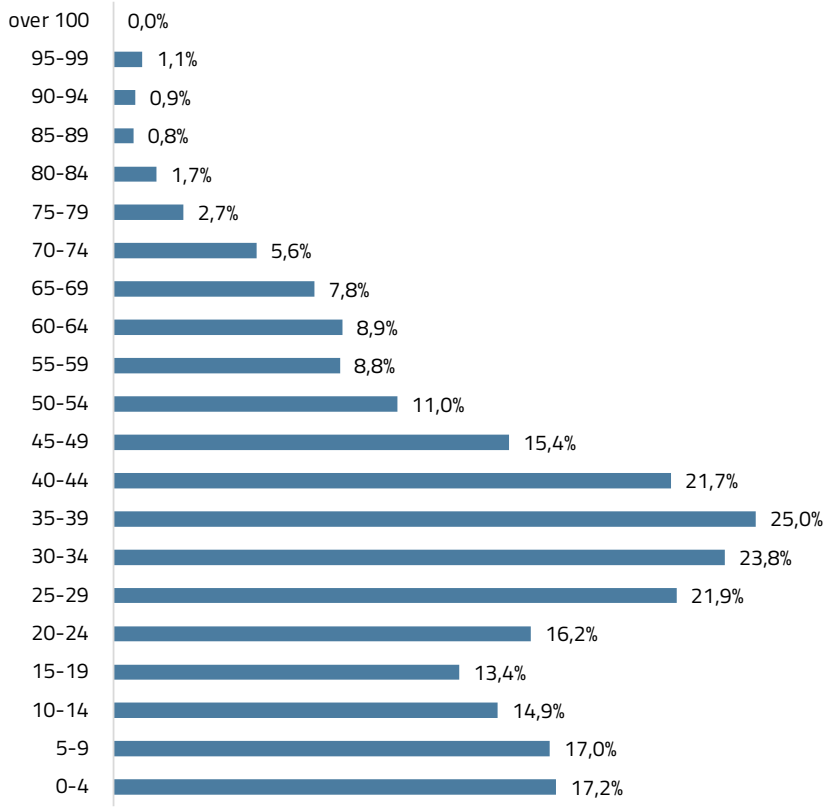
L'analisi della popolazione non autoctona (la quale rappresenta ad oggi il 41,4% a livello comunale) mostra valori prossimi al 50% nelle Circoscrizioni 4 e 5, ovvero ogni 2 residenti 1 non è nato a Trieste. Anche in questo caso l'ambito dell'Altipiano rappresenta il territorio nel quale il peso degli autoctoni è maggiore superiore al 70%.

Alcuni dati di riferimento della popolazione straniera a Trieste

25.063	12,5%	30,6%
residenti stranieri 2023	residenti stranieri su popolazione 2023	Variazione pop. straniera 2011-2023

Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Peso della popolazione straniera per classe di età della popolazione residente anno 2023, comune di Trieste



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Dinamica della città

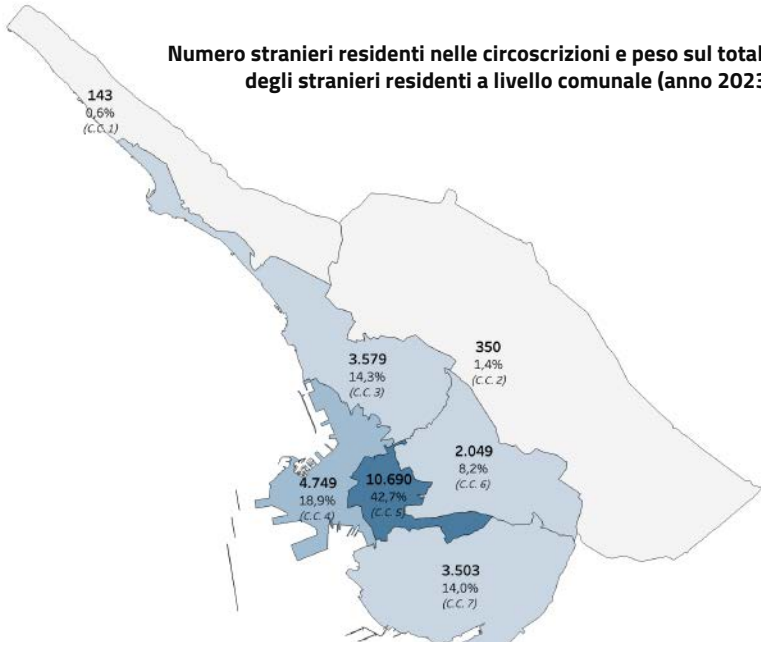
Al 2023 in città sono residenti 25.063 stranieri, pari al 12,5% dei residenti totali del Comune. L'attrattività della città nei flussi di lungo raggio è ben visibile dalla dinamica della popolazione straniera che vede una crescita del 30,6% dal 2011 ad oggi, del 11,7% rispetto all'anno pre pandemia e del 4,6% nel solo ultimo anno. La popolazione straniera residente è per lo più giovane in età attiva e contribuisce quindi a soddisfare la domanda di manodopera.

Il peso degli stranieri residenti per fasce d'età sul totale della popolazione residente mette in luce l'importante ruolo che tale comunità riveste in alcune fasce di popolazione ed in particolare in quelle più giovani.

Dei residenti in fascia 0-10 il 17% è straniero; tale valore sale al 25% (ovvero 1 residente su 4) nella fascia 35-40 anni. È chiaro come la comunità straniera contribuisca a limitare il processo di invecchiamento della popolazione che altrimenti sarebbe a dir poco preoccupante.

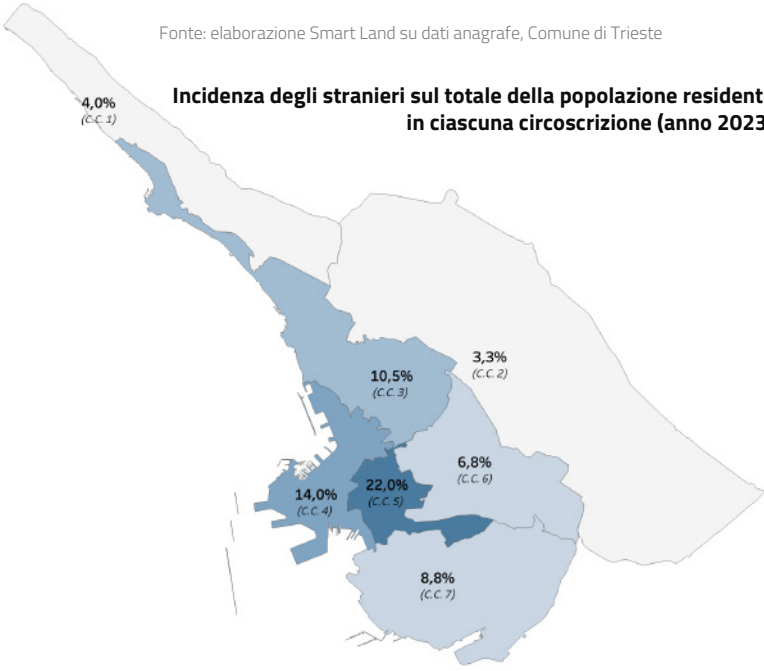
Romania e Serbia rappresentano i paesi di origine delle comunità straniere più rilevanti in termini numerici (con un peso del 13% la prima e 16% la seconda sul totale degli stranieri residenti) ed erano già ben consolidate nel 2011.

Numero stranieri residenti nelle circoscrizioni e peso sul totale degli stranieri residenti a livello comunale (anno 2023)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente in ciascuna circoscrizione (anno 2023)



Fonte: elaborazione Smart Land su dati anagrafe, Comune di Trieste

Uno sguardo alle Circoscrizioni

Le caratteristiche differenti nei flussi attivati nei diversi ambiti della città si riflettono nella composizione della comunità straniera. Nella Circoscrizione 5 (Barriera Vecchia - San Giacomo) si concentrano la maggior parte degli stranieri, pari al 42,7% degli stranieri totali del Comune. Questo si riflette nella densità di popolazione straniera per kmq, pari a 3.392 nella Circoscrizione 5, rispetto a un dato comunale di 295 residenti stranieri ogni kmq. Le Circoscrizioni 1 e 2 (zona Altipiano), al contrario, rappresentano gli ambiti meno multietnici con una densità di stranieri irrisoria. Qui il peso degli stranieri sui residenti totali è di circa il 3% a fronte di un peso del 22% nella Circoscrizione 5 (ogni 4 residenti 1 è straniero) e del 14% nella Circoscrizione 4 (Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia). La distribuzione degli stranieri residenti in città vede una concentrazione assoluta in 4 Quartieri della città, localizzati nelle Circoscrizioni 5 e 4: Ospedale Maggiore, San Giacomo, Piazza Perugino e Porto Vecchio (che comprende parti di via Udine e via Boccaccio).

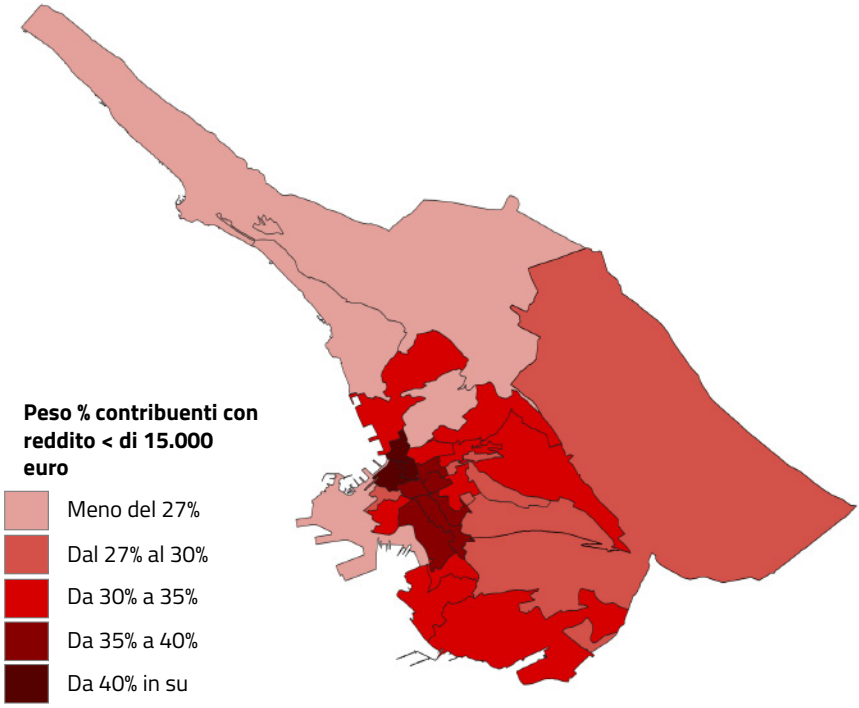
Interessanti sono le analisi delle comunità straniere insediate per ciascun ambito territoriale: le zone collinari, per le quali si rilevano basse incidenze di popolazione straniera, concentrano quasi esclusivamente comunità di territori confinanti (Slovenia). In tutte le altre Circoscrizioni prevale il peso delle comunità provenienti dalla Romania e dalla Serbia, ad eccezione della Circoscrizione 4 dove assume particolare rilevanza la comunità cinese.

Indicatori di riferimento della denuncia dei redditi delle persone fisiche per il periodo di imposta 2022

INDICATORI	DATI
Numero contribuenti anno d'imposta 2022	158.324
Peso contribuenti sulla popolazione	79%
Reddito medio (euro) a contribuente	25.090 euro
Peso dei contribuenti con reddito fino a 15.000 euro	32,8%
Peso dei contribuenti con reddito tra 15.001 e 26.000 euro	29,4%
Peso dei contribuenti con reddito tra 26.001 e 55.000 euro	31,2%
Peso dei contribuenti con reddito superiore a 55.000 euro	6,7%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati MEF

Peso dei contribuenti con reddito medio < 15.000 euro sul totale dei contribuenti per zone cap - anno 2023 su redditi 2022



Fonte: elaborazione Smart Land su dati MEF

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

Dinamica della città

L'analisi dei livelli di benessere economico della popolazione e delle famiglie, rapportati successivamente ai trend del mercato immobiliare, consente di approfondire degli aspetti correlati al disagio abitativo.

I dati sui redditi fotografano una città generalmente con buoni livelli di benessere economico, 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 dai delle DSU** presentate evidenzia come sia 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 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 ritenga sia peggiorata la propria condizione economica nell'ultimo anno (2022 su 2021)** e come il **32% consideri scarse/insufficienti le**

proprie risorse economiche per far fronte alle spese. Se applichiamo tali dati alle famiglie del Comune è possibile stimare 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 ritengono proprio insufficienti le attuali risorse).

Nel **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% dal 2016 ad oggi in regione, rispetto a un rialzo del 2,2% a livello nazionale e dell'1,2% al nord est.**

I dati sui redditi percepiti dai contribuenti in città permettono di fotografare le specifiche situazioni 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.**

Uno sguardo alle Circoscrizioni

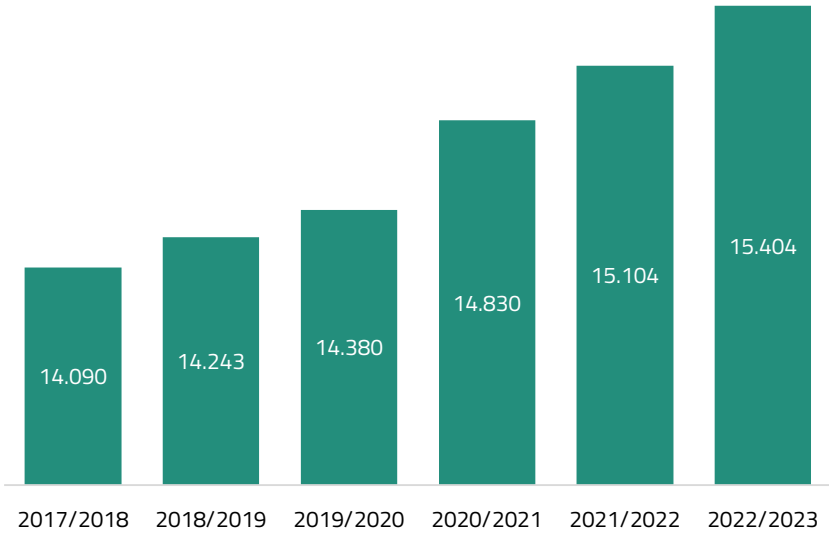
In linea generale, la **Circoscrizione 5** (Barriera Vecchia - San Giacomo) **e la parte a nord della Circoscrizione 4 assieme alla Circoscrizione 7** (Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio) **rappresentano gli ambiti del territorio con le incidenze più elevate di popolazione con basso reddito.** 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 è, invece, l'incidenza di popolazione ad alti redditi nel Quartiere 5 e nel Quartiere 7.

VERITÀ PER
GIULIO REGENI

Analisi della comunità temporanea: studenti e ricercatori

La presenza dell'Università in città rappresenta un importante nodo attrattore di flussi di persone che gravitano nel contesto urbano. L'Università di Trieste registra mediamente circa 18.135 iscritti all'anno (valore medio degli ultimi 3 anni per i quali vi è disponibilità dei dati). Oltre alle sedi site nel Comune, accorpa sedi dislocate a Gorizia, Pordenone e Portogruaro le quali incidono con circa il 4% degli iscritti totali. L'analisi degli iscritti in serie storica mostra come la città sia interessata da un aumento dell'attrattività quale realtà universitaria, 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 **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.

Andamento iscritti corsi di laurea all'Università di Trieste nelle sedi ricadenti nel comune



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Università degli Studi di Trieste

INDICATORI	DATI
Studenti iscritti all'università di Trieste nelle sedi comunali	17.000
Peso degli studenti sul totale della popolazione	8,8%
Studenti residenti nel comune	4.800
Studenti pendolari	4.300
Studenti fuori sede	7.900
Ulteriore bacino generato da centri di ricerca, studio ecc	2.500/3.000

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Università degli Studi di Trieste ed altre fonti

Dei 17.000 studenti, 4.800 sono studenti residenti nel Comune, circa 4.000 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, poiché provengono da territori troppo distanti per poter sostenere trasferimenti giornalieri da e verso l'Università e il luogo di residenza. Vi è quindi una domanda attivata di circa 8.000 posti letto in città. Tale dato verrà rapportato alle dinamiche dell'offerta nel capitolo successivo.

A tale comunità vanno aggiunte quelle attivate dai **numerosi centri di ricerca ed enti formativi del territorio che attraggono ulteriori 2.500-3.000 persone tra ricercatori, assegnisti, ecc.** Si tratta di una comunità le cui esigenze abitative risultano differenti, sia in termini di tempo (durata del contratto) che di localizzazione in città. Tale tema verrà affrontato nel capitolo seguente.

Analisi degli altri fruitori: il turismo

Tra la popolazione cosiddetta "temporanea" vi sono i turisti, i quali rappresentano una componente importante in una città poiché la loro presenza è in grado di influenzare in maniera rilevante le dinamiche del mercato (sia immobiliare che non) e l'offerta dei servizi privati (in primo luogo le attività commerciali e ristorative).

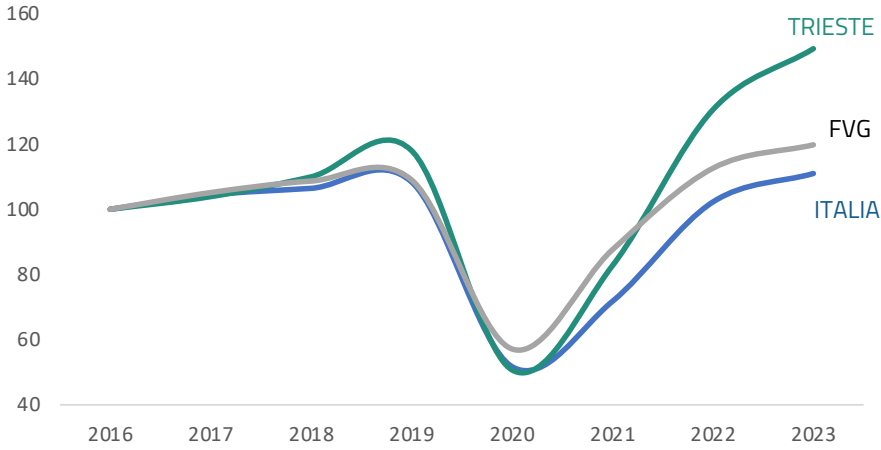
A Trieste, nel 2023, sono stati rilevati 482.879 arrivi di turisti (dato Istat) per un totale di 1,26 milioni di presenze, con una media al giorno di circa 3.470 unità (dato 2023). Quello che si rileva sull'immediato, analizzando i dati Istat, è un importante incremento dell'attrattività del Comune dal punto di vista turistico anche rispetto al periodo post pandemia. I flussi turistici nel 2023, rispetto il 2019, sono aumentati del 6,8% in termini di arrivi e del 26,5% in termini di presenze. Importante è l'accelerazione rilevata nell'ultimo anno disponibile rispetto all'anno precedente, il quale vede un incremento dei flussi di arrivi e presenze rispettivamente del 12,9% e 14,3%, mentre rispetto al 2016 i flussi sono aumentati rispettivamente del 33,6% e del 49,3%. La dinamica post pandemia risulta molto più performante rispetto a quella rilevata a livello nazionale che vede un incremento dei flussi turistici ma con variazioni nettamente inferiori.

Interessante è l'evoluzione della permanenza media che risulta allungata (da 2,2 nel 2019 a 2,6 nel 2023), segno che la città sta diventando attrattiva grazie alle opportunità che offre.

Dati sui flussi turistici a Trieste 2019 e 2023 a confronto

INDICATORI	2019	2023
Arrivi	452.151	482.879
Presenze	997.537	1.261.847
Permanenza media	2,2	2,6
Peso stranieri	49,0%	54,9%
Peso presenze in extra alberghiero	38,8	38,1

Andamento delle presenze (base dati 2016=100), confronto tra comune di Trieste e dato regionale e nazionale



Andamento delle presenze sul breve, medio e lungo periodo Trieste a confronto

	2023 su 2016	2023 su 2019	2023 su 2022
Trieste	+ 49,3%	+26,5%	+14,3%
Regione FVG	+ 19,8%	+9,9%	+6,4%
Nazione	+11%	2,4%	+8,5%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Istat

Il 38% delle presenze rilevate in città conferisce nell'offerta extra alberghiera registrando un aumento di 5 punti percentuali. Importante è il peso dei turisti stranieri che rappresenta al 2023 il 55% delle presenze totali. Si tratta di turisti provenienti per lo più dalla Germania e dall'Austria, seguiti con un peso nettamente inferiore da turisti provenienti dagli Stati Uniti.

A tali flussi vanno aggiunti quelli crocieristici che interferiscono sulla gestione e disponibilità di alcuni servizi in città (ne sono un esempio i parcheggi) e sulla capacità di carico del centro storico.

L’analisi dell’offerta

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

Il **mercato immobiliare residenziale della città** ha registrato nel 2022 una **forte domanda** che ha interessato sia il **comparto** delle compravendite che 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 e, soprattutto, 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 all'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.**

Secondo i dati OMI, nell'ultimo anno (2023) le locazioni hanno subito un ulteriore incremento del 2,7%, a fronte di un leggero rallentamento delle compravendite rispetto all'anno precedente (pari ad una contrazione del 7,1% equivalente a una diminuzione di 266 compravendite) dovuto, tuttavia, all'eccezionalità del mercato che ha caratterizzato il 2022.

Indicatori del mercato immobiliare: le compravendite

INDICATORI	2016	2019	2022	2023
NTN	2.660	3.177	3.764	3.498
IMI	2,1%	2,5%	3,90%	2,8%
Quotazione media (euro/mq)	1.699	1.616	1.792	1.880

	2023 su 2016	2023 su 2019	2023 su 2022
NTN	+31,5%	+10,1%	-7,1%
Quotazioni	+10,7%	+16,3%	+4,9%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indicatori del mercato immobiliare: le locazioni

INDICATORI	2016	2019	2022	2023
Numero abitazioni locate	4.594	4.866	4.561	4.686
ILM	9,1%	9,6%	8,9%	9,2%
Canone medio (euro mq annuo)	68,3	78,6	79,3	83,9

	2023 su 2016	2023 su 2019	2023 su 2022
N. Abitazioni locate	+ 2,0%	-3,7%	+2,7%
Canone	+28,3%	+11,5%	+4,4%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

I **tempi medi di locazione e vendita risultano ai minimi storici dall'anno scorso e al di sotto di tutti i valori delle altre 13 città intermedie** analizzate da Nomisma (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 - Nomisma), 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 e di un'offerta in diminuzione che portano 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. Sempre secondo i dati Nomisma il **divario tra prezzi richiesti e prezzi di vendita** risulta un ulteriore elemento sintomo di un mercato "saturo" che non dà possi-

bilità di contrattazione: 3,5% è lo sconto sul nuovo e 7,0% quello sull'usato a marzo 2023, **valori più bassi tra le 13 città intermedie** (pari mediamente a 5,7% e 10,6%) che tuttavia hanno 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 OMI dell'ultimo anno (2023) rilevano una crescita del 4,9% delle quotazioni medie per la città di Trieste. Tale crescita interessa tutte le zone della città ma con più intensità la zona del centro storico, dove in un solo anno le quotazioni sono aumentate dell'8%. Rispetto all'anno precedente la crescita risulta meno incisiva. In confronto all'anno pre pandemia le quotazioni in città sono aumentate mediamente del 16,3% con differenze sostanziali tra ambiti urbani: dal +30,7% nel centro storico a valori più contenuti attorno al 6-7% nella zona Opicina, Parte Gretta, Barcola e Costiera.

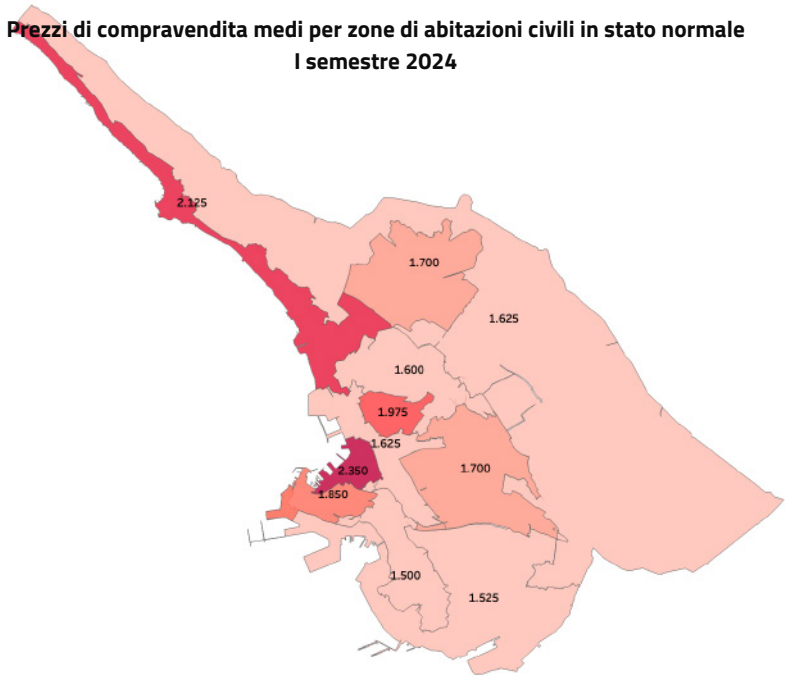
Oggi **acquistare una casa a Trieste costa mediamente, secondo i dati Nomisma, 2.019 euro/mq** (valore 2023 su rapporto Nomisma di marzo 2024) per il nuovo/ristrutturato e **1.357** per l'usato. Si tratta di valori più bassi rispetto alla media delle 13 città intermedie italiane, ma che sono destinati 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).

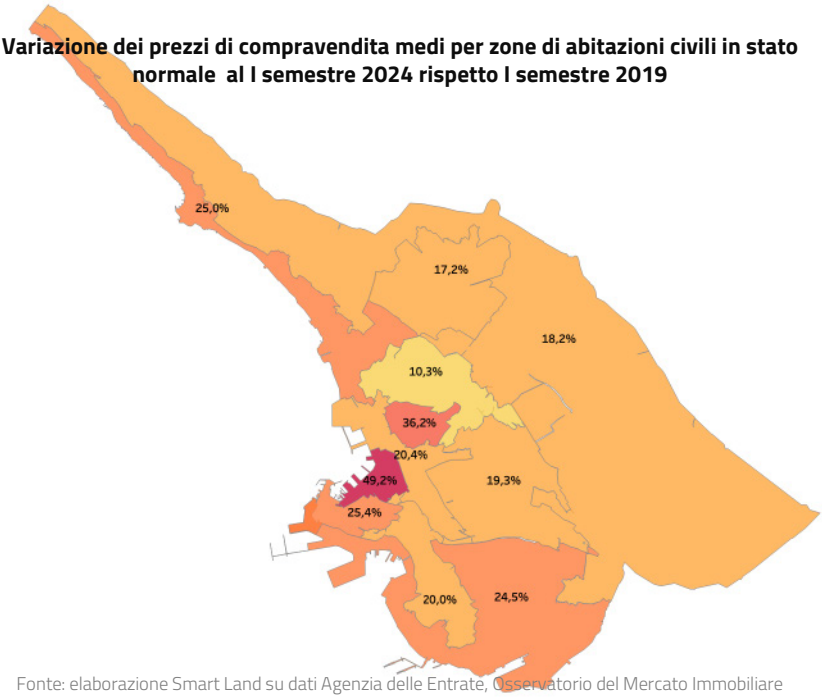
Per quanto riguarda le locazioni (dati OMI), la crescita rispetto all'anno pre pandemia vede un rialzo del 11,5% dei canoni di locazione (2023 rispetto al 2019) che sale al 28,3% se confrontato rispetto al 2016. Nell'ultimo anno la crescita dei canoni è stata del 4,4%. **La crescita rispetto al periodo di pre pandemia ha interessato tutte le tipologie di contratti, ad eccezione di quelli ordinari di lungo periodo per i quali si è registrato per la prima volta dopo anni un leggero decremento (-5,3% a fronte di un +14,5% dei contratti transitori, un +15% dell'agevolato studente e un +17,8% dell'agevolato concordato).**

Analizzando i dati in serie storica si evidenzia **una crescita molto più spinta dei canoni di locazione in confronto ai valori di compravendita.**

Prezzi di compravendita medi per zone di abitazioni civili in stato normale
I semestre 2024



Variazione dei prezzi di compravendita medi per zone di abitazioni civili in stato normale al I semestre 2024 rispetto I semestre 2019



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Numero di nuovi contratti di locazione attivati per tipologia di contratto al 2023 e variazione (comune di Trieste)

TIPO DI CONTRATTO	N. CONTRATTI 2023	VAR. SU 2016	VAR. SU 2019	VAR. SU 2022
Ordinario transitorio	476	-24,0%	0,6%	4,4%
Ordinario lungo periodo	1.069	-1,0%	-13,4%	-3,9%
Agevolato studenti	1.008	46,1%	10,5%	10,4%
Agevolato concordato	2.133	-3,0%	-5,1%	2,5%

Canoni di locazione per tipologia di contratto al 2023 e variazione (comune di Trieste)

TIPO DI CONTRATTO	CANONE 2023	VAR. SU 2016	VAR. SU 2019	VAR. SU 2022
Ordinario transitorio	91,30	19,7%	14,5%	-4,2%
Ordinario lungo periodo	80,97	29,6%	-5,3%	1,4%
Agevolato studenti	92,27	33,6%	15,0%	5,1%
Agevolato concordato	87,33	27,5%	17,8%	7,2%

Zone di Trieste: differenziale dei canoni di locazione medi per zone abitazioni civili in stato normale I semestre 2024 e variazione su I semestre 2019

ZONE OMI	I 2024	VAR. SU I 2019
B1 – Centro urbano	5,7	25,6%
B2 – Centro storico	7,6	47,6%
C1 – San Vito	6,7	23,1%
C2 - San Giacomo, Chiarbola, Servola, Monte S. Pantaleone	4,8	18,5%
C3 - Cologna, Roiano, Parte Gretta	6,0	12,3%
C4 - Rozzol	6,1	18,4%
C5 - Scorcola	6,5	30,3%
D1 - Periferia	5,1	21,7%
D2 - Opicina	6,2	19,2%
D3 - Parte Gretta, Barcola, Costiera	7,8	22,8%
R1 - I Borghi dell'Altipiano e Regione Agraria	6,1	17,3%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

Dinamiche che si stanno consolidando in città: l'offerta turistica *vs* offerta residenziale

I dati analizzati sono l'esito 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, come visto in precedenza, è aumentata rispetto al periodo pre pandemia del 26,5% in termini di presenze (a fronte di una crescita del 2,4% a livello nazionale e del 9,9% a livello regionale). Si tratta di una crescita tutt'ora in corso che ha visto nel solo ultimo anno aumentare le presenze in città del 14,3%, rispetto a una crescita dell'8,5% a livello nazionale e del 6,4% a livello regionale.

Se i numeri ufficiali a livello di locazioni turistiche sono ancora contenuti (vanno aggiunte infatti le abitazioni a finalità turistica gestite in nero) in confronto al totale dello stock residenziale, quello che **preoccupa è l'accelerazione di tale fenomeno** che ha visto una **crescita nel 2023 del 166% rispetto all'anno precedente** in termini di contratti di locazione registrati. In città, **nel 2023,** è stata mediamente **convertita da abitazione normale ad 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 da alloggio 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 del-

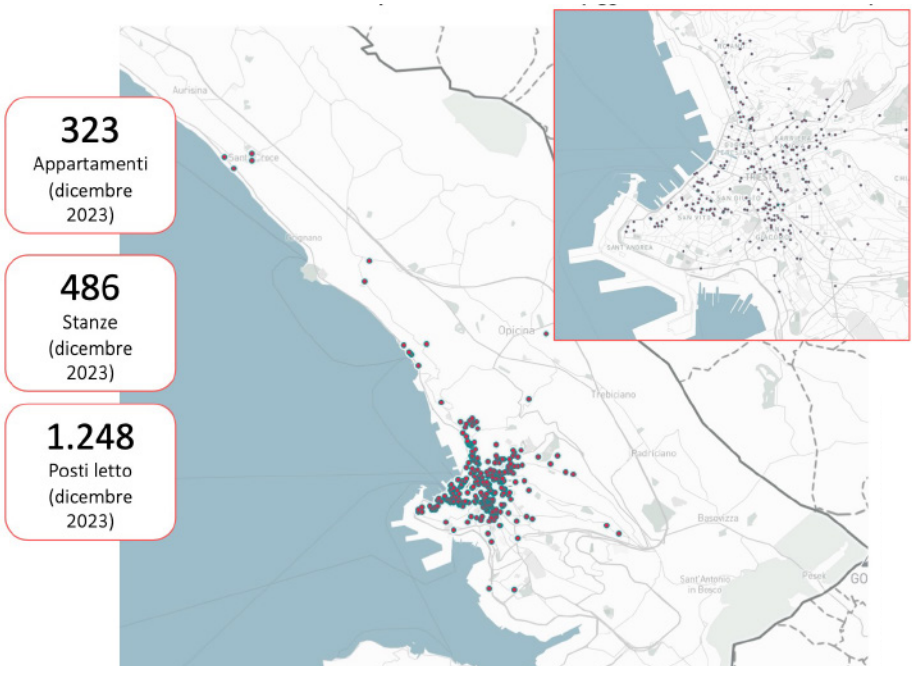
L'offerta ricettiva presente in città a dicembre 2023

TIPOLOGIA STRUTTURA	N. STRUTTURE	PESO	N. POSTI LETTO	PESO
Strutture alberghiere	66	4%	3.884	38%
Strutture extra alberghiere	1.611	95%	5.886	58%
Altre strutture (agriturismi, strutture all'aria aperta ecc)	15	1%	391	4%
TOTALE	1.692		10.161	

STRUTTURE EXTRA ALBERGHIERE	N. STRUTTURE	PESO	N. POSTI LETTO	PESO
B&B	131	8%	619	11%
Unità abitative ammobiliate ad uso turistico	1157	72%	4.019	68%
Locazioni brevi	323	20%	1.248	21%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Comune di Trieste

Mappa della distribuzione delle locazioni turistiche in città (a dicembre 2023)



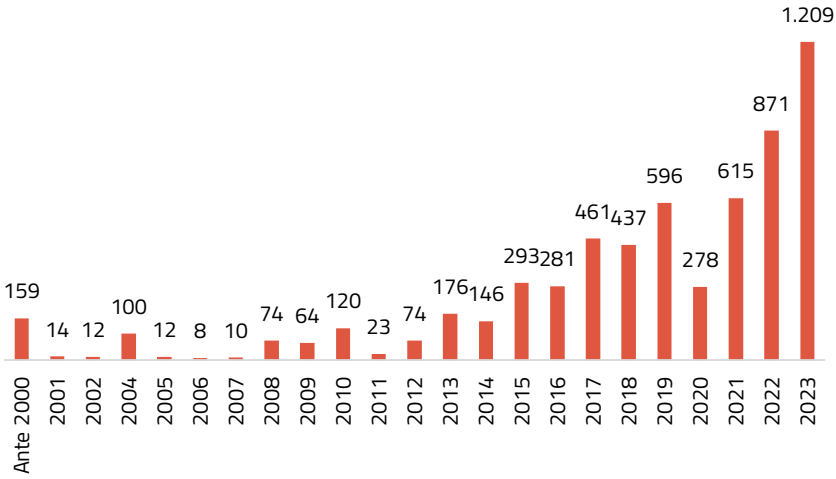
Fonte: elaborazione Smart Land su dati Comune di Trieste

lo **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 il fatto che il fenomeno **in termini localizzativi interessi 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.

Lo studio realizzato dal Servizio Turismo del Comune di Trieste mette a confronto la città con altre città assimilabili per dimensioni, abitanti e attrattività (Ferrara, Genova e Padova) dal punto di vista della capacità ricettiva. Quello che emerge è il dato particolarmente basso di alberghi, sia di lusso che di categoria medio/bassa, rispetto al numero di strutture ricettive extra alberghiere rilevato per la città di Trieste. Il dato appare ancora più rilevante se rapportato alla città di Genova che conta un numero di abitanti corrispondente quasi al doppio di quelli di Trieste.

Posti letto in strutture extra alberghiere per anno di registrazione della struttura



PERIODO	POSTI LETTO
Variazione nuove registrazioni annuali 2023 su 2022	+39%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Comune di Trieste

Anno di registrazione delle locazioni per finalità turistiche presenti a Trieste e intensità

ANNO	STRUTTURE	CAMERE	POSTI LETO	INTENSITA*
2018	3	3	7	121,3
2019	36	62	147	10,1
2020	6	7	16	60,7
2021	22	36	92	16,5
2022	70	107	288	5,2
2023	186	271	698	2,0
2024 primi 3 mesi	61			1,5

* Numero medio di giorni per la riconversione di un alloggio a locazione turistica

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Comune di Trieste

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 una mancanza di offerta di abitazioni (sempre più destinate al mercato turistico) che 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:** la crescita dei prezzi del mercato immobiliare legato al crescente uso di unità immobiliari residenziali da destinare alle locazioni turistiche, che consegue la riduzione della disponibilità di alloggi a prezzi accessibili per la popolazione residente che si delocalizza modificando strutturalmente il tessuto socioeconomico 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, che si aggravano nel momento in cui questa fascia (che costituisce il futuro della forza socioeconomica e lavorativa in città) non trova disponibilità di una casa in locazione a prezzi sostenibili né nel mercanto privato né 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. Come già anticipato in precedenza, 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. Ad oggi, le stime conducono a un dato di circa **17.000 studenti che gravitano in città,** dei quali **poco meno di 8.000 possono essere considerati fuori sede** in quanto provengono da territori distanti per poter sostenere spostamenti giornalieri da e verso l'università e il luogo di residenza. I dati ARDIS conducono a 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 posto letto agevolato. Se si stimano mediamente pari a 4 i posti letto per abitazione in case destinate a studenti, è possibile calcolare **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 dagli studenti impegnati nei numerosi enti di ricerca e istituti presenti in città, oltre che dai visitatori e dal personale che vi gravita. Gli enti di ri-

cerca attivano una domanda abitativa sia di lunga durata che temporanea (settimane e mesi), spesso di studenti stranieri anche provenienti da territorio fuori UE. Una prima rilevazione effettuata direttamente da tali enti consente di osservare 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.

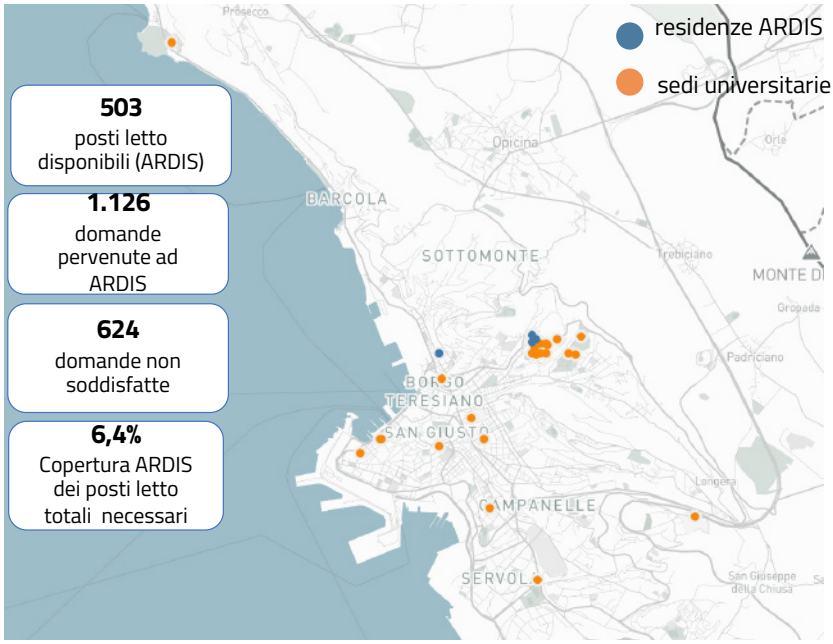
Di recente annuncio è l'acquisizione, da parte dell'EdR, dell'ex caserma di via Rossetti per destinarla a campus scolastico e universitario in grado di ospitare 2.500 studenti.

L'ambito universitario incide al **21,5% sui contratti di locazione attivati nel 2023 (dati OMI) pari a circa 1.000 contratti.** Il dato rilevante da tenere sott'occhio è la **forte crescita di tale tipologia di contratto nel tempo: dal 2019 (anno pre pandemia) al 2023 è cresciuta del 18%**, il dato più elevato tra le diverse tipologie di contratto.

Va inoltre messo in evidenza come i **canoni di locazione medi dei contratti per studenti rappresentino quelli più elevati:** 92,27 euro/mq annuo rispetto ad un dato medio di 87,63 euro/mq annuo. La crescita dei canoni 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 (in prossimità agli istituti e con connessione ai 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'altro lato, secondo i dati e le analisi effettuate, **i proprietari di immobili prediligono sempre di più la locazione a fini turistici o a studenti**, poiché si tratta di tipologie di domanda che limitano i rischi di incapienza da parte di inquilini "ordinari" e di soluzioni molto più remunerative

Localizzazione dell'offerta di alloggi e rapporto con sedi universitarie



Fonte: elaborazione Smart Land su dati ARDIS e Università degli Studi di Trieste

L'offerta per la comunità temporanea di ricercatori: alcune considerazioni emerse da parte degli istituti di ricerca

- Nella maggior parte dei casi gli istituti non dispongono di foresterie
- In alcuni casi vi sono convenzioni con ARDIS per la fornitura di alloggi temporanei
- Bassi importi degli assegni e delle borse di studio, alti canoni di affitto nella zona di interesse
- Fenomeno in corso rilevato: mobilità di giovani che tornano al paese d'origine accettando lavori di minor qualità
- Problematica ricercatori extra comunitari che si vedono spesso negata la possibilità di stipulare contratti di affitto
- Soluzioni alloggiative sia di breve periodo che di lungo periodo difficili da trovare

(comparto turistico)**. I dati sugli sfratti, con particolare attenzione a cause dovute ad incapienza, evidenziano la presenza del problema in città**: a Trieste, nel 2023, **ammontano a 236 le procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo, delle quali il 76% per morosità.** La leggera riduzione delle procedure di sfratto rispetto il 2022 non è tanto da imputare ad una riduzione del problema, ma agli elevati costi che i proprietari devono sostenere per avviare la procedura che spesso frena questa scelta nella speranza di risolvere la situazione. Gli elevati costi per le procedure di sfratto stanno contribuendo al fenomeno di attivazione di affitti più sicuri da parte dei proprietari. La tutela dei proprietari e il sistema di tassazione in base alla tipologia di contratto/uso attivato sono due elementi da non sottovalutare, in quanto veicolano le scelte di destinazione di parte del patrimonio residenziale disponibile.

Stock residenziale categoria A escluso categoria A10 (anno 2023) e distribuzione per tipologia

Totale abitazioni residenziali del comune	126.449 U.I.U.	
Classe	U.I.U.	
A1 Abitazioni di tipo signorile	803	0,6%
A2 Abitazioni di tipo civile	30.490	24,1%
A3 Abitazioni di tipo economico	70.395	55,6%
A4 Abitazioni di tipo popolare	17.663	13,9%
A5 Abitazioni di tipo ultrapopolare	1.959	1,5%
A6 Abitazioni di tipo rurale	90	0,1%
A7 Abitazioni di tipo villini	4.909	3,9%
A8 Abitazioni di tipo ville	219	0,2%
A9 Abitazioni di tipo palazzi castelli	1	0,6%

Abitazioni ogni famiglia residente	Stima abitazioni non occupate da famiglie residenti
1,2 Abitazioni a famiglia	**20.233** abitazioni

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

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: nella zona B1 centro urbano, dove è presente il 25% dello stock totale, e nella 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. **Soltanto la zona B2 rileva un valore elevato delle abitazioni in rapporto alle famiglie**

residenti, pari a 1,7 abitazioni per famiglia. Si tratta di 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 evidenzia **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 locate è pari a **74 m2**. **Diminuisce** anche per le locazioni la **dimensione media delle abitazioni locali** (-5% di superficie, pari a 4 mq in meno). **Spazi più piccoli** ma caratterizzati da **maggior flessibilità interna** sono richiesti oggi dalla domanda di abitazioni. Spazi più piccoli perché 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 possono stimare **circa 25.000 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: la crescita della popolazione in mobilità (si veda a tal proposito l'analisi dei dati successiva), la diminuzione della popolazione nata a Trieste (che porta con sè 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** venendo meno l'attenzione per la 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 tramite obiettivi un miglioramento ambientale del pianeta che trova nella riqualificazione generale del

patrimonio edilizio dal punto di vista energetico un risultato 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 alla condizione abitativa delle famiglie sono disponibili solo a livello regionale, ma consentono di avere un primo quadro sullo stato in cui si trovano le abitazioni nel territorio di indagine. Un patrimonio **caratterizzato da una generale qualità dei residenziali 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 che giudicano, invece, la propria abitazione problematica dal punto di vista dell'umidità sono il 18% rispetto a 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 si registra nelle Circoscrizioni 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) presenta 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 il 40% delle abitazioni occupate da residenti con contratto di affitto 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 chi 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 2 componenti, meno del 6% da più di 4 componenti. Le grandi famiglie sono quelle che percentualmente presentano la maggior incidenza sul totale delle famiglie: 12,4% delle famiglie con più di 4 componenti vive, infatti, in un alloggio pubblico, 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, le 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 a quella 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 2.560 abitazioni pubbliche inutilizzate**, delle quali il 7,8% (200 appartamenti circa) è attualmente oggetto di interventi di ristrutturazione rilevante, mentre il rimanente 92,2% risulta inutilizzato e per ora non soggetto a riuso.

I dati elaborati e stimati nella presente sezione sono l'esito dei dati forniti dall'ufficio Ater.

Stima della rata media mensile per la richiesta di un mutuo della casa nelle diverse zone della città su valori II semestre 2023 (OMI) assumendo una durata del finanziamento pari a 25 anni e un anticipo pari all'80% del valore dell'immobile (appartamento di 98 mq)

ZONA OMI	COSTO RATA ABITAZIONE NUOVA	COSTO RATA ABITAZIONE USATA
Centro urbano	1.074	585
Centro storico	1.400	868
San Vito	1.070	696
San Giacomo, Chiarbola, Servola, Monte San Pantaleone	767	594
Cologna, Roiano, Parte Gretta	843	569
Chiadino, Guardiella, San Giovanni Rozzol	845	612
Scorcola	1.020	720
Periferia sud	730	614
Opicina	843	601
Parte Gretta, Barcola, Costiera	1.130	751
I Borghi dell'Altipiano e Regione Agraria	834	612
	975	628

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare e altre fonti

Stipendi medi netti al mese per qualifica rilevati in provincia di Trieste al 2022 e stima rata sostenibile calcolando 1/3 dello stipendio

QUALIFICA	PESO LAVORATORI SUL TOTALE DEI LAVORATORI IN CITTA'	RETRIBUZIONE MEDIA MENSILE NETTA	CAPACITA' RATA MUTUO 1/3 DELLO STIPENDIO
Operai	23,0%	1.149	383
Impiegati	22,7%	1.492	497
Quadri	1,8%	2.884	961
Dirigenti	0,5%	5.611	1.870
Apprendisti	1,9%	988	329
Totale		1.432	477

Fonte: elaborazione Smart Land su dati INPS

Accesso alla casa: analisi delle retribuzioni e costi per la casa

A Trieste si rileva una crescita nettamente superiore dei canoni di locazione rispetto alla 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 invece, 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 una sola persona 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 "operaio" 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. Si tratta di 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.

Il contesto

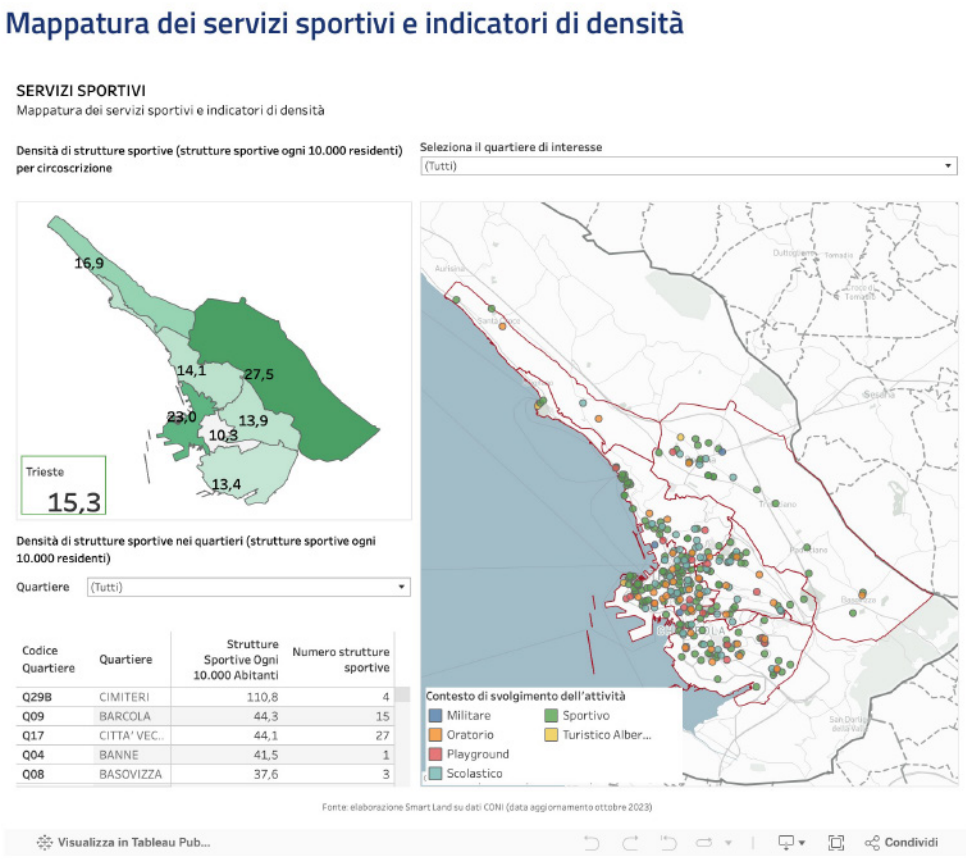
Analisi del contesto

L'analisi dei servizi presenti e lo studio della loro distribuzione nel territorio permettono di esplorare in dettaglio qual è l'offerta presente in città, consentendo di effettuare delle prime riflessioni in merito alla capacità del contesto urbano e delle sue diverse parti di rispondere ai bisogni della comunità insediata.

In questa prima fase dell'Osservatorio si è proceduto ad effettuare la mappatura georeferenziata dei diversi servizi che animano la città. Sono state a tal proposito create delle mappe (disponibili sull'applicativo online) per le seguenti categorie: servizi all'istruzione di ogni ordine e grado, servizi socio-sanitari, servizi culturali, servizi sportivi, trasporto pubblico, aree verdi, servizi commerciali e attività per la cura della persona e per il piacere. Per la realizzazione delle mappe sono state utilizzate diverse banche dati e fonti: da informazioni interne al Comune, a dati messi a disposizione dal CONI (per tutta la mappatura dei servizi sportivi) a dati OSM resi disponibili da google (per la mappatura del TPL) a dati messi a disposizione dalla Camera di Commercio per le informazioni riguardanti le attività commerciali presenti. Si sottolinea che la data di ultimo aggiornamento delle variabili analizzate si differenzia in base alla fonte principale utilizzata.

Alle diverse mappature dei servizi sono stati sovrapposti gli strati informativi riferiti ai confini interni delle Circoscrizioni e dei Quartieri al fine di estrapolare per ciascun ambito territoriale il numero di servizi presenti dal quale ricavare indicatori di densità.

Esempio di mappatura disponibile sull'applicativo online



In questa prima fase particolare attenzione è stata posta alle dinamiche del tessuto economico insediato con particolare riferimento a quello commerciale, studiandone le caratteristiche e la variazione nel tempo attraverso i dati forniti da Unioncamere e riguardanti le localizzazioni attive presenti in città per singoli codici ateco in una dinamica temporale.

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. Ad aumentare il 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, della riduzione del tessuto commerciale locale a favore di attività della ristorazione e dei servizi alla persona (parrucchieri, estetisti ecc) e della crescita di tutti i servizi funzionali al comparto turistico.

Numero di localizzazioni attive al 2023, distribuzione e variazione % su 2011

CATEGORIE ECONOMICHE	N. LOCALIZZAZIONI 2023	DISTRIBUZIONE	VARIAZIONE SU 2011
Agricoltura, allevamento, pesca	176	1,1%	-11,1%
Attività di estrazione	7	0,0%	-30,0%
Manifattura	916	5,6%	-20,5%
Forniture	71	0,4%	14,5%
Costruzioni	2.887	17,7%	9,8%
Commercio all'ingrosso	1.408	8,7%	-28,2%
Commercio al dettaglio	2.447	15,0%	-25,4%
Trasporti	840	5,2%	-13,0%
Alloggi	372	2,3%	184,0%
Ristorazione	1.737	10,7%	14,9%
Attività editoriali, programnmazione, produzione	631	3,9%	1,3%
Servizi finanziari e assicurativi	612	3,8%	2,3%
Attività immobiliari	817	5,0%	33,9%
Servizi alle imprese e attività professionali	923	5,7%	15,2%
Noleggio, agenzie di viaggio e supporto alle imprese	689	4,2%	21,7%
Istruzione, sanità e assistenza	452	2,8%	30,6%
Attività culturali, creative e sportive	299	1,8%	31,1%
Riparazione	155	1,0%	-26,5%
Servizi per la persona	763	4,7%	19,2%
Altro	73	0,5%	-52,6%
TOTALE	**16.275**		**-2,3%**

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Unioncamere

Mantenere sotto controllo l'offerta di attività commerciali di vicinato (evitandone la sostituzione con attività funzionali a fruitori temporanei della città) rappresenta un aspetto centrale per garantire la qualità della vita di chi abita stabilmente nel territorio ed in particolare di quella fascia di popolazione anziana che con più difficoltà può accedere a strutture commerciali dislocate rispetto la propria residenza. Questo è particolarmente importante in alcuni ambiti della città dove le incidenze di anziani sono estremamente elevate e dove la condizione morfologica non permette in agilità grandi spostamenti.

L'analisi delle attività commerciali al dettaglio mostra una perdita di oltre 700 attività, equivalenti alla chiusura di circa 60 attività 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.

Le attività commerciali di vicinato vedono una contrazione dal 2011 ad oggi del 18%.

Commercio al dettaglio
Numero di localizzazioni attive al 2023, distribuzione e variazione % su 2011

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO * escluso ambulante e distributori	N. LOCALIZZAZIONI	DISTRIBUZIONE	VARIAZIONE % SU 2011
Abbigliamento e calzature	433	18,7%	-37,9%
Negozi alimentari	572	24,6%	-18,3%
Farmacie e negozi di articoli medicali	110	4,7%	10,0%
Tabaccherie, cartolerie, librerie	198	8,5%	-38,1%
Negozi di informatica e telefonia	75	3,2%	-34,8%
Negozi specializzati	251	10,8%	-27,9%
Negozi per la casa	255	11,0%	-28,8%
Empori e grandi magazzini	52	2,2%	18,2%
Commercio di articoli di seconda mano	52	2,2%	-11,9%
Commercio online	152	6,5%	63,4%
Commercio di altri prodotti	171	7,4%	-9,5%
TOTALE	**2321**		**-23,0%**

DETTAGLIO ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI	N. LOCALIZZAZIONI	DISTRIBUZIONE	VARIAZIONE % SU 2011
Negozi alimentari di vicinato	207	36,2%	-13,0%
Macellerie e pescherie	93		-9,7%
Negozi di frutta e verdura	66		-17,5%
Panifici	39		-20,4%
Latte e prodotti caseari	9		50,0%
Supermercati/ipermercati e discount	71	12,4%	-26,8%
Minimarket	155	27,1%	-18,8%
Altri negozi alimentari	139	24,3%	-20,1%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Unioncamere

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 disponibile, pari a 525 attività, in aumento del 5% per le attività di parrucchieri ed estetisti e del 25% per i centri benessere.

L'Osservatorio indagherà l'evoluzione del tessuto economico nel corso dei prossimi 3 anni al fine valutarne politiche e direzioni da prendere.

Scenari aperti

Gli scenari aperti

Federico Della Puppa
Responsabile Analisi & Strategie, Smart Land

Qual è il futuro delle nostre città? E qual è il futuro di una città come Trieste? Se osserviamo le dinamiche che hanno interessato le città in questi anni e se analizziamo a fondo, grazie ai dati dell'Osservatorio RUPA, le dinamiche di Trieste, emergono alcuni elementi di riflessione che ci fanno comprendere come non possiamo parlare, se non in termini molto generali, di trend comuni, perché il dato vero, e incontrovertibile, è che ogni città fa storia a sé. Certamente le grandi linee di sviluppo socioeconomiche che sottendono i cambiamenti epocali che stiamo vivendo, vedono un rafforzamento del ruolo delle città. Ma non di tutte, solo di quelle che sanno e sapranno cogliere i cambiamenti per farli diventare elementi strutturanti di nuove forme di offerta di "vita metropolitana", non solo dal punto di vista residenziale e abitativo, ma anche produttivo, commerciale, direzionale e dei servizi, fino alla tanto agognata ma anche rischiosa capacità di proposta turistica. Agognata perché il turismo indubbiamente rappresenta un fattore di sviluppo economico di grande impatto su un tessuto urbano, rischiosa perché il turismo, se non governato, rischia di essere controproducente alla costruzione di città accoglienti, inclusive e di qualità per i residenti. I casi di Venezia, Firenze e Roma (quest'ultima ovviamente nella sua parte centrale) sono lì a ricordarcelo ogni giorno. Trieste, come raccontano i dati presentati in queste pagine, rispetto alle altre città medie italiane (quelle con le quali confrontarsi in prima analisi) evidenzia condizioni che la mettono su un piano diverso, sia per al-

cune sue caratteristiche fisiche e territoriali (città di mare, città portuale, città di frontiera, città universitaria, città storica) ma soprattutto per i fenomeni che la stanno attraversando e che raccontano di una città che, al netto dei megatrend generali nazionali di denatalità, ha sue dinamiche specifiche. Talmente specifiche che all'interno di esse si possono trovare alcuni spunti positivi per disegnare il futuro della città e ipotizzare gli scenari verso i quali, attraverso adeguate politiche, sarà possibile orientare lo sviluppo, governandolo in modo tale da incrementare la qualità urbana e dei servizi e offrire nuove opportunità di insediamento, residenziale e non, ai nuovi cittadini e alle imprese. Perché sono loro i primi attivatori della vitalità di una città, il turismo arriva dopo ed è un fenomeno che, paradossalmente, potremmo considerare addirittura residuale. Una città viva, vitale, attrattiva e inclusiva lo è non perché c'è il turismo ma perché consente condizioni di vita, di lavoro, di gestione del tempo libero, di accesso ai servizi, e non solo a quelli di welfare. Il turismo spesso è un fattore che certifica la qualità di una città, certo dal punto di vista della sua attrattività in termini di genius loci, ma per uno sviluppo solido e concreto di una città con tanti elementi forti a supporto della sua stessa esistenza, come nel caso di Trieste, dobbiamo essere consapevoli che le leve sulle quali agire sono altre e sono sottese proprio dai dati che l'Osservatorio RUPA ha messo in evidenza. Sempre al netto delle questioni legate alla denatalità, fattore sul quale ovviamente non c'è modo di intervenire

invertendone il trend, Trieste è una città attrattiva. Lo è per le giovani generazioni che qui vengono a studiare, lo è per i ricercatori che dopo aver concluso il proprio iter di studi qui si fermano trovando lavoro nei centri di alta ricerca scientifica e tecnologica. Ma lo è anche per chi, "espulso" economicamente (giovani coppie, nuove famiglie) e che in passato non ha trovato opportunità di residenzialità dal punto di vista dell'offerta immobiliare, oggi ritorna ad abitarci. E lo è per tutto il sistema produttivo e dei servizi che è in grado di trovare qui occasioni di insediamento e consolidamento delle proprie attività, grazie al ruolo che la città ha nello scenario complessivo, non solo regionale, ma nazionale e internazionale. Non dimentichiamo che Trieste è una città che rappresenta un nodo centrale del sistema mitteleuropeo, una "città ponte" non solo perché città di confine, ma soprattutto per il suo essere da sempre città multiculturale. E questa multiculturalità, e la sua capacità nella storia di gestirla, forse è anche uno degli aspetti per i quali Trieste è una città che esprime la sua attuale capacità attrattività. Trieste inoltre è anche una città giovane, che ringiovanisce e che ringiovanirà se saprà continuare a investire sui temi che oggi le sono propri, la formazione universitaria in particolare, e su quelli che deve far propri, primo fra tutti quello della rigenerazione urbana. Trieste in questo ambito ha delle opportunità uniche per una città delle sue dimensioni e la prima di queste opportunità si chiama Porto Vecchio, anzi Porto Vivo. E parto da questo cambio di nome per-

ché un cambio di nome non è un'operazione banale, ma rappresenta un elemento di riconfigurazione identitaria, in questo caso di un luogo "vecchio" e abbandonato che in piena attuazione di principi di economia circolare torna ad essere un luogo vivo, utilizzato. La sfida per la città di Trieste tuttavia non è solo quella di riqualificare e riutilizzare un'area estremamente ampia e strategicamente posizionata nel centro della città e in una sua ampia porzione di affaccio al mare, ma di riflettere su cosa significa effettivamente fare "rigenerazione urbana" oggi. Perché se grazie all'Osservatorio RUPA è possibile oggi avere a disposizione dati e informazioni utili per il supporto alle decisioni, con un dettaglio molto approfondito, manca invece un adeguato e approfondito concetto, con tutte le sue declinazioni, relativamente alla questione della rigenerazione urbana. Esaurita la fase storica dei vecchi e grandi interventi promossi dall'Unione europea e accompagnati da altri programmi straordinari del Ministero delle Infrastrutture, dai programmi Urban ai Prusst per fare un esempio, la rigenerazione urbana in Italia si è risolta e si sta risolvendo oggi in declinazioni che tutto contengono per non contenere nulla. Si riqualifica una piazza e la si chiama rigenerazione urbana, si pedonalizza una strada e la si chiama rigenerazione urbana, si sistemano i marciapiedi e li si si chiama rigenerazione urbana. La verità è che stiamo banalizzando un'attività che proprio a partire dall'etimologia della stessa parola, rigenerazione, dovrebbe farci riflettere. Perché rigenerare è dare nuova

vita e la vita delle città non è fatta solo di piazze e strade, ma è fatta dalle persone. La ricchezza di una città è fatta dalle persone che la vivono, che studiano, lavorano, abitano e la frequentano, che usano la città in tutti i suoi spazi, quelli del commercio come quelli del tempo libero, quelli della cultura come quelli del benessere dato dalle qualità ambientali. Il punto di partenza di un ripensamento su cosa significa fare rigenerazione urbana oggi è proprio l'Osservatorio RUPA che abbiamo presentato in queste pagine, perché in questi dati e in questi riflessioni c'è già il futuro di Trieste, perché ci sono gli spunti per costruire gli scenari di sviluppo del futuro, scenari aperti che solo attraverso un dialogo forte e condiviso nella città e con la città potranno concretizzarsi e che potranno contare sull'Osservatorio RUPA come strumento di confronto, dialogo e condivisione.

Contributi al dibattito

La Città che vorremmo

Arch. Graziella Bloccari
Presidente dell'Ordine degli Architetti PPC della prov. di Trieste
Arch. Marco Ragonese
Consigliere dell'Ordine degli Architetti PPC della prov. di Trieste

L'Ordine degli Architetti ,Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Trieste è stato invitato dall'Amministrazione a esprimere il proprio punto di vista e dare un contributo al progetto "Osservatorio Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative – RUPA", messo in campo dal Comune di Trieste. Un invito che l'Ordine ha accolto con grande favore e con altrettanta responsabilità.

Trieste cambia come stanno cambiando tutte le città.

Non solo si trasformano le città ma cambia il modo con cui le guardiamo e le viviamo. E' evidente e ovvio che le città non possono essere demolite e ricostruite da capo, ma è possibile adottare soluzioni e strategie nuove, trovare degli accorgimenti (anche minimi) che migliorino i servizi generali, con la finalità di promuovere una maggiore uguaglianza di genere nell'interesse di tutti i cittadini.

In questi ultimi tre anni, il Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Trieste si è trovato più volte ad interrogarsi sul dibattito cittadino che ciclicamente si infiamma in relazione a temi di trasformazione urbana. Troppo spesso non c'è alcun confronto dialettico, tutto si riduce a una semplicistica dicotomia: o si è pro o si è contro. Viene chiesto di schierarsi con una delle fazioni e questo, purtroppo, fa scivolare il discorso verso tediose polemiche che, inevitabilmente, fanno perdere l'obiettivo principale ovvero condividere un'opinione che possa essere propositiva e generativa di buone soluzioni. A prescindere da qualsiasi colorazione e connotazione politica.

Il Consiglio ha, quindi, deciso di dare il proprio contributo guardando le questioni in termini più ampi e complessivi, trasformando i problemi percepiti in possibili occasioni. Nella consapevolezza che la professione dell'architetto consista nell'impegnarsi affinché gli spazi urbani siano più abitabili, inclusivi e sostenibili. E, perché no, anche belli.

Anche se spesso l'esperienza visiva di ognuno di noi è sconfortante, non tutto è da eliminare: le innumerevoli testimonianze costituite da case trascurate, capannoni inutilizzati, strutture arrugginite e inservibili, cave abbandonate, spazi vuoti, edifici in abbandono costituiscono occasioni e sfide da affrontare per innalzare la qualità urbana. Dobbiamo pensare di passare da una visione del mondo esclusivamente economica a una visione ecologica capace di tenere insieme in modo nuovo complesse dimensioni della vita quotidiana con particolare attenzione ai beni comuni dal cui destino dipendiamo tutti: l'acqua, l'aria e la luce, ma anche l'educazione, la cultura e le competenze digitali per l'accesso dei servizi al cittadino.

In questa direzione, in occasione del centenario della fondazione degli ordini professionali, nel 2023 l'Ordine degli Architetti di Trieste ha organizzato l'iniziativa "La città che vorrei", una serie di eventi che si è conclusa a febbraio 2024. "La città che vorrei" è l'elaborazione del titolo "Il diritto alla città" libro scritto nel 1968, da Henri Lefebvre che già allora raccontava della possibilità di accedere alle risorse urbane, al diritto di utilizzare la città, andando al di

là del perimetro della propria abitazione. Per questo motivo, uno dei punti di partenza ha riguardato il concetto di rigenerazione urbana. E' emerso chiaramente come, in tema di rigenerazione, Trieste non possa limitarsi al Porto Vecchio con i suoi circa 650.000 mq. In uno studio fatto quattro anni fa da un consigliere dell'Ordine, l'architetto Roberto Dambrosi, vennero censiti novanta spazi ed edifici abbandonati o non utilizzati (di cui circa cinquanta pubblici), per un totale di circa 850.000 mq. Ovvero decine di "buchi neri" che, insieme al Porto Vecchio, devono essere recuperati in un'ottica di orientamento e sviluppo della città per diventare un sistema organico che consideri molteplici finalità - turistiche, scientifiche, culturali, economiche, di settore - affinché i processi virtuosi di riattivazione possano essere diffusi a tutto il tessuto urbano. Infatti, la rigenerazione urbana non riguarda solo il restauro di un'area o di un edificio. E' un processo più ampio, relativo alla trasformazione e al miglioramento di aree urbane esistenti affinché ne vengano riattivate o potenziate la qualità, la funzionalità e l'attrattiva. Coinvolge la riqualificazione degli edifici, la riabilitazione di aree dismesse, la riconversione degli spazi pubblici e il coinvolgimento delle comunità insediate. La rigenerazione urbana è un processo complesso che richiede una pianificazione attenta, la collaborazione tra diversi attori e soprattutto una visione a lungo termine sugli obiettivi da raggiungere. La città di Trieste, come altre, è cresciuta con un ritmo rapsodico, talvolta troppo rapido, per cui il controllo delle

periferie e dello spazio urbano si è fatto oggettivamente più difficile. Senza trascurare il fatto che, ultimamente, la complessa articolazione della burocrazia ha spostato spesso l'attenzione dal progetto architettonico a quello normativo. La mancanza di obiettivi e programmi pubblici chiari e virtuosi, hanno fatto spesso il resto.

Per questo motivo, nell'ambito de "La città che vorrei" e seguendo la sollecitazione dell'indagine sui "Buchi neri", l'Ordine ha organizzato un concorso di idee attraverso cui proporre una serie di visioni future per alcuni spazi - sono stati individuati sette ambiti - abbandonati o in attesa di recupero all'interno di Trieste. Le proposte pervenute sono diventate dei manifesti che nel febbraio del 2024 sono stati affissi in città utilizzando così lo spazio urbano come una grande sala espositiva, diffusa e accessibile a chiunque.

Precedente al concorso, una riflessione ha riguardato gli abitanti della città del futuro, ovvero i bambini. In una città che invecchia esponenzialmente, come emerge dalle ricerche dell'Osservatorio RUPA, l'Ordine ha deciso di partire da loro, interrogandoli e facendo disegnare i loro sogni. A fine giugno del 2023 - in collaborazione con l'associazione dotART che ha fornito le fotografie realizzate in occasione del progetto fotografico "Trieste Audace" e con il coordinamento degli architetti Giada Balos e Silvia Pannacci - ha organizzato un laboratorio dedicato ai bambini e ai ragazzi dove immaginare un'altra idea di città a partire da un'immagine di cui ridisegnare i contor-

ni e gli spazi. I disegni sono divenuti delle cartoline che potrebbero, idealmente, essere inviate ai cittadini e agli amministratori quale suggerimento per un futuro sempre più prossimo.

Tutti i bambini hanno disegnato una città più verde e colorata dove incontrarsi, giocare e andare in bicicletta. E nessuno di loro ha disegnato macchine o parcheggi.

Le attività sopra descritte hanno trovato una conclusione in un seminario di due giorni organizzato con la collaborazione del Dipartimento di Ingegneria e Architettura dell'Università degli Studi di Trieste e con l'associazione triestina ArTE (Architetti per la Transizione Ecologica), a febbraio 2024. Nelle due giornate di confronto sono stati dibattuti - utilizzando Trieste come "caso studio" - i fenomeni urbani che coinvolgono le città mediante quattro tavoli di lavoro moderati da professionisti e accademici. Gli ambiti di discussione individuati sono stati:

- Ambiente e paesaggio;
- Città e territorio;
- Patrimonio Edilizio;
- Mobilità

L'obiettivo prefissato consisteva nel raccogliere sollecitazioni e indicazioni che potessero essere presentate e discusse in un convegno finale aperto al pubblico. Quest'ultimo si è tenuto il 2 febbraio 2024 alla Camera di Commercio di Trieste e che dovrà trovare compimento nella pubblicazione del lavoro dei quattro tavoli.

Lo sforzo condotto dall'Ordine è stato orientato, dunque, a coagulare l'esperienza accademica con quella professionale, affinché il confronto di due approcci differenti - e troppe volte paralleli e antitetici - potesse produrre suggestioni e indicazioni utili.

Naturalmente nel dialogo, dibattito e confronto sulla città è auspicabile che sia sempre ricercato e valorizzato il ruolo degli abitanti che non possono (né devono) essere trasformati in utenti, consumatori o turisti, con un conseguente snaturamento dei singoli quartieri o rioni. E' necessario sollecitare, anche nelle persone "di passaggio", un interesse condiviso per un uso e una cura degli spazi collettivi. Va sviluppato, insomma, il senso comunitario della città.

Una politica della transizione ecologica non può che lavorare sulle aree o gli edifici dimenticati, sulle ridondanze, sulle eccedenze e sulle possibilità di contagiare e contaminare positivamente ciò che ogni singolo intervento può suscitare. Investire nella rigenerazione urbana ha un significato molto più ampio e complesso del recupero o della ristrutturazione, del rinnovamento o della ricostruzione. Possiamo anche iniziare da piccoli interventi, aumentare le isole pedonali e le zone a traffico limitato, intervenire sulla riforestazione urbana, sul sistema della mobilità, integrare nuove energie sostenibili, riorganizzare il ciclo dei rifiuti e soprattutto facilitare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. La transizione sta in azioni che ci costringono a ripensare però al sistema nella sua

globalità senza proporre inutili interventi di tamponamento episodico. Forse la crisi più urgente che ci sta affliggendo oltre a quella climatica, economica, energetica, sociale e dei conflitti che stiamo attraversando è quella del pensiero.

Lo spazio costruisce il cittadino se gli spazi urbani consentono di rallentare, di divertirsi di rilassarsi e relazionarsi con gli altri cittadini. Questi comportamenti hanno un impatto sulle relazioni e le dinamiche dei cittadini: trasformare una corsia per le macchine in un viale, un parcheggio in un parco, una strada in uno spazio pedonale, riconquistare un rudere possono portare a cambiamenti fisici e sociali fondamentali.

Bisogna ampliare l'opportunità per l'attività all'aperto, la socializzazione, il gioco, il tempo libero e lo sport .

Piace il progetto RUPA perché non parla di una pianificazione intesa come controllo del territorio, ma assume un criterio diverso di studio, che diventa una pianificazione dell'analisi, dell'ascolto, del coinvolgimento degli abitanti e che prevede di analizzare i luoghi e gli spazi della vita quotidiana attraverso il loro utilizzo, le dinamiche di spostamento, di occupazione, di istruzione, del commercio, del turismo e del tempo libero.

Città non deve essere più a misura solo d'uomo, ma deve essere a misura di donna, di bambino e di anziano.

Alcune considerazioni conclusive: l'abitare deve essere posto al centro della discussione sulla città.

L'egemonia incontrastata del turismo - o meglio, del cosiddetto overtourism che ha già interessato negativamente città come Firenze e Venezia - deve assolutamente insegnare qualcosa. La monocultura turistica è divenuto il modello di sviluppo territoriale unanimemente accettato (o quantomeno subito) in tutta Italia. E' necessario evitare di generare città sempre più pensate "per" e "da", in cui i turisti trasformino radicalmente in negativo la multi dimensionalità della cittadinanza residente.

Saranno i turisti il futuro di Trieste? I turisti devono essere un'opportunità e non un problema. I turisti troppo spesso, senza responsabilità, invadono le città, distorcendo l'economia locale, la ristorazione, l'offerta alberghiera e le loro alternative, senza però avere alcun rapporto con i residenti e la vita cittadina. Forti dalle esperienze vissute nelle altre città diventate "turistiche", queste abitudini vanno regolate. Per cambiare queste dinamiche bisogna provare per esempio a rallentarle, pensando a un "turismo lento", frenato, decelerato, dove chi arriva in città non si fermi solo qualche ora ma almeno qualche giorno.

Dopo l'esperienza della pandemia è diventato chiaro come i luoghi di incontro, le aree verdi e gli spazi pubblici siano fondamentali. C'è sempre più bisogno di "città" esattamente come indicato dai bambini, ma questa deve essere inclusiva e permettere a tutti di vivere in maniera migliore (o perlomeno adeguata) rispondendo al cambiamento climatico, alle migrazioni, alle crisi economiche.

Nella convinzione che la partita per lo sviluppo cittadino si giochi anche nei campi di periferia e non soltanto in quelli prestigiosi del centro storico o del Porto Vecchio.

Le isole di calore urbane

Ing. Ermanno Simonati
Ordine degli Ingegneri di Trieste

Introduzione

Il fenomeno delle isole di calore urbane (UHI - Urban Heat Islands) è uno degli effetti più evidenti del riscaldamento dell'atmosfera unito all'urbanizzazione non correttamente pianificata con una crescente densità abitativa nelle città. Questo fenomeno si manifesta con un aumento significativo della temperatura nelle aree urbane rispetto alle zone rurali circostanti.

Un corretto monitoraggio di questi fenomeni urbani può portare ad una pianificazione degli interventi rigenerativi consapevole e capace di mitigare anche in modo notevole la problematica che è sempre più sentita e presente nei nostri centri cittadini, anche quelli storici.

Cosa sono le isole di calore urbane ed i loro effetti sull'ambiente e sul benessere umano

Le isole di calore urbane si verificano quando le aree urbane registrano temperature più elevate rispetto alle aree periferiche o verdi circostanti. Questa differenza di temperatura può variare di diversi gradi, soprattutto durante le ore serali e notturne. Il fenomeno è causato principalmente dall'accumulo di calore negli edifici e nelle strade, che trattengono l'energia solare durante il giorno e la rilasciano lentamente durante la notte, mantenendo più alta la temperatura dell'ambiente urbano e creando un ciclo che non consente il corretto raffrescamento notturno, ripartendo pertanto la mattina da una temperatura più elevata rispetto alla periferia verde e quindi attivando un "loop" di riscaldamento incrementale.

Le isole di calore urbane derivano da una combinazione di fattori legati alla conformazione dell'ambiente urbano:

Materiali: l'utilizzo di materiali da costruzione come pietra, calcestruzzo, asfalto e metallo gioca un ruolo cruciale nella formazione delle isole di calore. Questi materiali hanno un'elevata capacità di assorbimento del calore e una bassa riflettività, il che significa che trattengono più calore rispetto alle superfici naturali come il terreno o la vegetazione.

Scarsità di vegetazione: le piante e gli alberi hanno la capacità di raffreddare l'ambiente circostante attraverso l'evapotraspirazione, un processo naturale che assorbe calore. A solo titolo esemplificativo, basti pensare che un albero ha una capacità di raffrescamento dell'ambiente circostante pari a cinque condizionatori domestici.

Scarsa circolazione d'aria: la disposizione densa degli edifici in una città limita la circolazione dell'aria, impedendo la dissipazione del calore accumulato che quindi permane nelle aree urbane.

Utilizzo di energia: con l'incremento delle temperature (dovute anche alle isole di calore) incrementa la necessità di climatizzare gli ambienti e questo genera un elevato consumo energetico, che rilascia calore nell'ambiente circostante, contribuendo ulteriormente al fenomeno.

I conseguenti effetti ambientali diretti sono pertanto un aumento del consumo energetico, dovuto a un maggiore utilizzo di condizionatori e sistemi di raffreddamento che

crea picchi di consumo che possono sovraccaricare le reti elettriche, e un incremento dell'inquinamento atmosferico, in particolare aumentando la concentrazione di ozono a livello del suolo, dannoso per la salute.

E proprio sulla salute si stanno incentrando moltissimi studi. Le alte temperature nelle aree urbane, infatti, aumentano il rischio di colpi di calore, soprattutto tra le popolazioni più vulnerabili, come anziani e bambini e difatti le ondate di calore urbano hanno dimostrato di essere associate a un aumento dei ricoveri ospedalieri e dei decessi legati al caldo. Le proiezioni per l'Europa (secondo l'Osservatorio Europeo del Clima e della Salute) indicano che il numero di giorni con elevati livelli di stress termico aumenterà ovunque nella regione (SEE, 2017), mentre gli impatti legati al calore potrebbero aumentare notevolmente grazie agli effetti combinati dei cambiamenti climatici, dell'urbanizzazione e dell'invecchiamento. Nell'ultimo decennio, una serie di studi scientifici ha fornito proiezioni degli impatti sulla salute legati al calore per la regione europea dell'OMS a livello locale, subnazionale e nazionale. Di conseguenza, la probabilità di ondate di calore è aumentata per 31 capitali europee, mentre tutte le aree metropolitane europee saranno più vulnerabili al caldo estremo nei prossimi decenni (Ufficio regionale dell'OMS per l'Europa, 2021). L'entità degli effetti del calore sulla salute umana dipende dalle future emissioni di gas a effetto serra e dall'entità delle misure preventive introdotte in tutto il mondo. Entro la fine del seco-

lo l'Unione europea potrebbe subire oltre 100.000 morti di calore supplementari all'anno in uno scenario di forte riscaldamento. Il numero di morti sarebbe molto meno se l'aumento della temperatura globale fosse limitato a 2°C. Pertanto, limitare il riscaldamento a meno di 2°C potrebbe prevenire la mortalità e la morbilità associate al calore (EASAC, 2019). Senza elevati livelli di adattamento, il cambiamento climatico è destinato ad aumentare sostanzialmente il carico di malattia legato al calore.

Quadro normativo – Criteri Ambientali Minimi

Un elemento di innovazione rispetto alla trattazione è rappresentato dall'ultima modifica dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) in edilizia, avvenuta con D.M. 23 giugno 2022 n. 256, che al punto 2.3.3 tratta le "isole di calore" e la cui applicazione Obbligo normativo è prevista per i progetti che includono modificazioni dello stato dei luoghi (quali i progetti di nuova costruzione, i progetti di ristrutturazione urbanistica e i progetti di ristrutturazione edilizia), con lo scopo di ridurre la pressione ambientale degli interventi, contribuire alla resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici e garantire livelli adeguati di qualità ambientale.

Tali previsioni, tuttavia, appaiono ad oggi non sempre correttamente applicate (anche per alcune posizioni a volte "anacronistiche" in merito alla conservazione di alcuni elementi dei centri storici) mentre il loro inserimento a pieno titolo in strumenti pianificatori rigenerativi consentirebbe un notevole miglioramento della qualità di vita dei quartieri interessati nella rigenerazione urbana.

Di seguito si riporta per esteso il paragrafo 2.3.3. dei CAM.

Criteri Ambientali Minimi - Edilizia - DM 23 giugno 2022 n. 256

2.3 SPECIFICHE TECNICHE PROGETTUALI DI LIVELLO TERRITORIALE-URBANISTICO

2.3.3 Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico

Criterio

Fatte salve le indicazioni previste da eventuali Regolamenti del verde pubblico e privato in vigore nell'area oggetto di intervento, il progetto di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica garantisce e prevede:

a. una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile individuata al criterio "2.3.2-Permeabilità della superficie territoriale";

b. che le aree di verde pubblico siano progettate in conformità al decreto ministeriale 10 marzo 2020 n. 63 "Servizio di gestione del verde pubblico e fornitura prodotti per la cura del verde";

c. una valutazione dello stato quali-quantitativo del verde eventualmente già presente e delle strutture orizzontali, verticali e temporali delle nuove masse vegetali;

d. una valutazione dell'efficienza bioclimatica della vegetazione, espressa come valore percentuale della radiazione trasmessa nei diversi assetti stagionali, in particolare

per le latifoglie decidue. Nella scelta delle essenze, si devono privilegiare, in relazione alla esigenza di mitigazione della radiazione solare, quelle specie con bassa percentuale di trasmissione estiva e alta percentuale invernale. Considerato inoltre che la vegetazione arborea può svolgere un'importante azione di compensazione delle emissioni dell'insediamento urbano, si devono privilegiare quelle specie che si siano dimostrate più efficaci in termini di assorbimento degli inquinanti atmosferici gassosi e delle polveri sottili e altresì siano valutate idonee per il verde pubblico/privato nell'area specifica di intervento, privilegiando specie a buon adattamento fisiologico alle peculiarità locali (si cita ad esempio il Piano Regionale Per La Qualità Dell'aria Ambiente della Regione Toscana e dell'applicativo web https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/);

e. che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) di almeno 29;

f. che le superfici esterne destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli siano ombreggiate prevedendo che:

- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde;

- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro;

- siano presenti spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per biciclette, rapportati al numero di fruitori potenziali.

g. che per le coperture degli edifici (ad esclusione delle superfici utilizzate per installare attrezzature, volumi tecnici, pannelli fotovoltaici, collettori solari e altri dispositivi), siano previste sistemazioni a verde, oppure tetti ventilati o materiali di copertura che garantiscano un indice SRI di almeno 29 nei casi di pendenza maggiore del 15%, e di almeno 76 per le coperture con pendenza minore o uguale al 15%.

Strategie di mitigazione

Per affrontare il problema delle isole di calore urbane, devono essere sviluppate diverse strategie su diverse scale, ma che includono anche soluzioni architettoniche, urbanistiche e naturali quali:

Riduzione del traffico: la riduzione del traffico urbano, oltre ad un immediato risparmio di emissioni dai motori termici (ed elettrici) può consentire il rinverdimento di superfici precedentemente asfaltate.

Riduzione emissioni da impianti di climatizzazione: è conseguente il miglioramento dell'efficienza degli impianti.

Incremento delle superfici vegetali: la creazione di parchi, giardini pensili, tetti e facciate verdi può ridurre significativamente le temperature urbane. La vegetazione non solo raffredda l'aria attraverso l'evapotraspirazione, ma aumenta anche l'albedo (potere riflettente delle superfici), riducendo l'assorbimento di calore.

Materiali ad alta riflettanza: l'utilizzo di materiali con un'elevata albedo (o SRI - indice di riflessione solare), come rivestimenti chiari per strade ed edifici, contribuisce a riflettere maggiormente la luce solare, limitando l'accumulo di calore.

Pavimentazioni permeabili: l'uso di materiali permeabili per le strade e i marciapiedi permette all'acqua piovana di filtrare nel terreno, contribuendo a raffreddare le superfici e migliorando la gestione dell'acqua.

Pianificazione urbanistica sostenibile: l'integrazione di spazi aperti, la creazione di corridoi verdi e una migliore distribuzione degli edifici possono migliorare la ventilazione naturale nelle città, riducendo l'effetto delle isole di calore.

Esempi di primi interventi strutturati di mitigazione

Molte città nel mondo hanno adottato strategie efficaci per combattere le isole di calore. New York, ad esempio, ha lanciato il programma "Million Trees NYC", con l'obiettivo di piantare un milione di alberi entro il 2030. Tokyo ha implementato l'uso di tetti verdi e pavimentazioni permeabili in risposta all'aumento delle temperature. Parigi, dopo l'ondata di calore del 2003, ha avviato piani di ristrutturazione urbana, includendo tetti freddi e spazi verdi per mitigare gli effetti del caldo. Ma molto significativo è l'esempio di Medellin in Colombia, con il progetto Corredores Verdes (Corridoi Verdi) è stato avviato nel 2016 e consiste nella creazione di corridoi ecologici (alberature, verde pensile, tetti e pareti verdi) lungo le principali strade della città e in aree strategiche per ridurre

le temperature e migliorare la qualità dell'aria. Dal 2016 al 2022, con l'attuazione di tali politiche, Medellin ha visto una riduzione delle temperature medie tra 2°C e 3°C nelle aree dove sono stati implementati i corridoi verdi, rendendo quindi evidente, in un periodo di riscaldamento globale progressivo, l'efficacia di certe misure di mitigazione.

Conclusioni

Il principale punto di partenza per prevedere delle strategie urbanistiche ed edilizie efficaci è certamente il monitoraggio puntuale delle condizioni climatiche nell'ambiente urbano. Capendo dove vi è la concentrazione delle isole di calore e quanto queste siano presenti nel corso dell'anno può aiutare a indirizzare eventuali primi interventi a scala urbana e il conseguente utilizzo di fondi pubblici per la realizzazione degli stessi. Ad esempio, il Comune di Gubbio, anche per prevenire problematiche di salute dovute ai colpi di calore, ha eseguito un monitoraggio puntuale delle temperature nel centro cittadino e nel 2023 ha redatto il "Piano Comunale di gestione delle ondate di calore 2023" volto soprattutto ai contingenti effetti sanitari. In ultima analisi tale piano andrebbe interfacciato con un corrispettivo urbanistico che consenta di agire in prevenzione sulla formazione delle isole di calore e quindi di mitigare le ondate di calore che provocano effetti sulla salute, migliorando sensibilmente la qualità dell'ambiente urbano.

Questione abitativa e politiche per il territorio in Friuli Venezia Giulia

Arch. Massimo Fadel
Istituto Nazionale di Urbanistica – Sezione FVG

La questione abitativa in Regione

Secondo il report dell'Istat derivante dal Censimento permanente sulle case (2021), nella nostra Regione esistono molti più alloggi che famiglie: circa 730.472 abitazioni per 562.800 famiglie con 1.194.248 residenti. In Friuli Venezia Giulia, ad oggi, risultano non occupati, ovvero sfitti, 173.363 alloggi pari al 23,7% del totale (poco meno di un alloggio su quattro) a fronte di 557.109 alloggi occupati. Udine si trova al primo posto con 95.043 case non occupate, segue Pordenone con 33.894, Trieste con 25.430 e Gorizia con 18.996.

Nonostante questi dati si può constatare una certa costanza della produzione abitativa di iniziativa privata. L'emergenza abitativa evidentemente non è più determinata da una carenza quantitativa di alloggi, cui finora le politiche pubbliche hanno risposto con un sostegno alla produzione, ma è l'effetto di:

- valori immobiliari troppo alti, che rendono i prezzi distanti dalle capacità economiche della domanda;
- modalità d'uso attuali, con un'offerta tutta sbilanciata sull'acquisto in proprietà e molto carente sull'affitto;
- politiche sugli affitti che non garantiscono in alcun modo i piccoli proprietari al punto di far preferire l'immobilizzo del capitale immobiliare alle lunghe e defatiganti procedure per il ritorno in possesso del bene stesso;

- prevalenza, nella composizione dei nuclei familiari, di famiglie piccole che esercitano una specifica pressione sul mercato immobiliare;
- inadeguatezza del patrimonio edilizio esistente a rispondere ad un "immaginario" abitativo, basato sulla ricerca della singolarità, e della flessibilità coerente con le condizioni della vita contemporanea, rispetto a modelli abitativi seriali e omologanti;
- bassa qualità della condizione abitativa complessiva nelle parti più recenti della città, e soprattutto nelle parti costruite nel secondo dopoguerra per rispondere alle precedenti fasi di emergenza abitativa.

Va sottolineato che le odierne problematiche legate al disagio abitativo non riguardano più le sole fasce deboli della popolazione e le situazioni legate a basso reddito con famiglie numerose, disoccupati, anziani con pensioni minime, separati monoreddito, che comunque continuano a soffrire un'esigenza abitativa primaria, ma interessa ulteriori fasce di residenti. Negli ultimi decenni si è sviluppata una nuova domanda abitativa aggiuntiva, determinata da: migranti, lavoratori neo-assunti lontani dal luogo di residenza, studenti fuori sede, giovani coppie a basso reddito con lavoro precario, etc., caratterizzata dalla richiesta di alloggi flessibili, di maggiore qualità, a basso consumo energetico, ma anche di servizi urbani e di prossimità accessibili e di qualità dell'ambiente circostante. La povertà abitativa e il disagio abitativo si esplicitano in una pluralità di problematiche che vanno dall'eccessivo peso dell'affitto (in molti casi oltre il 30% rispetto al reddito),

all'eccessiva incidenza delle bollette con relativa povertà energetica, all'accettazione di situazioni di coabitazione e sovraffollamento, etc.

Questa articolata condizione interessa potenzialmente, nella nostra Regione, circa il 6% delle famiglie che si trovano in situazione di povertà (intesa come spesa per consumi inferiore o uguale al valore monetario di un paniere di beni e servizi considerati essenziali) e una quota di quelle a rischio povertà che arriva al 11,5% del totale delle famiglie residenti. Si tratta, in valori assoluti potenziali, di oltre 33.700 famiglie in povertà e oltre 64.700 a rischio povertà.

In considerazione della vasta platea di soggetti interessati e della loro diversa distribuzione nel territorio regionale, oggi più che mai, la residenza (sia pubblica e/o sociale, sia privata) deve essere intesa non solo come una questione edilizia legata all'alloggio, ma piuttosto come un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale e di qualità funzionale dei tessuti urbani indicati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. La residenza sociale, in particolare, rispetto all'impossibilità di settori consistenti della società di accedere al mercato della casa in proprietà o in affitto libero, è dunque parte integrante del welfare e l'espletamento di tale funzione sociale deve essere interno alle politiche urbane perseguite dagli strumenti di pianificazione in quanto gli obiettivi di integrazione e di coesione sociale costituiscono un fattore di qualità complessiva dei tessuti urbani.

La politiche abitative in Regione

Per rispondere a questi problemi non serve solo un intervento pubblico diretto nel ciclo della produzione edilizia (che oggi, con le scarse risorse pubbliche disponibili, sarebbe comunque marginale), quanto una politica riformista che indirizzi il mercato, correggendone le attuali gravi distorsioni, e un sostegno alle politiche di Rigenerazione Territoriale e Urbana che rimetta in gioco ambiti, aree e immobili a diverso grado di sottoutilizzo, dismissione, abbandono. Serve quindi aprire una stagione di politiche abitative nuova e diversa rispetto a quella impostata con le tradizionali leggi nazionali 167/62 e 865/71, del piano decennale della 457/78 e della successiva stagione dei Piani Casa.

A tal proposito va richiamato che anche la Regione Friuli Venezia Giulia ha previsto e attualmente ha in vigore una serie di strumenti di sostegno pubblico all'abitare riconducibili alla LR 1/2016 Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater e alla LR 6/2003 Riordino degli interventi regionali in materia di Edilizia residenziale pubblica. Complessivamente sono previsti interventi e agevolazioni per: acquisto, nuova costruzione e recupero della prima casa di abitazione: contributi in materia di edilizia agevolata, convenzionata e sovvenzionata; contributi per i proprietari di alloggi sfitti da affittare a favore di locatari meno abbienti; incentivi per auto-recupero del patrimonio immobiliare pubblico, progetti per coabitazioni sociali e per lo sviluppo di forme innovative dell'abitare;

incentivi in materia di residenzialità e prima casa con mutui e garanzie integrative; sostegni per favorire l'accesso ad abitazioni in affitto.

L'esito complessivo di questo articolato quadro normativo è risultato, e in parte risulta, essere soddisfacente per alcuni segmenti della popolazione, ma inefficace per altri, in particolare quelli a reddito più basso e quelli con scarsa capacità di accedere alle lunghe e complesse procedure degli interventi e dei bandi pubblici.

Oltre a questi aspetti quantitativi, va sottolineato come la condizione abitativa possa migliorare anche qualitativamente per effetto di una maggiore integrazione urbana con il contesto territoriale e sociale con gli insediamenti contigui, ma diversi per composizione e organizzazione. Le prospettive di integrazione si concretizzano quando la riqualificazione si coniuga con una strategia condivisa per il contesto locale che inserisca mixité funzionale e condizioni attrattive dove, attualmente, domina la sola funzione alloggiativa.

In questi ambiti le esperienze migliori dei programmi di rigenerazione territoriale e urbana hanno integrato gli interventi fisici e di riqualificazione dell'ambiente, degli spazi e dei servizi pubblici, con interventi inclusivi che hanno agito sulla struttura economica e sociale delle aree urbane interessate. Tali programmi, che dovrebbero diventare lo strumento ordinario di attuazione dei piani urbanistici di nuova generazione, avrebbero bisogno di maggiori risorse con carattere continuativo nel tempo.

Stima del fabbisogno, patrimonio residenziale pubblico e scala dell'intervento

Affrontare compiutamente il tema dell'edilizia abitativa significa anche riformulare su nuove basi il concetto di fabbisogno e le modalità della sua stima. All'interno di uno stesso sistema territoriale, infatti, in una realtà caratterizzata come quella attuale da alti livelli di mobilità individuale, il fabbisogno abitativo ha modo di emergere come domanda esplicita prevalentemente laddove si realizzano condizioni di compromesso tra accessibilità territoriale ed accessibilità economica. Da questa constatazione derivano due osservazioni.

La prima è che il fabbisogno abitativo si segmenta oggi per fasce di reddito delle famiglie e non è riferibile ad un'astratta domanda di stock abitativo. La seconda osservazione riguarda il fatto che in un sistema territoriale il fabbisogno è riferibile all'intero sistema più che alle singole realtà locali che lo compongono.

Per essere in grado di affrontare questi due lati del problema è necessario innanzitutto che gli strumenti di pianificazione sviluppino, all'interno del processo di individuazione del fabbisogno abitativo, uno specifico approfondimento che possa tener conto dell'articolazione delle effettive possibilità di accesso alla casa presenti o attese in base al quadro socio-demografico desiderato e non solo dell'evoluzione dei trend demografici. È necessario sottolineare anche la necessità di tener conto, nello sviluppo di tale approfondimento, di una dimensione so-

cio-economica finalizzata a cogliere l'articolazione della capacità economica delle famiglie.

Ma non è solo per la stima del fabbisogno che si deve fare riferimento alla scala dell'area vasta: il problema abitativo va affrontato alla scala sovralocale per intervenire sullo squilibrio del sistema a scala territoriale e nel suo complesso sistema di relazioni.

La politica della casa chiede alla politica del territorio di assicurare le condizioni strutturali del benessere:

- alla scala urbana, prendendosi cura della "dimensione pubblica" della città, affinché quest'ultima non si riduca ad un mero ammasso di case;
- alla scala territoriale, affrontando i problemi legati alle relazioni tra casa, luoghi di lavoro, trasporti e gestione dei servizi pubblici.

Inoltre nelle considerazioni legate al fabbisogno abitativo un'attenzione particolare va posta nella valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico.

Tali obiettivi sono raggiungibili prioritariamente attraverso l'ottimizzazione dell'uso e della qualità del patrimonio pubblico esistente, un sostanziale allargamento dello stesso, e più in generale attraverso l'incremento dell'offerta complessiva di alloggi in locazione, anche coinvolgendo i tanti piccoli privati proprietari.

La dotazione di alloggi di ERP nella nostra Regione si attesta intorno a 30.000 alloggi ATER pari a poco più del 4% del totale del patrimonio abitativo complessivo, di cui

circa 3.000 (10%) non disponibili perchè in fase di ristrutturazione, con variazioni sensibili nei diversi territori. Anche se insufficiente rispetto ai bisogni è un patrimonio comunque importante che deve essere considerato una risorsa pubblica da valorizzare, rendere maggiormente funzionale e da utilizzare al meglio attraverso:

- interventi di valorizzazione degli edifici esistenti finalizzati ad un più efficace ed efficiente utilizzo dei volumi;
- interventi di densificazione degli insediamenti da attuare anche attraverso interventi di sostituzione edilizia oltre che di ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti;
- interventi di riqualificazione energetica finalizzati a minimizzare i costi di gestione ed a migliorare le prestazioni degli organismi esistenti;
- misure atte a favorire una gestione dinamica e socialmente orientata del patrimonio.

La valorizzazione del patrimonio esistente pretende, però, una chiara presa di posizione sulla necessità di limitare la vendita del parco alloggi pubblici, finora utilizzata per fare cassa, ai soli casi in cui questo è inefficace rispetto alla domanda. In questi casi sarà indispensabile destinare le risorse acquisite al recupero degli altri alloggi pubblici non utilizzati ed all'incremento dell'efficacia nella loro gestione da parte dei comuni e delle ATER, secondo criteri ed obiettivi differenti dagli attuali.

Politiche abitative e integrazione con le politiche territoriali

Nell'insieme di azioni necessarie quelle sulla casa rivestono carattere centrale e in alcune aree della Regione prioritario. Se dovessimo però cercare nelle politiche abitative tradizionali una risposta agli obiettivi di rigenerazione, qualità, equità, inclusione non arriveremmo a risultati particolarmente significativi, in quanto esse sono sempre state, specie nelle situazioni periferiche o marginali, inadeguate a dare una risposta a tre dei temi chiave:

- l'attivazione di un ampio mercato dell'affitto anche privato;
- la capacità di raggiungere efficacemente le povertà abitative (i contesti sociali) ed il rischio alloggiativo (le criticità individuali);
- l'integrazione sinergica con le altre componenti delle politiche territoriali, urbane, sociali e di sviluppo.

L'incapacità di attivare un ampio mercato dell'affitto pubblico e privato è sotto gli occhi di tutti. Storicamente le politiche abitative si sono concentrate principalmente sull'obiettivo di dare la casa in proprietà a quelle fasce sociali che non avevano la disponibilità economica per accedere all'offerta del libero mercato, ma che potevano disporre comunque di una capacità di investimento diluita nel tempo. Le politiche abitative hanno considerato marginale e residuale la domanda di residenza sociale in affitto e in particolare di quella espressa dalle fasce deboli e debolissime. Quando, negli anni 70 e 80 del secolo

scorso, c'è stato un certo impegno nell'edilizia sovvenzionata, questo è stato connotato dall'emergenza e, se è stato significativo da un punto di vista quantitativo, si è dimostrato complessivamente poco attento alla qualità degli insediamenti ed alla condizione degli abitanti.

Oggi c'è un assoluto bisogno di estendere il mercato dell'affitto pubblico e privato e di rendere quest'ultimo più trasparente.

Le ragioni dell'estensione del mercato della locazione sono riconducibili anche alla doppia esigenza di una maggiore mobilità della forza lavoro e di creare integrazione sociale. Le ragioni della trasparenza sono invece etiche e di equità fiscale, a fronte di fenomeni di affitto in nero, spesso per coabitazioni di immigrati o di studenti fuorisede. Un risanamento in questo senso del mercato dell'affitto, condizione propedeutica per la repressione del fenomeno, passa innanzi tutto attraverso una politica fiscale che incentivi l'emersione dei contratti di locazione e al tempo stesso un sistema di garanzia per i proprietari circa la tutela del loro bene.

In particolare però, per affrontare la domanda espressa dalle fasce di bisogno, è necessario incrementare il fondo sociale gestito dai comuni per consentire anche alle fasce d'utenza deboli e debolissime di accedere al mercato dell'affitto pubblico e di prevedere Agenzie per la Casa che abbiano funzione di garanzia tra proprietari e affittuari nei casi di inadempienza, morosità, occupazioni illecite da parte di questi ultimi.

Le politiche abitative da sole non possono avere efficacia se non sono integrate con l'insieme delle politiche urbane, da quelle territoriali a quelle sociali, da quelle della sicurezza a quelle di sviluppo economico. E' questo un tema centrale per l'INU, sia a livello regionale che nazionale, che indica nella separatezza delle politiche e nella mancanza di integrazione delle azioni uno dei principali pericoli di inefficacia di tutta la pianificazione.

Conclusioni

Il momento per reintrodurre la questione abitativa in chiave rigenerativa al centro dell'agenda politica regionale sembra particolarmente adatto anche per la concomitanza con la redazione della Variante al Piano di Governo del Territorio che dovrà indubitabilmente confrontarsi con le nuove problematiche abitative e la centrale questione della rigenerazione territoriale. Questa strategia dovrà essere integrata e a lungo termine e mirare a rispondere alle criticità territoriali più evidenti come le forme diffuse di dismissione del costruito e la ristrutturazione insediativa provocata dai cambiamenti tecnologici con lo sfondo di una progressiva contrazione demografica, attraverso politiche e interventi declinati in strumenti di Governo del Territorio a più scale, che superino la logica delle singole operazioni e finanziamenti così come la frammentazione operativa delle Istituzioni locali.

La nuova stagione, che dovrà integrare strettamente le politiche abitative nelle politiche urbane e territoriali più complessive, può fare tesoro delle esperienze innovative

di piani perequativi per gli aspetti del governo del mercato, e dei programmi complessi per le azioni di rigenerazione urbana e territoriale e dovrà necessariamente partire dagli obiettivi dell'azzeramento del consumo di suolo che ha proporzioni significative (suolo consumato in Regione al 2022: 8% contro il 7,31% della media nazionale, pari a 63.375 ettari con un incremento di 98,44 ettari rispetto al dato 2020-2021) e della manutenzione continua, come unica risposta possibile rispetto alle coordinate imposte dal paradigma della sostenibilità contemporanea e prossimo futura. Occorre, inoltre, rispondere alla domanda di qualità che proviene dalle parti di territori e di città prodotte, o profondamente modificate, nelle precedenti fasi di espansione abitativa conseguenza dei precedenti modelli di produzione industriale con utilizzi del territorio che presupponevano aree dedicate e scarsamente relazionate e dei più recenti modelli di distribuzione commerciale e di servizi sempre caratterizzati dal extensive land use e dalla monofunzionalità.

Ai fini delle politiche abitative in Regione per l'INU-FVG è importante ribadire che vengano affrontate in maniera organica una serie di questioni:

I -coniugare politica della casa e politica del territorio.

La pianificazione territoriale non è un inutile orpello, la deregolamentazione urbanistica ha generato lo sprawl insediativo: abitazioni lontane dai posti di lavoro, pendolarismo sempre più intenso, problematiche del sistema dei trasporti, disagi nell'organizzazione di vita delle persone. In assenza di risposte collettive, costi aggiuntivi gravano sulle famiglie, singolarmente costrette ad arrangiarsi;

II - integrare politica della casa e politiche per l'inclusione sociale.

Casa e città sono intimamente legate tra loro. Abitare ha un significato molto ampio che non si esaurisce nella mera disponibilità di un alloggio e comprende, come detto in precedenza, la possibilità di fruire di servizi pubblici, di spazi e occasioni di incontro, di iniziative culturali. Per rendere le persone `abitanti' di una città occorrono politiche di accoglienza, di inclusione, di partecipazione. I privati proprietari potranno utilmente essere coinvolti nella questione abitativa con la regia dell'Ente locale.

III - collegare politica della casa e riassetto della finanza locale.

La stretta finanziaria imposta alle amministrazioni locali si è scaricata per buona parte sulla politica della casa e della città, nell'errata convinzione che quest'ultima potesse essere delegata all'iniziativa privata. Gli oneri di urbanizzazione sono stati utilizzati per assicurare il pareggio di bilancio delle amministrazioni locali, ammettendo in troppi casi la monetizzazione delle opere (meno verde, meno scuole, meno attrezzature pubbliche) per ragioni di cassa, così come il contributo corrispondente al costo di costruzione, con il quale si sarebbe dovuto finanziare il risanamento del patrimonio edilizio esistente e degradato, è di norma dirottato ad altri scopi.

Osservatorio Politiche Abitative e Rigenerazione Urbana

dott. Filippo Avanzini
Presidente provinciale FIAIP Trieste

Testo dell'intervento presentato al Convegno del 25 giugno 2024

Buongiorno a tutti e grazie al Comune di Trieste per aver coinvolto gli agenti immobiliari in questo convegno.

Perché sono stati coinvolti gli agenti immobiliari e perché è importante che oggi siamo qua? Semplicemente perché anticipiamo i dati, attraverso l'analisi del mercato immobiliare, attraverso la nostra presenza sul territorio, attraverso le richieste dei nostri clienti, riusciamo a capire in anticipo alcune tendenze rispetto ai risultati che poi provengono dai numeri e che confermano l'evoluzione della popolazione e di alcuni usi della città, uno dei tanti temi di questo convegno.

Voglio portare qui all'attenzione due esempi:

il primo: già da qualche anno l'offerta di immobili di piccola metratura - tra i 45 e 60 mq - è molto limitata (e ovviamente i pochi immobili con queste caratteristiche hanno prezzi particolarmente elevati). Questa situazione è già stata evidenziata dagli agenti immobiliari e oggi, scorrendo la ricerca dell'Osservatorio RUPA, leggiamo che i dati confermano che più del 50% delle famiglie è costituita da un unico elemento e di conseguenza queste mini-famiglie necessitano di piccoli immobili;

il secondo esempio riguarda le locazioni residenziali: sappiamo già da qualche anno quanto sia difficile soddisfare la richiesta di immobili in locazione residenziale anche perché, visto l'aumento del turismo in città, molti immobili che erano destinati alle locazioni residenziali sono oggi destinate alle locazioni turistiche. Anche questo fenomeno, anticipato dalle analisi del mercato immobiliare già tempo fa, oggi viene confermato attraverso i numeri di questa ricerca.

Per questo motivo è importante, in un orizzonte di rigenerazione urbana, ascoltare gli agenti immobiliari. Oggi nello studio delle richieste dei nostri clienti abbiamo notato una sempre maggior attenzione all'assenza di barriere architettoniche e non solo perché ci sono persone disabili in famiglia ma perché si innalza sempre più l'età media della popolazione e quindi i clienti si informano sulla presenza di ascensore, assenza di rampe di scale per raggiungere la partenza dell'ascensore. E abbiamo notato anche una richiesta di vicinanza di spazi verdi. Queste anticipazioni, che poi sono confermate dai dati statistici, potrebbero essere un indirizzo per la costruzione di giardini pubblici di verde pubblico.

Oltre alle anticipazioni che possono dare gli agenti immobiliari, sono importanti al contrario le previsioni che escono dalla ricerca e che aiutano gli agenti immobiliari

ad orientare per esempio le scelte dei costruttori o anche dei privati. E' inutile oggi sviluppare grandi metrature quando, come abbiamo visto, mancano quelle più piccole. Quindi al proprietario che mi chiede cosa fare di un immobile di grande metratura suggerisco, laddove possibile, di dividerlo in più appartamenti di piccola metratura.

Capiamo quindi l'importanza della sinergia tra agenti immobiliari e Comune di Trieste.

Esigenze di imprese e cittadini al centro delle politiche di rigenerazione urbana

comm. Antonio Paoletti
Presidente di Confcommercio Trieste

Le politiche di rigenerazione urbana, tematica ritenuta prioritaria peraltro anche dall'UE con risorse fruibili anche a tale scopo, rappresentano una delle sfide più importanti ed inclusive che attendono i territori nel loro complesso, dalle amministrazioni, alle categorie economiche, alla collettività tutta.

L'Osservatorio sulla Rigenerazione Urbana e sulle Politiche Abitative ritengo sia un'iniziativa di grande rilevanza in quanto non solo è occasione per una riflessione sulle attuali dinamiche abitative in atto nella nostra città, ma anche sui futuri indirizzi che si vorranno seguire circa una tematica profondamente connessa con le ampie strategie di sviluppo del territorio.

Indirizzi dei quali, uno dei presupposti cardine, sarà quello di porre in atto azioni che abbraccino il comprensorio nella sua interezza, riservando particolare attenzione alle periferie, ai quartieri, ai rioni, che hanno una valenza essenziale in termini di produttività, occupazione, fruibilità degli spazi comuni, con riflessi peraltro pure sul valore degli immobili in essi ubicati.

Politiche di riqualificazione urbana che, altro tassello fondamentale, dovranno sapere collocare al centro le attività economiche di prossimità di cui si assiste, in ambito locale, al pari di altri, ad un inesorabile assottigliamento.

Si pensi che, in base ai dati dell'ultimo Osservatorio di Confcommercio che analizzava i trend demografici d'impresa, dal 2012 al giugno 2023, nella nostra città, sono

scomparsi ben 565 negozi, di varia tipologia, dei quali 465 si trovavano al di fuori del centro.

Un depauperamento che, chiaramente, è frutto di più fattori, dalle congiunture di mercato, alla concorrenza della GDO e dell'e-commerce, alla pressione fiscale, alle difficoltà proprie di molte aziende, specie se piccole o micro, nell'ambito del passaggio generazionale.

Al di là di ciò, tuttavia, non può essere ignorato che, in passato, talune scelte, appunto in termini di politiche di rigenerazione urbana, non hanno saputo cogliere tali esigenze, un errore che oggi siamo chiamati a non replicare, con il monito che va esteso anche in riferimento alla gestione dei flussi turistici.

Si tratta, chiaramente, quella del turismo, di una componente dalla sempre maggior incidenza per il nostro territorio, che però non deve essere snaturato nella sua essenza, come già accade in altre realtà urbane dove, il costante incremento di presenze ed arrivi, ha portato alla progressiva perdita dei tratti peculiari dei centri storici, con riflessi negativi non solo per residenti ed attività produttive, ma pure per gli stessi ospiti, privati della componente esperienziale della visita del luogo prescelto.

Confcommercio, da tempo, è impegnata sia in ambito nazionale che provinciale su queste tematiche.

Fra gli esempi che posso citare il recente rinnovo dell'accordo, sottoscritto a Roma, con l'Anci, ai fini di un confronto condiviso sulle politiche di restyling e riqualificazione dei territori oppure il nostro progetto confederale Cities.

Quest'ultimo, pienamente in linea con le finalità di quanto stabilito in merito dall'Agenzia Urbana europea, punta ad un nuovo format di sviluppo sostenibile, inclusivo, commisurato alle espressioni produttive presenti, da porre in atto in sinergia con gli interlocutori istituzionali.

Un modello che abbraccia varie opzioni progettuali quali la creazione di distretti delle economie locali, lo sviluppo della logistica dell'ultimo miglio, la riutilizzazione degli immobili in disuso e dei comprensori in declino o abbandonati, puntando al contempo a scongiurare ulteriori consumi di nuovo suolo.

Restringendo invece il focus al nostro contesto cittadino, grazie alla sensibilità dell'amministrazione regionale e di quella comunale che hanno saputo fare proprie le nostre istanze, riflessioni e proposte, sta muovendo i primi passi il Distretto del Commercio dell'ambito territoriale giuliano che coinvolge oltre il 90% delle imprese del comprensorio. Il Distretto presenta un'area molto ampia, pari a 4,2 kmq, suddivisa in tre macro-zone e include il Centro Storico, con i Borghi Medioevale, Teresiano, Giuseppino e Franceschino, i rioni di San Giacomo, Roiano e Servola, le frazioni di Prosecco, Contovello, Santa Croce, Opicina e Basovizza, le aree in cui si svolgono eventi mercatali di Opicina, Borgo San Sergio, Piazza Garibaldi, Hortis, Campo San Giacomo, Piazza Foraggi e tra i Rivi e quelle che ospitano Fiere Comunali, a Trieste in Viale XX Settembre e a Prosecco.

Un'opportunità, resa strutturale grazie alle risorse messe a disposizione da Regione e Comune, che sarà strumento e opportunità essenziale per una rinnovata valorizzazione del centro e, in particolar modo, di vari quartieri.

Un progetto, quello del Distretto, che vede Confcommercio prima interlocutrice delle istituzioni e che, in virtù della sua rappresentatività, garantisce una costante connessione fra impresa e amministrazioni e coordinamento dei desiderata e delle necessità espresse da operatori economici, cittadini, sodalizi e altre realtà.

Una priorità, quella della rivitalizzazione delle varie aree, che la nostra associazione declina attraverso numerose altre iniziative che vengono organizzate nell'arco dei dodici mesi, non solo nel cuore pulsante della città, ma, in primis, nei quartieri, da Servola, a San Giacomo, a Roiano, puntando al contempo pure alla salvaguardia e alla valorizzazione di quelle realtà produttive storiche del terziario che, sotto molteplici aspetti, sono parte integrante della storia, non solo emporiale del capoluogo del Friuli Venezia Giulia.

La riqualificazione urbana, pertanto, è una tinta con cui possiamo e dobbiamo rinverdire il colore di molti scenari, nel quadro di un filo conduttore fatto di imprese, realtà culturali, socialità e cittadini e di un obiettivo il cui fine ultimo sia di contribuire al miglioramento del contesto di cui siamo parte, tutti e tutti i giorni. A beneficio dei triestini di oggi e di quelli che verranno.

Osservatorio RUPA

avv. Anna Fast Molinari
Vicepresidente dell'Associazione della Proprietà Edilizia di Trieste - Confedilizia

Innanzi tutto mi corre l'obbligo, nella mia qualità di vicepresidente della Associazione della Proprietà Edilizia di Trieste, associata a Confedilizia nazionale, di ringraziare l'Amministrazione Comunale di Trieste per la sensibilità con la quale sta affrontando le problematiche abitative ed immobiliari in genere. Fornire agli operatori del settore e ai privati cittadini uno strumento come lo studio approfondito che consente di fotografare la nostra città con riferimento alla composizione delle cittadinanza, con particolare attenzione ai flussi migratori e alla conseguente richiesta abitativa, ne fa uno strumento prezioso non solo per gli addetti ai lavori ma per tutti coloro che sono interessati ad investire nel settore immobiliare a Trieste. La divisione della città in zone che tengono conto di dati statistici relativi alla popolazione che ci vive e la sua capacità economica è una ottima opportunità per ottimizzare la scelta di investitori italiani e stranieri in materia di proprietà immobiliare.

Affrontando il tema delle locazioni abitative, bisogna evidenziare che Trieste, a partire dal 1999 – e con le successive modifiche – si è dotata di un Accordo Territoriale sottoscritto dalle associazioni di categoria maggiormente rappresentate sul territorio che si adatta bene alle esigenze dei proprietari e degli inquilini. Negli ultimi anni l'offerta abitativa a Trieste si sta evolvendo: la vocazione turistica recentemente potenziata, anche grazie a diversi fattori che hanno reso la città apprezzata da chi decide di visitarla e di tornare a rivederla sempre con piacere, ha

fatto si che i proprietari di immobili, sia stanziali che investitori, si stiano rivolgendo maggiormente ad un mercato dove le abitazioni vengono utilizzate per brevi soggiorni turistici piuttosto che per locazioni durature. Questo non solo perché vengono ritenute più redditizie, ma anche e soprattutto perché la locazione di lunga durata non garantisce un puntuale pagamento dei canoni ed una pronta risoluzione alla scadenza, fattori che costringono comunque il proprietario a sostenere spese legali importanti per rientrare nel possesso del proprio immobile.

Per far si che questa tendenza non diventi la sola fonte di possibile redditività degli immobili e per fare in modo che i proprietari siano maggiormente invogliati ad investire con locazioni di maggior durata, importante è agevolare in modo specifico i contratti a canone concordato. A livello nazionale la Confedilizia chiede da anni l'azzeramento della tassazione (al posto dell'attuale riduzione del 25%).

E' necessario dare atto che il Comune di Trieste ha sempre avuto un occhio di riguardo nei confronti dei proprietari di immobili che concedono in locazione i propri appartamenti ed è particolarmente importante che tale tendenza prosegua, ove non ne fosse possibile addirittura un miglioramento con un ulteriore abbassamento delle aliquote applicate.

E' bene ricordare che solo con misure che agevolano i contratti a lunga durata i proprietari possono essere invogliati a rivolgersi alla popolazione più stabile per locare i propri immobili, tale risultato non si raggiunge con mi-

sure punitive e con tassazioni maggiori. Vale la pena di ricordare che il Comune di Trieste negli anni aveva individuato soluzioni che davano la garanzia di pagamento dei canoni di locazione ed organizzato un tavolo di lavoro che consentiva di risolvere situazioni che impedivano il rilascio degli immobili a fine contratto, con grande aiuto per i proprietari. Soluzioni che si auspica siano nuovamente intraprese.

Un discorso particolare va fatto per le locazioni commerciali: la maggior presenza di turisti e di investitori stranieri sta facendo si che i fori commerciali del centro città si stiano rivalutando. Rimane ancora la pesante tassazione sui redditi percepiti, aggravati dalle imposte locali, che rendono meno appetibile l'investimento immobiliare nel settore commerciale. Il commercio al minuto è in profonda crisi ed è evidente che la chiusura dei piccoli fori commerciali è causata dai costi di gestione troppo elevati e dalla concorrenza delle grandi catene che non consentono di mantenere aperte le attività.

Confedilizia da anni si batte affinché la cedolare secca venga estesa anche ai locali commerciali, per evitare che, soprattutto nelle zone meno centrali delle città, si assista al cosiddetto fenomeno della desertificazione dei negozi, come avviene ormai in tante città italiane, consentendo ai proprietari di venire incontro alle esigenze dei conduttori riducendo i canoni a fronte di una minor pressione fiscale.

Osservatorio sulla Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative del Comune di Trieste

ing. Marco Bertuzzo
Presidente ANCE FVG

Le città sono sempre state centri di nuove idee ma anche di sfide che l'Agenda ONU 2030, in particolare con gli obiettivi 8, 9, 11 e 12, individua chiedendo di costruire città sostenibili, infrastrutture resilienti e modelli di consumo e produzione circolari.

Nel rispetto di tale cornice il Comune di Trieste, avviando l'Osservatorio della Rigenerazione Urbana e delle Politiche Abitative (RUPA.) ha dato vita a un importante strumento di confronto fra progettisti, costruttori e gestori del patrimonio immobiliare utile per ragionare sulla valorizzazione delle vocazioni di una Trieste "attrattiva per convinzione e non per fortuna", come osservato dall'Assessore alle Politiche del territorio Michele Babuder nell'intervento di presentazione dello stesso.

Desidero, pertanto, anche in questa occasione rinnovare il più sincero apprezzamento di ANCE FVG per la nascita dell'Osservatorio che rappresenta un passo fondamentale nella comprensione delle dinamiche residenziali della città di Trieste.

Viviamo in un'epoca in cui le trasformazioni urbane e sociali avvengono con una rapidità senza precedenti ed è indispensabile avere un quadro di riferimento chiaro e

integrato per affrontare le sfide del futuro. Il lavoro che l'Osservatorio si propone di realizzare, mettendo a sistema dati provenienti da diverse fonti e settori, è uno strumento prezioso per amministrazioni, cittadini e attori economici e, quindi, anche per la categoria che rappresento. Uno degli aspetti che colgo con maggiore interesse è la visione sistemica e integrata che emerge dalle finalità dell'Osservatorio RUPA.

Fare urbanistica oggi non può più limitarsi a una semplice gestione dello spazio fisico. È necessario un approccio che sappia considerare anche i mutamenti sociali, economici e demografici che influiscono sulla città. Rigenerazione urbana e politiche abitative sono, quindi, due facce di una stessa medaglia: da un lato, la necessità di intervenire sugli spazi esistenti, rendendoli più funzionali e sostenibili, e dall'altro, l'esigenza di garantire accesso a soluzioni abitative adeguate per tutti i cittadini, in particolare per le fasce più vulnerabili. E l'Osservatorio, come si evince dal documento presentato, si prefigge di fornire un puntuale contesto di analisi candidandosi a diventare uno strumento fondamentale per rispondere a domande, forse scontate ma cruciali, che necessitano di essere prima ascoltate e poi affrontate con l'urgenza che l'evolversi sociale ed economico della città impone.

Chi vive oggi la città? Come cambierà la composizione demografica nei prossimi anni? Quali sono le reali esigenze abitative e di servizi della popolazione che progressivamente e inesorabilmente invecchia? Trieste, come molte altre città, vede, altresì, una compresenza di residenti stabili e di una popolazione temporanea, legata al turismo, agli studenti universitari, alla comunità scientifica e a lavoratori in mobilità. Una duplice anima della città che richiede una capacità di programmazione che sappia conciliare le esigenze di chi vive stabilmente il territorio con quelle di chi vi soggiorna per periodi limitati ma soprattutto esige una comprensione di queste dinamiche. L'analisi della relazione tra domanda e offerta abitativa, così come quella dei servizi, permetterà, così, di disegnare politiche che possano rispondere in maniera efficace ai bisogni emergenti, evitando il rischio di marginalità sociale e di esclusione.

Fra gli interrogativi e temi particolarmente rilevanti ANCE FVG segnala di riservare una particolare attenzione alla domanda abitativa degli anziani che, per la città di Trieste, è un tema centrale. Un fenomeno che ha importanti ripercussioni non solo sulle politiche abitative, ma anche sull'organizzazione dei servizi di prossimità. Gli anziani soli spesso necessitano di soluzioni abitative che, pur garantendo la loro autonomia, siano collocate in contesti dove i servizi di base (farmacie, supermercati, trasporti pubblici, strutture sanitarie) siano facilmente accessibili.

Il modello della "città dei 15 minuti", che prevede un'organizzazione urbana in cui ogni residente ha accesso a tutti i servizi essenziali nel raggio di un quarto d'ora a piedi o in bicicletta, risponde perfettamente a questa necessità che potrebbe essere affrontata con importanti interventi di rigenerazione territoriale attraverso interventi di demolizione e costruzione di patrimoni immobiliari abbandonati o sottoutilizzati.

Un'altra componente importante della domanda abitativa del capoluogo regionale è rappresentata dagli studenti universitari. Trieste, grazie alla sua Università e alla presenza di prestigiosi istituti di ricerca, è una città attrattiva per un numero crescente di studenti, italiani e stranieri. Tuttavia, l'offerta abitativa per questa categoria non è ancora adeguata, nonostante alcuni recenti interventi. Andrebbero, pertanto, studiate soluzioni innovative a canone calmierato incentivando formule di co-housing giovani/anziani o altre forme abitative che permettano agli studenti e/o ricercatori stranieri di vivere in contesti che favoriscano anche l'integrazione con la comunità locale.

Trieste è nota anche per la presenza di una comunità scientifica di rilevanza internazionale, attratta dai numerosi Enti di ricerca. L'Osservatorio potrebbe dedicare particolare attenzione alla quantificazione, anche in prospettiva, della domanda abitativa specifica dei ricercatori, siano essi stabili o di passaggio per brevi periodi.

Questa domanda, diversa da quella degli altri segmenti di popolazione, richiede soluzioni flessibili per soggiorni temporanei e variabili, ma anche strutture di alta qualità in linea con gli standard internazionali. È importante che Trieste sappia rispondere a questa domanda con un'offerta abitativa in linea con le aspettative della comunità scientifica internazionale, che sia inserita in contesti urbani ben serviti e che favorisca la creazione di una rete sociale e professionale per i ricercatori.

Concludendo, ribadisco la piena disponibilità di ANCE FVG a collaborare con l'Osservatorio e con tutte le istituzioni coinvolte, mettendo a disposizione le nostre competenze tecniche e la nostra esperienza. Solo attraverso una visione integrata e condivisa sarà possibile costruire una città non solo funzionale ma anche più inclusiva, sostenibile e capace di rispondere alle sfide del futuro.

Territorio analizzato e struttura dell'Osservatorio
COMUNE
CIRCOSCRIZIONE
QUARTIERE
ZONE OMI
smart land

Le attività pubbliche dell'Osservatorio RUPA

L'Osservatorio RUPA vuole essere anche uno strumento di confronto diretto tra i portatori d'interesse (stakeholder) che operano nel territorio.

Per questo motivo sono stati organizzati dei tavoli dedicati sia ai Servizi che lavorano internamente all'Amministrazione comunale, che alle diverse categorie quali i sindacati degli inquilini e proprietari, gli ordini professionali e le categorie economiche del settore immobiliare e delle costruzioni.

In questi tavoli sono stati illustrati i primi risultati dell'Osservatorio e sono stati recepiti i primi riscontri che hanno portato all'organizzazione del Convegno che si è tenuto il 25 giugno 2024 presso l'Auditorium del Museo Revoltella.

Il Convegno ha permesso di includere ulteriori categorie nel dibattito pubblico quali l'Ater e Confcommercio che hanno riconosciuto la validità del progetto.

L'Osservatorio si candida quindi a diventare un elemento di incontro e di dibattito sul presente ed il futuro della Città, che si potrà basare su dati oggettivi che ne descrivono le dinamiche in atto e gli scenari futuri.

Appendice statistica

Ambiti omogenei della città: cluster identificati e dati di riferimento

La seguente sezione sintetizza alcuni dei principali dati emersi a livello di Circoscrizione.

Le analisi effettuate hanno permesso di identificare delle omogeneità territoriali dal punto di vista delle tendenze demografiche, reddituali, socioeconomiche e di attrattività. Sulla base di tali omogeneità sono stati individuati 4 ambiti (cluster):

- gli ambiti fluidi della città
- gli ambiti della residenza stabile
- gli ambiti a rischio declino demografico
- gli ambiti eterogenei

Per ciascun cluster si evidenziano problematiche differenti che necessitano di azioni di intervento specifiche.

Gli ambiti fluidi della città

Rappresentano le parti di città dove la popolazione cambia rapidamente, dove l'eterogeneità culturale è elevata e dove la popolazione autoctona risulta rarefatta. Si identificano in tali ambiti le Circoscrizioni 4 (Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia) e 5 (Barriera Vecchia - San Giacomo), le quali rappresentano anche le parti della città più attrattive, dove la domanda di residenza risulta più elevata e diversificata e dove le dinamiche del turismo risultano più forti e in accelerazione.

Le circoscrizioni del comune di Trieste

1 - Altipiano Ovest

2 - Altipiano Est

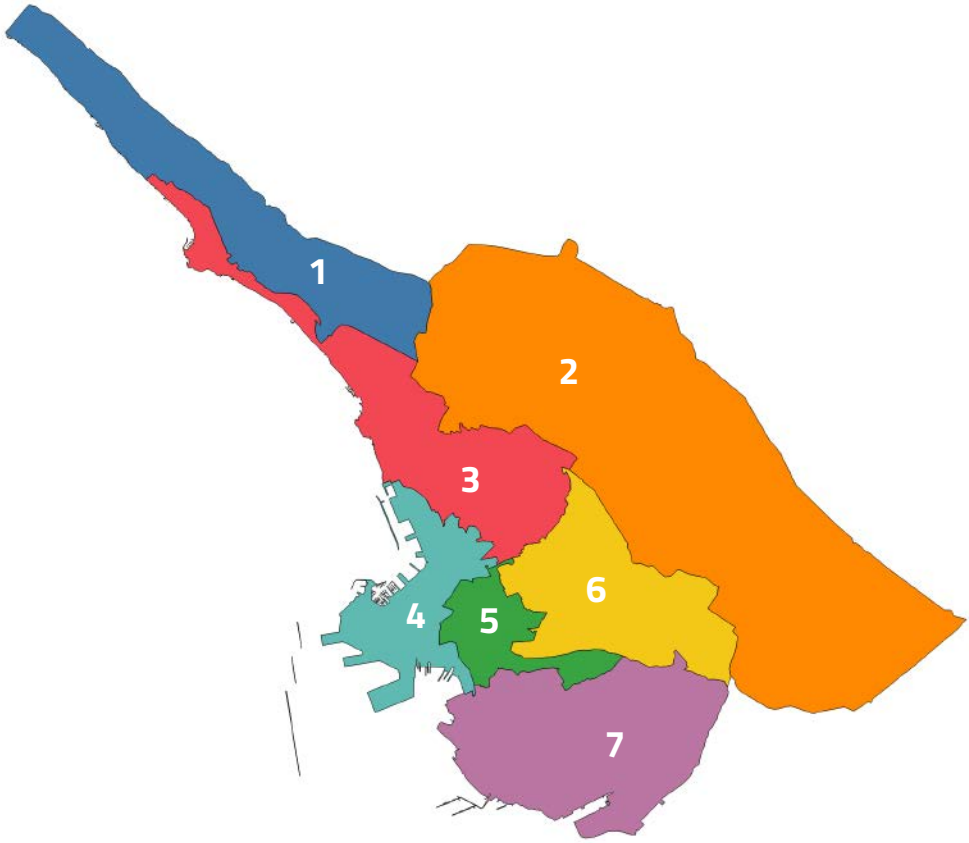
3 - Roiano - Gretta - Barcola - Cologna - Scorcola

4 - Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia

5 - Barriera Vecchia - San Giacomo

6 - San Giovanni - Chiadino - Rozzol

7 - Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio



Nella **Circoscrizione 4** (Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia) negli ultimi 5 anni vi è stato un ricambio del 31,4% della popolazione; qui il 48,7% dei residenti non è nativo a Trieste e ciò si riflette nell'alta incidenza di popolazione straniera che è pari oggi al 14% della popolazione. La Circoscrizione è caratterizzata da alte incidenze di famiglie monocomponenti (55,4%) e di conseguenza da un'alta incidenza di popolazione che vive sola (30%, in prevalenza giovani). 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 di San Vito che rappresenta invece la parte più ricca della città a livello di reddito dei contribuenti.

La **Circoscrizione 5** (Barriera Vecchia - San Giacomo) vede un ricambio della popolazione del 25,4% negli ultimi 5 anni, un peso della popolazione autoctona del 50,3% e un peso degli stranieri del 22% sul totale 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). La Circoscrizione 5 è l'ambito caratterizzato dalla più alta frammentazione delle famiglie: il 56% di esse è composta da un solo componente per lo più giovane in età lavorativa. Un peso rilevante lo gioca 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 rappresenta 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. È l'ambito più densamente popolato, con oltre 15.000 abitanti per kmq rispetto una media comunale di circa 3.000 abitanti per kmq.

Gli ambiti urbani della residenza stabile

Sono gli ambiti della città in cui gli autoctoni rappresentano la prevalenza dei residenti, dove le incidenze di stranieri risultano minime 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. Minima è l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Ne fanno parte le Circoscrizioni 1 (Altipiano Ovest) e 2 (Altipiano Est) che si caratterizzano anche da una condizione morfologica differente rispetto alle altre parti della città.

Nella **Circoscrizione 1** (Altipiano Ovest) 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, e prevalgono 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: ci sono 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** (Altipiano Est) 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 maggiore, 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 del 42%). I livelli di benessere economico della popolazione residente appaiono buoni ma non elevati.

Gli ambiti a rischio declino demografico

Sono le parti di città caratterizzate da una bassa capacità attrattiva della popolazione, dalla presenza di stranieri in misura maggiore rispetto gli 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 quale rappresenta una componente importante del patrimonio disponibile.**

Ne fa parte la **Circoscrizione 7** (Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio), l'ambito della città più anziano (ogni 100 giovani vi sono 308 anziani), che si caratterizza dalla presenza di alte incidenze di nuclei famigliari composti da una sola persona di età over 70 e, più in generale, dalle maggiori 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. Da questo punto di vista, la Circoscrizione 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 (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, insieme ad una crescita delle famiglie a 5 e più componenti.

BUS

Gli ambiti eterogenei della città

Sono gli ambiti meno definiti, nei quali è difficile avere una tendenza omogenea a causa di differenze interne di carattere morfologico e tipologico tali da non permettere di definire in maniera unica le caratteristiche 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 (Roiano - Gretta - Barcola - Cologna – Scorcola) è caratterizzata da 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 ai valori e agli indicatori che si rilevano nel centro città e a quelli degli ambiti più periferici e collinari. La sua estensione in lunghezza e la sua localizzazione la rendono un ambito dalle svariate identità: università e ricerca, residenza e turismo la connotano nelle sue diverse parti. È una zona 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). Si tratta di 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 ha un peso del 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). La zona è interessata 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** (San Giovanni - Chiadino – Rozzol) 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 carat-

terizza internamente da dinamiche assimilabili alla Circoscrizione 1 e 2 per i quartieri localizzati verso la collina e da dinamiche assimilabili invece 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%, rispetto alla media comunale del 41,4%.

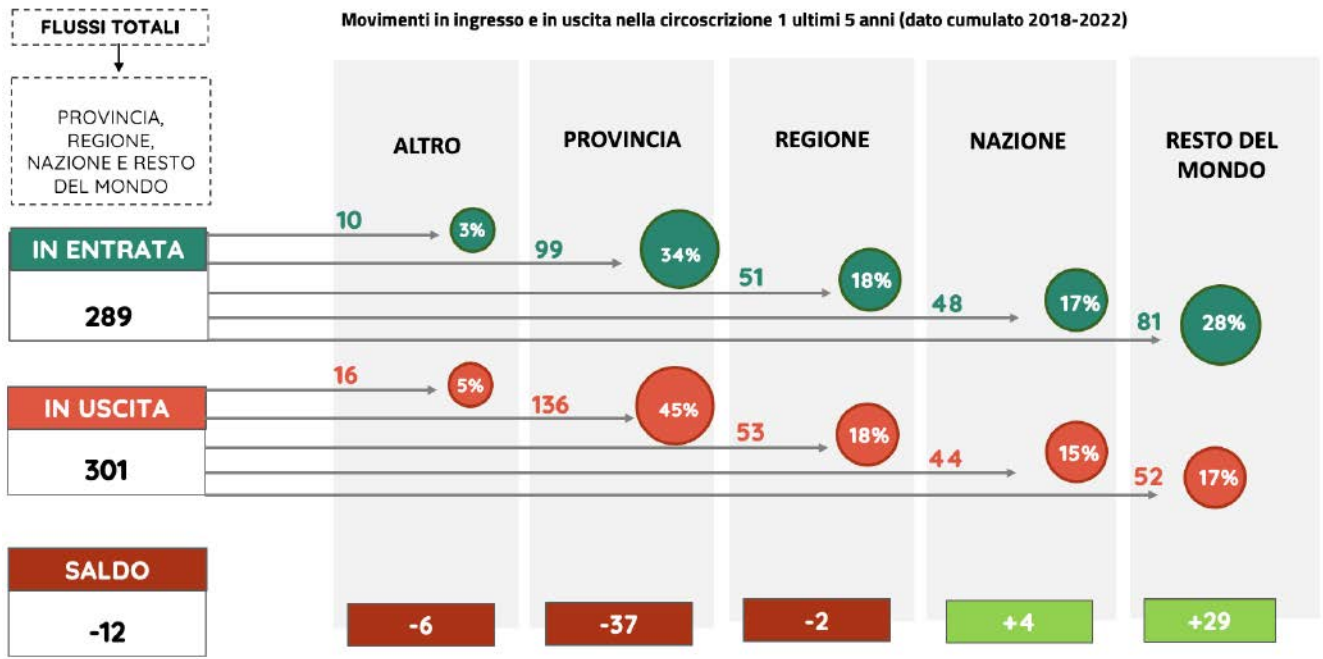
Circoscrizione 1

Altipiano Ovest

CIRCOSCRIZIONE 1 - Altipiano Ovest

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	3.625	3.594	3.559	-1,8%	-1,0%
Densità (ab kmq)	356		349		
Percentuale under 15	12,2%	11,1%	11,3%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	57,9%	59,8%	59,4%		
Percentuale over 65	29,9%	29,1%	29,2%		
Percentuale over 80	9,60%	10,3%	10,10%		
Indice di struttura popolazione attiva	124,3	127,7	123,6		
Indice ricambio popolazione attiva	192,6	179,6	204,7		
Indice di vecchiaia	245	262	258		
Indice di dipendenza strutturale	72,8	67,3	68,3		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	75	149	143	90,7%	-4,0%
Peso stranieri su residenti	2,1%	4,1%	4,0%		
Percentuale stranieri under 15	6,7%	7,4%	6,3%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	1,1%	2,8%	2,2%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	78,7%	81,2%	81,1%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	2,8%	5,6%	5,5%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	1.722	1.735	1.733	0,6%	0,0%
N° medio componenti	2,11	2,04	2,05		
Peso famiglie monocomponenti	40,4%	43,2%	43,3%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	30,6%	29,3%	28,3%		
Peso residenti che vivono soli	19,2%	20,9%	21,1%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		6,6%			
Peso over 80 che vive solo		48,5%			

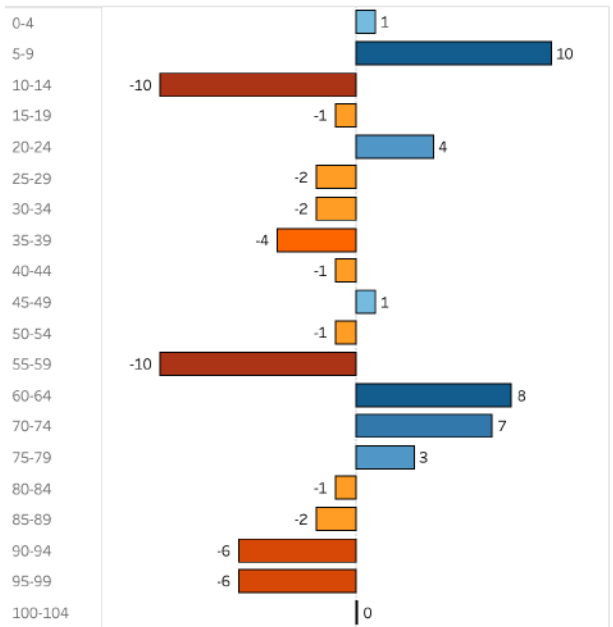
FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	112
Decessi	258
Saldo naturale	-146
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	289
Emigrati	301
Saldo migratorio	-12
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	16,2%
Percentuale popolazione non nativa	30,3%


FLUSSI TOTALI
PROVINCIA, REGIONE, NAZIONE E RESTO DEL MONDO
Movimenti in ingresso e in uscita nella circoscrizione 1 ultimi 5 anni (dato cumulato 2018-2022)
ALTRO
PROVINCIA
REGIONE
NAZIONE
RESTO DEL MONDO
IN ENTRATA
289
10
3%
99
34%
51
18%
48
17%
81
28%
IN USCITA
301
16
5%
136
45%
53
18%
44
15%
52
17%
SALDO
-12
-6
-37
-2
+4
+29

Saldo migratorio per fascia di età
valore cumulato 2018-2022

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	0	-3	0	1	3
5-9	1	2	1	1	5
10-14	0	-9	2	-1	-2
15-19	0	-2	0	1	0
20-24	-2	-2	2	-2	8
25-29	0	5	-7	-2	2
30-34	1	-4	1	-1	1
35-39	0	-3	1	-4	2
40-44	-3	-3	0	0	5
45-49	0	5	0	-2	-2
50-54	-2	-8	0	4	5
55-59	-1	-3	-4	-1	-1
60-64	0	0	2	4	2
70-74	1	2	1	3	0
75-79	0	0	-1	2	2
80-84	0	-2	2	0	-1
85-89	0	-3	-1	2	0
90-94	0	-5	0	-1	0
95-99	-1	-4	-1	0	0
100-104	0	0	0	0	0

Saldo migratorio per provenienza e per fascia di età
valore cumulato 2018-2022



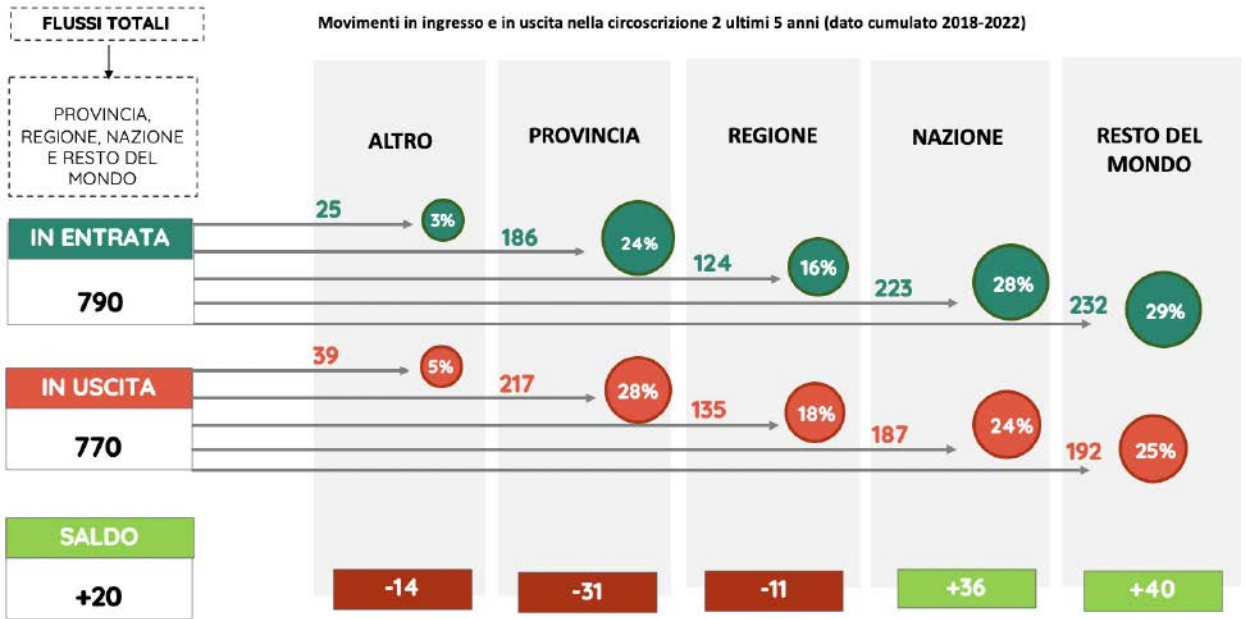
Circoscrizione 2

Altipiano Est

CIRCOSCRIZIONE 2 - Altipiano Est

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	10.546	10.619	10.537	-0,1%	-0,8%
Densità (ab kmq)	296		296		
Percentuale under 15	13,0%	12,0%	11,6%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	61,9%	58,3%	58,3%		
Percentuale over 65	25,1%	29,7%	30,1%		
Percentuale over 80	7,70%	9,6%	9,70%		
Indice di struttura popolazione attiva	118,5	118,8	118,7		
Indice ricambio popolazione attiva	196,9	139,3	140,6		
Indice di vecchiaia	194	247	260		
Indice di dipendenza strutturale	61,6	71,4	71,6		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	307	350	350	14,0%	0,0%
Peso stranieri su residenti	2,9%	3,3%	3,3%		
Percentuale stranieri under 15	12,1%	7,1%	8,6%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	2,7%	2,0%	2,5%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	81,4%	76,9%	77,1%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	3,8%	4,3%	4,4%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	4.567	4.761	4.740	3,8%	-0,4%
N° medio componenti	2,31	2,18	2,22		
Peso famiglie monocomponenti	35,0%	37,3%	36,9%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	36,7%	33,4%	32,5%		
Peso residenti che vivono soli	15,2%	16,7%	16,6%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		5,9%			
Peso over 80 che vive solo		35,7%			

FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	236
Decessi	799
Saldo naturale	-563
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	790
Emigrati	770
Saldo migratorio	20
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	14,6%
Percentuale popolazione non nativa	29,6%

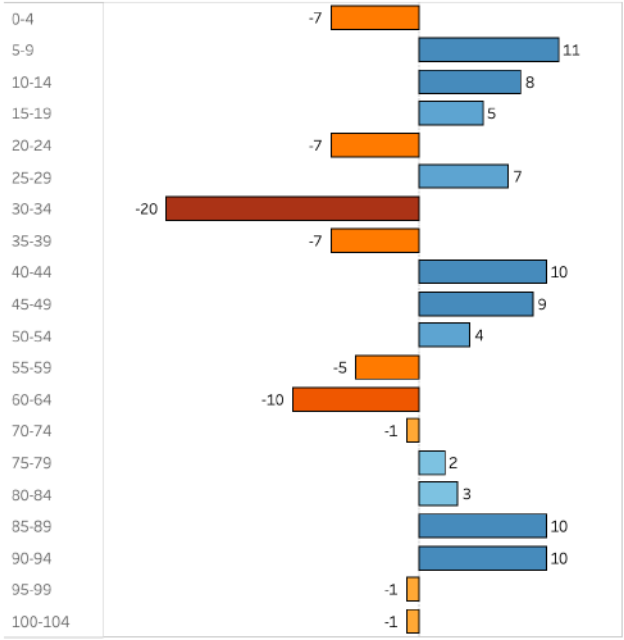

FLUSSI TOTALI
PROVINCIA, REGIONE, NAZIONE E RESTO DEL MONDO
Movimenti in ingresso e in uscita nella circoscrizione 2 ultimi 5 anni (dato cumulato 2018-2022)
ALTRO
PROVINCIA
REGIONE
NAZIONE
RESTO DEL MONDO
IN ENTRATA
790
25
3%
186
24%
124
16%
223
28%
232
29%
IN USCITA
770
39
5%
217
28%
135
18%
187
24%
192
25%
SALDO
+20
-14
-31
-11
+36
+40

CIRCOSCRIZIONE 2 – Altipiano Est

Saldo migratorio per fascia di età
valore cumulato 2018-2022

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	0	-10	-5	4	4
5-9	0	-8	7	3	9
10-14	-1	8	-5	-1	7
15-19	0	-3	-2	1	9
20-24	-1	-3	-10	9	-2
25-29	-1	5	-3	3	3
30-34	-5	-15	-7	-2	9
35-39	-2	-9	-3	3	4
40-44	-1	7	-4	-3	11
45-49	-1	-2	2	4	6
50-54	-2	-2	2	6	0
55-59	2	1	-2	-5	-1
60-64	3	-8	-4	2	-3
70-74	-2	-2	5	1	-3
75-79	-2	7	2	4	-9
80-84	1	0	0	4	-2
85-89	-2	4	6	1	1
90-94	0	1	8	2	-1
95-99	0	-1	2	0	-2
100-104	0	-1	0	0	0

Saldo migratorio per provenienza e per fascia di età
valore cumulato 2018-2022



Circoscrizione 3

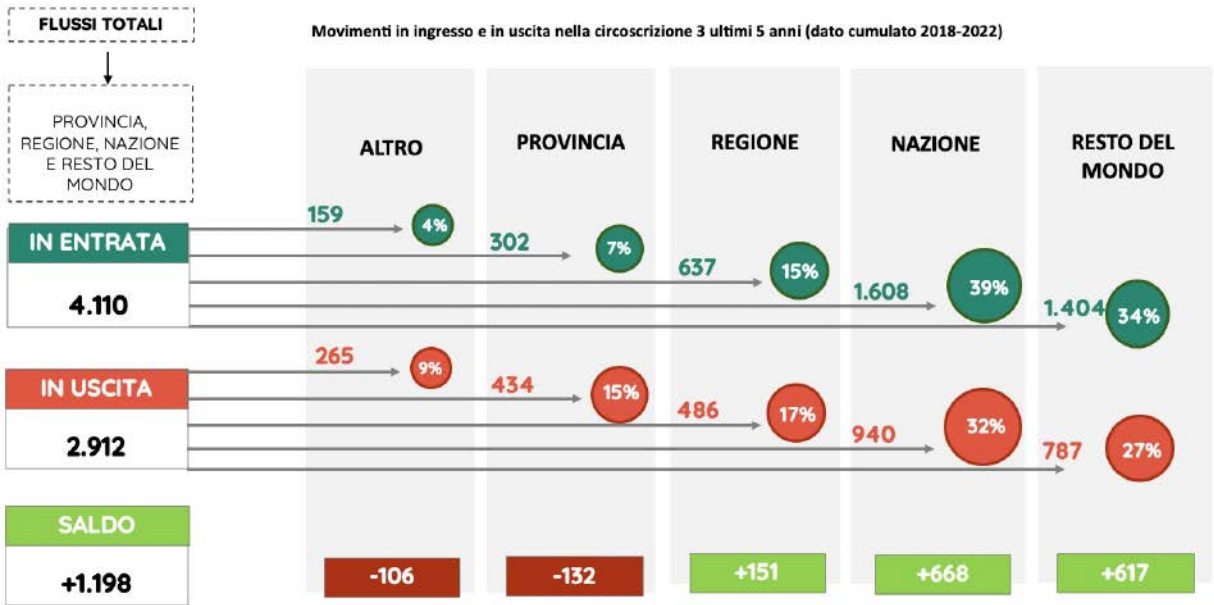
Roiano, Gretta, Barcola, Cologna, Scorcola

CIRCOSCRIZIONE 3 - Roiano - Gretta - Barcola - Cologna - Scorcola

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	36.692	34.009	34.081	-7,1%	0,2%
Densità (ab kmq)	3.601		3.345		
Percentuale under 15	11,5%	10,1%	10,0%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	61,6%	61,5%	61,6%		
Percentuale over 65	26,9%	28,3%	28,4%		
Percentuale over 80	8,50%	10,3%	10,50%		
Indice di struttura popolazione attiva	112,7	114,2	112,8		
Indice ricambio popolazione attiva	181,3	170,6	177,6		
Indice di vecchiaia	234	279	284		
Indice di dipendenza strutturale	62,4	62,5	62,4		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	2.720	3.311	3.579	31,6%	8,1%
Peso stranieri su residenti	7,6%	9,7%	10,5%		
Percentuale stranieri under 15	13,0%	13,3%	13,3%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	8,6%	12,8%	14,0%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	82,8%	77,4%	77,4%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	10,3%	12,2%	13,2%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	18.477	18.141	18.217	-1,4%	0,4%
N° medio componenti	1,99	1,86	1,87		
Peso famiglie monocomponenti	47,0%	50,2%	50,4%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	25,2%	23,3%	23,0%		
Peso residenti che vivono soli	23,7%	26,8%	26,9%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		16,2%			
Peso over 80 che vive solo		47,8%			

FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	1.063
Decessi	2.169
Saldo naturale	-1.106
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	4.110
Emigrati	2.912
Saldo migratorio	1.198
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	20,2%
Percentuale popolazione non nativa	40,5%

CIRCOSCRIZIONE 3 – Roiano, Gretta, Barcola, Cologna, Scorcola

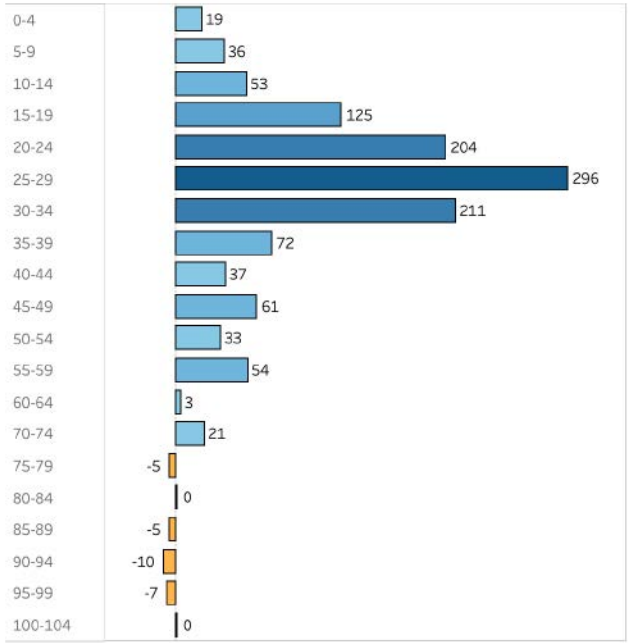


CIRCOSCRIZIONE 3 – Roiano - Gretta - Barcola - Cologna - Scorcola

Saldo migratorio per fascia di età
valore cumulato 2018-2022

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	1	-23	-3	17	27
5-9	-11	-10	-1	29	29
10-14	-3	3	3	16	34
15-19	-3	3	17	21	87
20-24	-3	3	29	66	109
25-29	-1	5	39	151	102
30-34	-16	-11	45	108	85
35-39	-19	-21	20	45	47
40-44	-18	-29	2	26	56
45-49	0	-8	10	43	16
50-54	-9	-10	-4	42	14
55-59	-4	-1	1	35	23
60-64	1	-8	0	15	-5
70-74	-1	-3	-9	34	0
75-79	-8	0	-8	11	0
80-84	-5	-5	3	15	-8
85-89	-2	-4	5	-5	1
90-94	-5	-5	2	-1	-1
95-99	0	-8	0	0	1
100-104	0	0	0	0	0

Saldo migratorio per provenienza e per fascia di età
valore cumulato 2018-2022



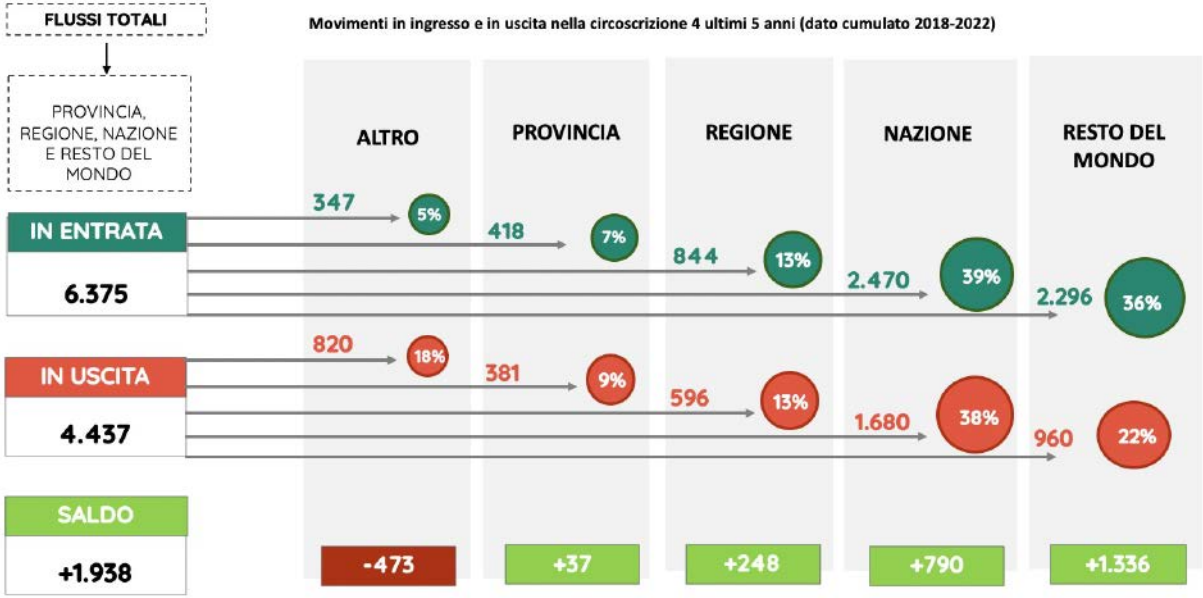
Circoscrizione 4

Città Nuova, Barriera Nuova,
San Vito, Città Vecchia

CIRCOSCRIZIONE 4 - Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	34.592	34.136	33.940	-1,9%	-0,6%
Densità (ab kmq)	6.520		6.397		
Percentuale under 15	11,1%	10,4%	10,4%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	61,6%	62,0%	61,7%		
Percentuale over 65	27,3%	27,5%	27,9%		
Percentuale over 80	10,60%	10,0%	10,10%		
Indice di struttura popolazione attiva	110,3	105,2	104,5		
Indice ricambio popolazione attiva	173	172,3	170,8		
Indice di vecchiaia	246	264	269		
Indice di dipendenza strutturale	62,5	61,2	62,0		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	3.663	4.764	4.749	29,6%	-0,3%
Peso stranieri su residenti	10,6%	14,0%	14,0%		
Percentuale stranieri under 15	15,8%	11,3%	11,5%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	15,1%	15,1%	15,5%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	79,5%	80,4%	79,5%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	13,7%	18,1%	18,0%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	18.140	18.614	18.455	1,7%	-0,9%
N° medio componenti	1,91	1,78	1,84		
Peso famiglie monocomponenti	52,3%	55,4%	55,3%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	23,1%	20,9%	20,9%		
Peso residenti che vivono soli	27,4%	30,2%	30,1%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		20,6%			
Peso over 80 che vive solo		47,8%			

FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	1.062
Decessi	2.875
Saldo naturale	-1.813
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	6.375
Emigrati	4.439
Saldo migratorio	1.936
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	31,4%
Percentuale popolazione non nativa	48,7%

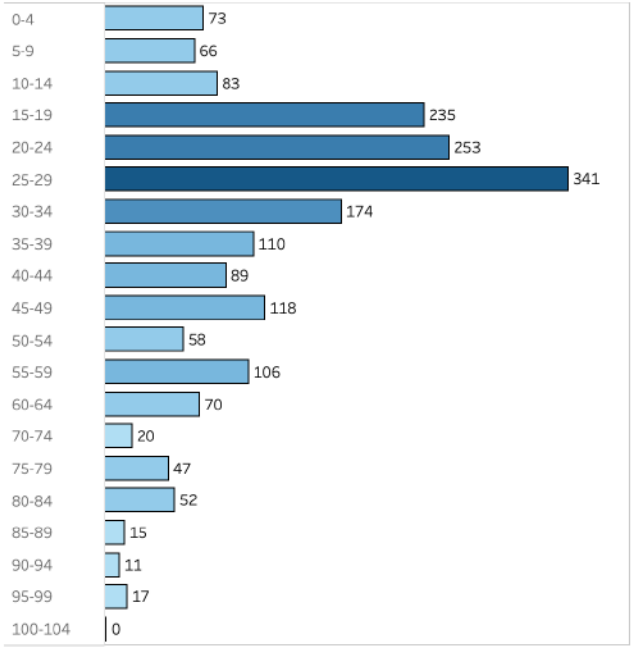

FLUSSI TOTALI
PROVINCIA, REGIONE, NAZIONE E RESTO DEL MONDO
Movimenti in ingresso e in uscita nella circoscrizione 4 ultimi 5 anni (dato cumulato 2018-2022)
ALTRO
PROVINCIA
REGIONE
NAZIONE
RESTO DEL MONDO
IN ENTRATA
6.375
347
5%
418
7%
844
13%
2.470
39%
2.296
36%
IN USCITA
4.437
820
18%
381
9%
596
13%
1.680
38%
960
22%
SALDO
+1.938
-473
+37
+248
+790
+1.336

CIRCOSCRIZIONE 4 – Città Nuova - Barriera Nuova - San Vito – Città Vecchia

Saldo migratorio per fascia di età
valore cumulato 2018-2022

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	-40	-9	-30	34	25
5-9	-14	-7	1	35	51
10-14	-9	-4	11	35	50
15-19	-2	5	6	15	211
20-24	-39	8	25	66	193
25-29	-149	23	73	162	232
30-34	-107	6	50	57	168
35-39	-81	-12	18	37	148
40-44	-51	-3	23	50	70
45-49	-8	-1	16	72	39
50-54	-14	-1	15	27	31
55-59	7	2	13	46	38
60-64	6	-4	6	44	18
70-74	-5	-4	0	22	7
75-79	-1	13	6	24	5
80-84	-4	8	7	35	6
85-89	-4	3	4	10	2
90-94	-4	0	3	14	-2
95-99	-1	13	1	5	-1
100-104	-1	1	0	0	0

Saldo migratorio per provenienza e per fascia di età
valore cumulato 2018-2022



Circoscrizione 5

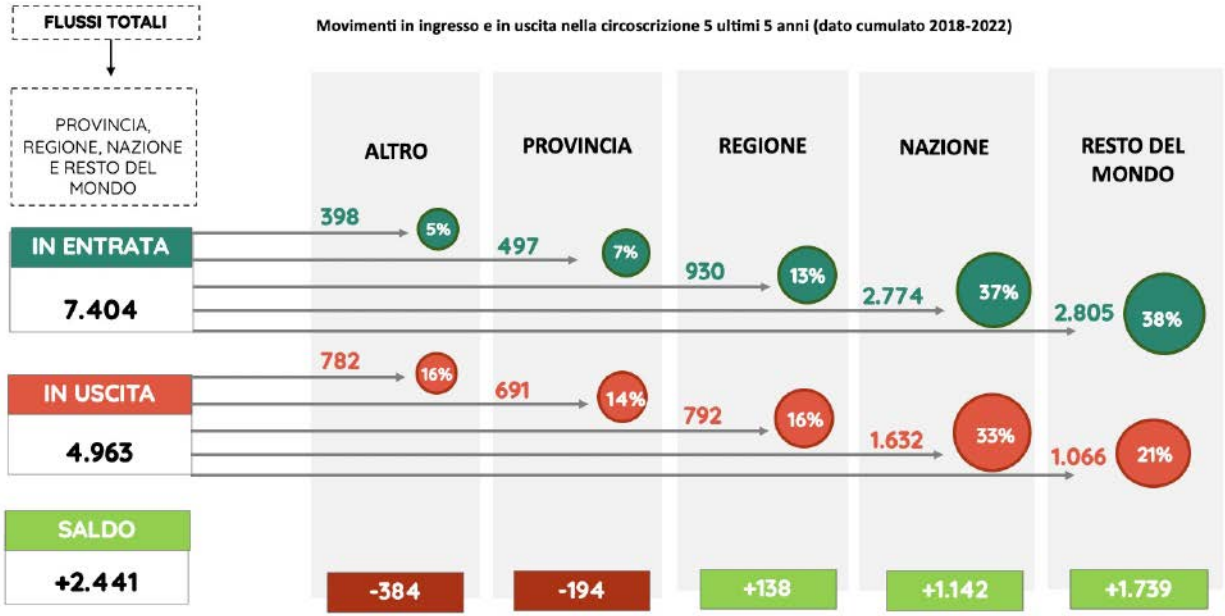
Barriera Vecchia, San Giacomo

CIRCOSCRIZIONE 5 - Barriera Vecchia, San Giacomo

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	51.128	48.359	48.699	-4,8%	0,7%
Densità (ab kmq)	16.221		15.450		
Percentuale under 15	11,4%	10,5%	10,4%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	63,7%	64,9%	65,2%		
Percentuale over 65	24,8%	24,6%	24,4%		
Percentuale over 80	8,40%	9,0%	8,80%		
Indice di struttura popolazione attiva	100,9	104,8	102,2		
Indice ricambio popolazione attiva	155,7	188,4	186,2		
Indice di vecchiaia	217	234	234		
Indice di dipendenza strutturale	56,9	54,2	53,4		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	8.953	10.095	10.690	19,4%	5,9%
Peso stranieri su residenti	17,5%	20,9%	22,0%		
Percentuale stranieri under 15	15,8%	14,4%	14,3%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	24,2%	28,6%	30,2%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	80,3%	77,5%	77,5%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	22,1%	24,9%	26,1%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	27.353	26.668	26.879	-1,7%	0,8%
N° medio componenti	1,87	1,78	1,81		
Peso famiglie monocomponenti	51,1%	55,1%	55,6%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	22,8%	20,8%	20,4%		
Peso residenti che vivono soli	27,3%	30,4%	30,7%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		19,4%			
Peso over 80 che vive solo		51,5%			

FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	1.701
Decessi	3.675
Saldo naturale	-1.974
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	7.405
Emigrati	4.963
Saldo migratorio	2.442
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	25,4%
Percentuale popolazione non nativa	50,3%

CIRCOSCRIZIONE 5– Barriera Vecchia, San Giacomo

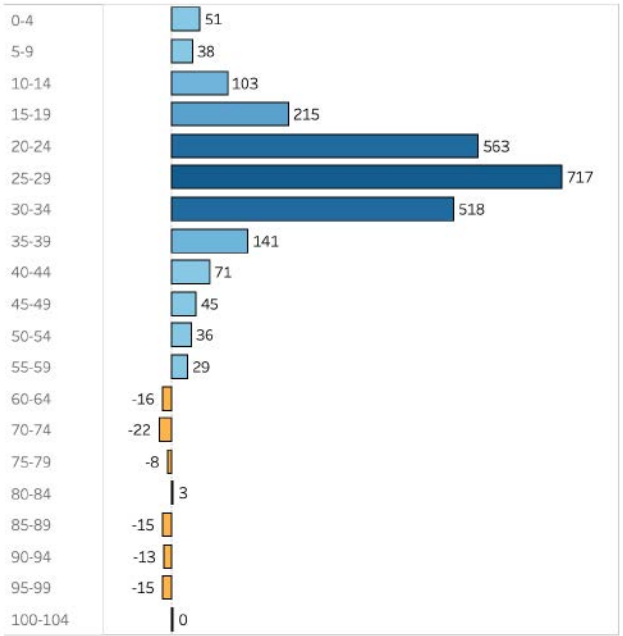


CIRCOSCRIZIONE 5 – Barriera Vecchia - San Giacomo

Saldo migratorio per fascia di età
valore cumulato 2018-2022

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	-9	-20	-15	4	91
5-9	-39	-29	-2	29	79
10-14	-25	-1	2	34	93
15-19	-18	-8	8	12	221
20-24	-2	11	62	164	328
25-29	-31	15	85	318	330
30-34	-50	6	39	241	282
35-39	-52	-42	6	71	158
40-44	-12	-22	-7	49	63
45-49	1	-27	-30	35	66
50-54	-46	-19	-3	48	56
55-59	-21	-23	-1	43	31
60-64	-22	-14	-7	26	1
70-74	-17	-10	-2	35	-28
75-79	-21	0	1	16	-4
80-84	-7	1	7	12	-10
85-89	-6	-5	-2	6	-8
90-94	-2	-2	-1	-1	-7
95-99	-5	-5	-2	0	-3
100-104	0	0	0	0	0

Saldo migratorio per provenienza e per fascia di età
valore cumulato 2018-2022



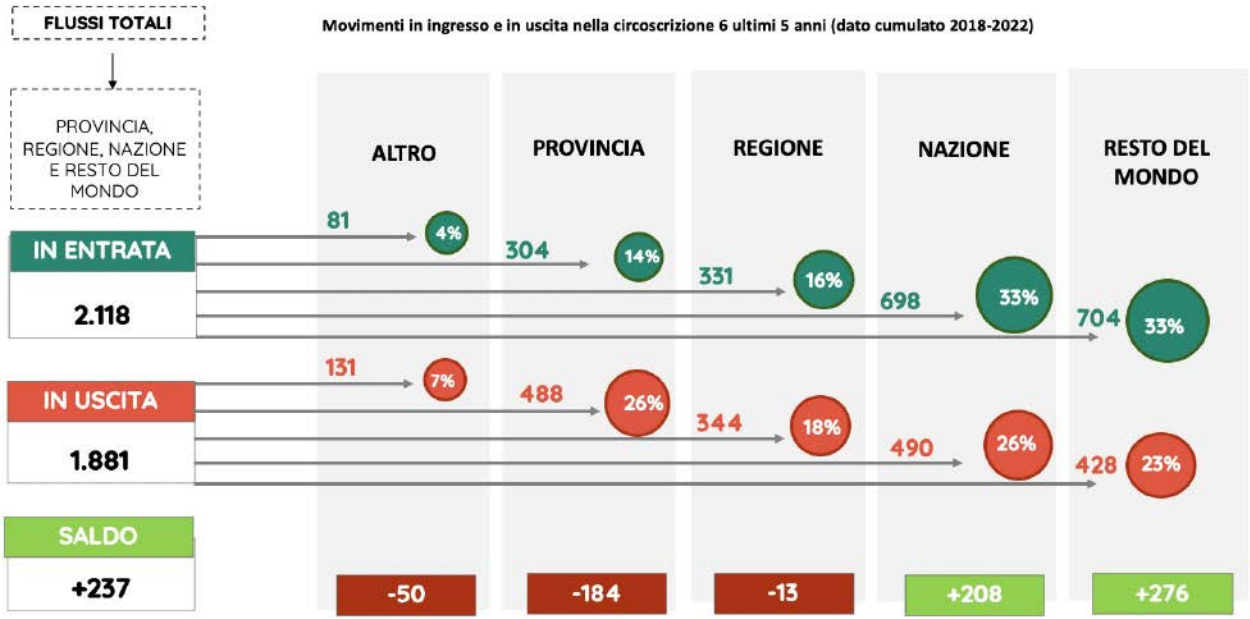
Circoscrizione 6

San Giovanni, Chiadino, Rozzol

CIRCOSCRIZIONE 6 - San Giovanni - Chiadino - Rozzol

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	30.070	30.131	30.129	0,2%	0,0%
Densità (ab kmq)	3.533		3.540		
Percentuale under 15	11,1%	10,8%	10,6%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	59,0%	59,4%	59,6%		
Percentuale over 65	29,9%	29,8%	29,8%		
Percentuale over 80	9,20%	11,5%	11,60%		
Indice di struttura popolazione attiva	121,9	119,3	116,5		
Indice ricambio popolazione attiva	192,9	170,9	176,5		
Indice di vecchiaia	270	276	281		
Indice di dipendenza strutturale	69,4	68,5	67,7		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	1.483	1.894	2.049	38,2%	8,2%
Peso stranieri su residenti	4,8%	6,3%	6,8%		
Percentuale stranieri under 15	16,1%	12,1%	12,1%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	6,9%	7,0%	7,7%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	79,5%	77,8%	78,3%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	6,4%	8,2%	8,9%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	15.553	15.377	15.405	-1,0%	0,2%
N° medio componenti	1,93	1,93	1,96		
Peso famiglie monocomponenti	42,5%	45,7%	45,9%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	25,9%	25,0%	24,6%		
Peso residenti che vivono soli	22,0%	23,3%	23,5%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		10,9%			
Peso over 80 che vive solo		46,4%			

FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	910
Decessi	2.308
Saldo naturale	-1.398
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	2.118
Emigrati	1.881
Saldo migratorio	237
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	13,4%
Percentuale popolazione non nativa	33,0%

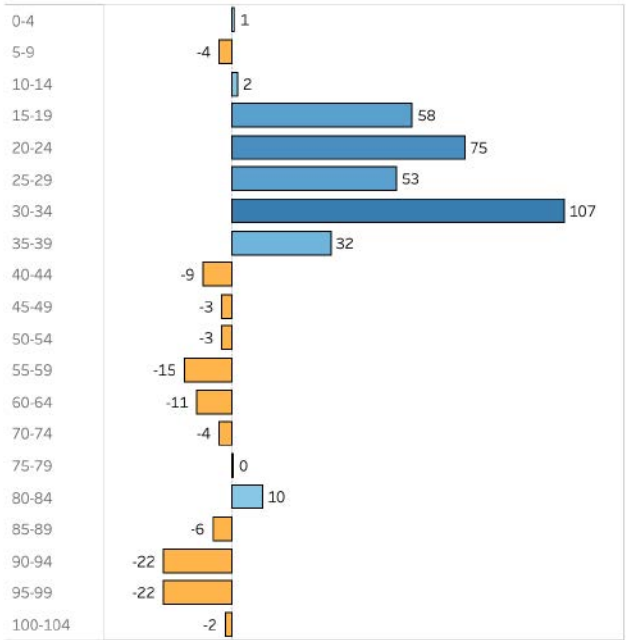

FLUSSI TOTALI
PROVINCIA, REGIONE, NAZIONE E RESTO DEL MONDO
Movimenti in ingresso e in uscita nella circoscrizione 6 ultimi 5 anni (dato cumulato 2018-2022)
ALTRO
PROVINCIA
REGIONE
NAZIONE
RESTO DEL MONDO
IN ENTRATA
2.118
81
4%
304
14%
331
16%
698
33%
704
33%
IN USCITA
1.881
131
7%
488
26%
344
18%
490
26%
428
23%
SALDO
+237
-50
-184
-13
+208
+276

CIRCOSCRIZIONE 6 – San Giovanni - Chiadino - Rozzol

Saldo migratorio per fascia di età
valore cumulato 2018-2022

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	0	-16	-7	6	18
5-9	0	-17	-2	7	8
10-14	-4	-19	0	4	21
15-19	-3	-10	5	1	65
20-24	-6	12	-9	28	50
25-29	2	13	13	20	5
30-34	2	-6	-3	55	59
35-39	-8	-11	14	26	11
40-44	-3	-28	4	4	14
45-49	-8	-21	-1	11	16
50-54	-1	-13	-6	8	9
55-59	-7	-15	-12	14	5
60-64	-7	-2	-3	3	-2
70-74	-1	-7	-2	9	-3
75-79	-1	-9	-2	10	2
80-84	0	-1	1	7	3
85-89	-2	0	3	-6	-1
90-94	0	-16	-3	0	-3
95-99	-3	-16	-3	1	-1
100-104	0	-2	0	0	0

Saldo migratorio per provenienza e per fascia di età
valore cumulato 2018-2022



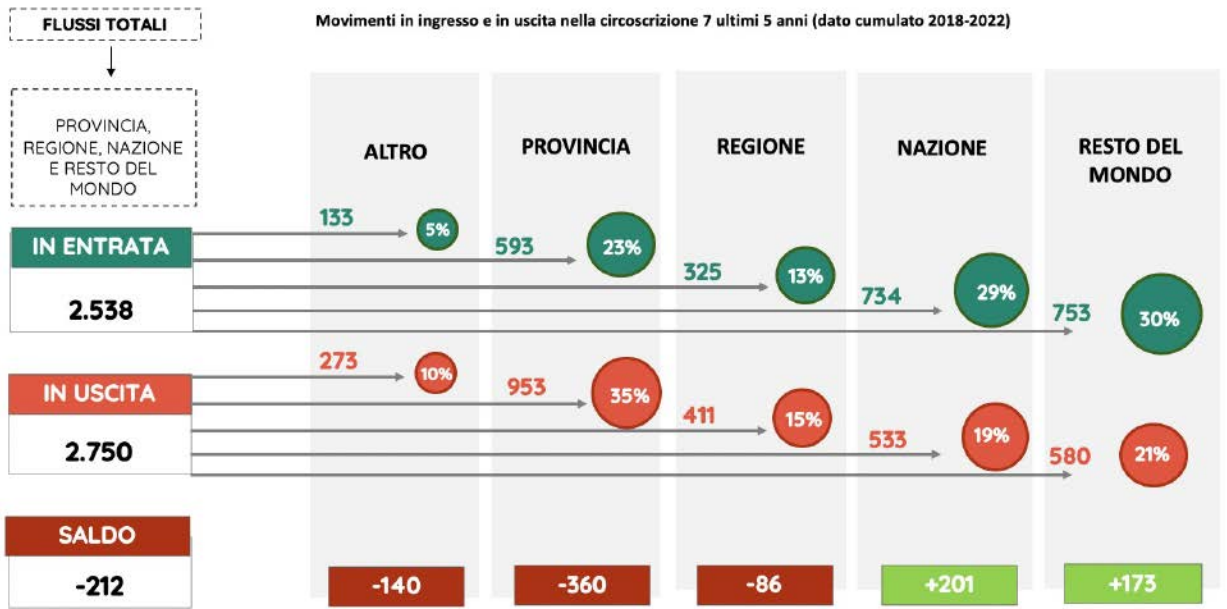
Circoscrizione 7

Servola, Chiarbola, Valmaura,
Borgo San Sergio

CIRCOSCRIZIONE 7 - Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	41.799	39.755	39.690	-5,0%	-0,2%
Densità (ab kmq)	3.498		3.321		
Percentuale under 15	10,2%	10,5%	10,4%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	59,6%	57,6%	57,7%		
Percentuale over 65	30,2%	31,9%	31,9%		
Percentuale over 80	8,20%	11,5%	11,70%		
Indice di struttura popolazione attiva	121,5	120,9	118,9		
Indice ricambio popolazione attiva	221,1	176,1	177,0		
Indice di vecchiaia	296	306	308		
Indice di dipendenza strutturale	67,9	73,6	73,3		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	1.995	3.403	3.503	75,6%	2,9%
Peso stranieri su residenti	4,8%	8,6%	8,8%		
Percentuale stranieri under 15	14,4%	16,2%	16,2%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	6,7%	13,3%	13,8%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	80,8%	75,2%	74,5%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	6,5%	11,2%	11,4%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	21.208	20.814	20.837	-1,7%	0,1%
N° medio componenti	1,97	1,90	1,90		
Peso famiglie monocomponenti	41,5%	46,2%	46,5%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	25,5%	23,3%	22,9%		
Peso residenti che vivono soli	21,0%	24,2%	24,4%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		10,4%			
Peso over 80 che vive solo		46,3%			

FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	1.102
Decessi	2.978
Saldo naturale	-1.876
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	2.538
Emigrati	2.750
Saldo migratorio	-212
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	13,2%
Percentuale popolazione non nativa	35,5%

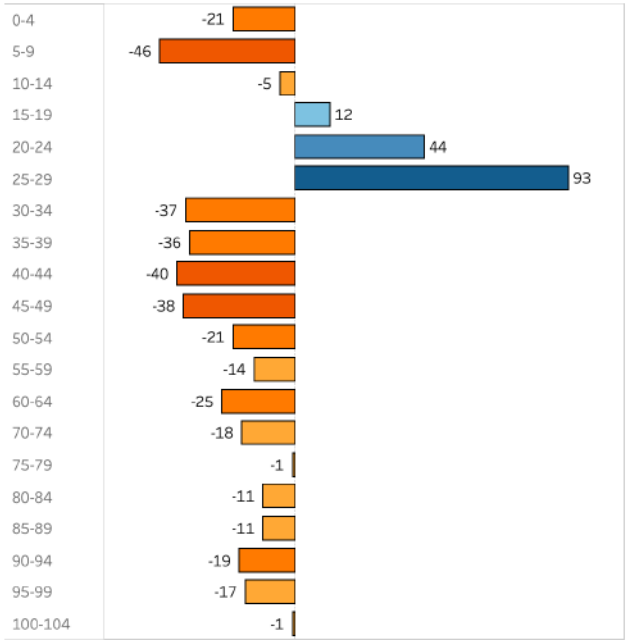

FLUSSI TOTALI
PROVINCIA, REGIONE, NAZIONE E RESTO DEL MONDO
Movimenti in ingresso e in uscita nella circoscrizione 7 ultimi 5 anni (dato cumulato 2018-2022)
ALTRO
PROVINCIA
REGIONE
NAZIONE
RESTO DEL MONDO
IN ENTRATA
2.538
133
5%
593
23%
325
13%
734
29%
753
30%
IN USCITA
2.750
273
10%
953
35%
411
15%
533
19%
580
21%
SALDO
-212
-140
-360
-86
+201
+173

CIRCOSCRIZIONE 7– Servola - Chiarbola - Valmaura - Borgo San Sergio

Saldo migratorio per fascia di età
valore cumulato 2018-2022

Classe	Altro	Provincia	Regione	Italia	Estero
0-4	-3	-44	-12	12	26
5-9	-9	-37	-2	-12	14
10-14	-11	-26	-3	6	29
15-19	-6	-9	-5	1	31
20-24	-7	3	-13	29	32
25-29	-3	10	6	50	30
30-34	-24	-40	-18	17	28
35-39	-19	-31	-10	14	10
40-44	-19	-55	8	2	24
45-49	-9	-47	4	16	-2
50-54	-12	-26	-6	12	11
55-59	1	-25	-13	24	-1
60-64	0	-5	-14	8	-14
70-74	0	-2	0	6	-22
75-79	-4	-3	0	9	-3
80-84	-2	-6	1	4	-8
85-89	-4	-5	-1	6	-7
90-94	-6	-2	-4	-3	-4
95-99	-3	-9	-4	0	-1
100-104	0	-1	0	0	0

Saldo migratorio per provenienza e per fascia di età
valore cumulato 2018-2022



Città di Trieste

TRIESTE

POPOLAZIONE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° abitanti	208.452	200.603	200.635	-3,8%	0,0%
Densità (ab kmq)	2.455		2.363		
Percentuale under 15	11,2%	10,6%	10,4%		
Percentuale popolazione attiva 15-65	61,3%	6,1%	61,2%		
Percentuale over 65	27,5%	28,3%	28,4%		
Percentuale over 80	8,8%	10,3%	10,40%		
Indice di struttura popolazione attiva	112,5	112,5	110,6		
Indice ricambio popolazione attiva	184,5	173,9	176,1		
Indice di vecchiaia	246	268	272		
Indice di dipendenza strutturale	63,2	63,6	63,4		
STRANIERI	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° stranieri	19.196	23.966	25.063	30,6%	4,6%
Peso stranieri su residenti	9,2%	11,9%	12,5%		
Percentuale stranieri under 15	15,2%	13,6%	13,6%		
Peso stranieri under 15 su residenti under 15	12,5%	15,3%	16,3%		
Percentuale stranieri 15-64 anni	80,5%	77,8%	77,5%		
Peso stranieri 15-64 anni su residenti 15-64	12,1%	15,2%	15,8%		
FAMIGLIE	**2011**	**2022**	**2023**	**Var. su 2011**	**Var. su 2022**
N° famiglie	107.020	106.110	106.266	-0,7%	0,1%
N° medio componenti	1,95	1,86	1,89		
Peso famiglie monocomponenti	46,6%	50,2%	50,4%		
Peso famiglie da 3 componenti e più	25,0%	23,0%	22,7%		
Peso residenti che vivono soli	23,9%	26,6%	26,7%		
Peso 30- 40 enni che vivono soli		15,3%			
Peso over 80 che vive solo		47,4%			

FLUSSI NATURALI	2018-2022
Nascite	6.186
Decessi	15.062
Saldo naturale	-8.876
FLUSSI MIGRATORI	**2018-2022**
Immigrati	23.625
Emigrati	18.016
Saldo migratorio	5.609
ALTRI INDICATORI	**2018-2022**
Percentuale popolazione in movimento	20,6%
Percentuale popolazione non nativa	41,4%

COMUNE DI TRIESTE

STOCK RESIDENZIALE	2011	2022	2023	Var. su 2011	Var. su 2022
N° unità immobiliari residenziali	125.084	126.246	126.499	1,1%	0,2%
Abitazioni ogni famiglia residente	1,17	1,19	1,19		
Abitazioni non occupate da persona residente ³	18.064	20.136	20.233		
Mq medi abitazioni		97			
MERCATO DELLE COMPRAVENDITE	**2016**	**2022**	**2023**	**Var. su 2016**	**Var. su 2022**
Numero di transazioni (NTN)	2.660	3.764	3.498	31,5%	-7,1%
Quotazione	1.699	1.792	1.880	10,7%	4,9%
IMI	2,1%	3,0%	2,8%		
Tempi medi di vendita (usato)	7,5	3	3		
Divario tra prezzi di vendita e prezzi effettivi (u	16	7	7		
MERCATO DELLE LOCAZIONI	**2016**	**2022**	**2023**	**Var. su 2016**	**Var. su 2022**
Numero abitazioni locate	4.594	4.561	4.686	2,0%	2,7%
Contratto transitorio	626	456	476	-24,0%	4,4%
Contratto ordinario lungo periodo	1.080	1.112	1.069	-1,0%	-3,9%
Contratto agevolato studenti	690	913	1.008	46,1%	10,4%
Contratto agevolato concordato	2.198	2.080	2.133	-3,0%	2,5%
Canone medio di locazione (euro/mq/anno)	68,3	79,3	83,9	22,9%	5,8%
Contratto transitorio	76,3	95,3	91,3	19,7%	-4,2%
Contratto ordinario lungo periodo	62,5	79,9	81,0	29,6%	1,4%
Contratto agevolato studenti	69,0	87,8	92,3	33,6%	5,1%
Contratto agevolato concordato	68,5	81,5	87,3	27,5%	7,2%
Tempi medi di locazione (usato)	3	1,5	1		

Fonte: elaborazione Smart Land su Osservatorio mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate e Nomisma

COMUNE DI TRIESTE	
PATRIMONIO RESIDENZIALE PUBBLICO	**2023**
Alloggi pubblici	12.430
Alloggi ogni 100 famiglie residenti	11,7
Peso alloggi pubblici su stock residenziale	10%
Famiglie beneficiarie contratto ATER	9.867
% di famiglie che vive in alloggio ATER	9%
Domande non soddisfatte	2.631
% di famiglie che verte in una situazione di forte disagio abitativo	2,5%
OFFERTA ALLOGGI UNIVERSITARI	**2023**
Posti letto alloggi ARDIS	503
Domande ARDIS pervenute	1.126
Domande ARDIS non soddisfatte	624
Posti letto altri enti	-
OFFERTA TURISTICA	**2023**
Numero strutture alberghiere	66
Altre strutture (agriturismi, strutture all'aria aperta	15
N° strutture extra alberghiere	1.611
Peso offerta extra alberghiera su totale strutture ricettive	95%
Strutture unità abitative ammobiliate ad uso turistico	1.157
Strutture Bed and Breakfast	131
Strutture Locazioni brevi	323
Posti letto in strutture alberghiere	3.884
Posti letto in altre strutture (agriturismi, strutture all'aria aperta	391
N° posti letto in strutture extra alberghiere	5.886
Peso posti letto extra alberghieri su totale posti letto	58%
Posti letto unità abitative ammobiliate ad uso turistico	4.019
Posti letto in Bed and Breakfast	619
Posti letto in Locazioni brevi	1.248

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Ater, Ardis e comune di Trieste

Osservatorio online

La seguente sezione è funzionale ad illustrare i contenuti e il funzionamento dell'Osservatorio online al fine di facilitare l'utente nel suo utilizzo. L'Osservatorio online è visualizzabile e consultabile attraverso il sito:

https://rupa.comune.trieste.it

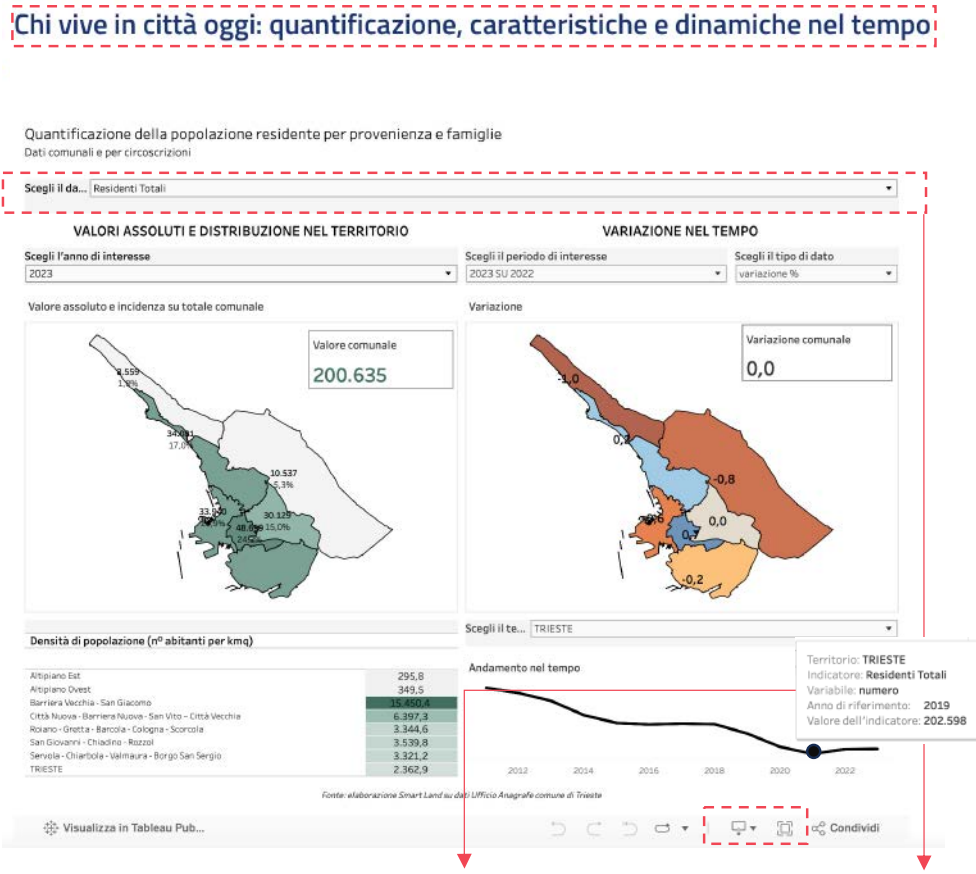
Al suo interno sono illustrati mediante dashboard interattive tutti i dati trattati e analizzati nell'Osservatorio RUPA.

Cos'è una dashboard interattiva?

Una dashboard è un'interfaccia grafica che permette di visualizzare dei dati mediante differenti elementi grafici (mappature, istogrammi, tabelle, ecc.). Si tratta di un supporto interattivo in quanto le informazioni contenute sono visualizzabili secondo gli interessi specifici dell'utente, attraverso l'uso di filtri selezionabili. I filtri più comuni e utilizzati nelle visualizzazioni sono: il periodo di riferimento (anni, trimestre, ecc.), il territorio di riferimento (comune, circoscrizione, quartiere, ecc.) e l'indicatore di interesse (valore assoluto, variazione, ecc.).

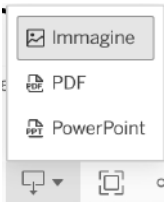
Esempio di dashboard dell'Osservatorio RUPA

Titolo della dashboard che identifica il contenuto



Passando sopra agli elementi con il cursore è possibile avere informazioni di riferimento del dato

Filtro generale scelta del dato di interesse che governa tutta la visualizzazione



Cliccando con il tasto destro è possibile salvare la visualizzazione nei formati immagine, pdf e powerpoint

Struttura dell'Osservatorio RUPA

I contenuti dell'Osservatorio online sono strutturati nei 3 ambiti di indagine principali:

- **Analisi della domanda** – contenitore nel quale è possibile visualizzare tutti i dati di riferimento della comunità stabile (residenti), della comunità temporanea (studenti) e dei fruitori saltuari della città (turisti), indagandone le dinamiche nel tempo e le caratteristiche. Si tratta di dati che permettono di mettere in luce chi attrae e chi respinge la città e le correlate domande attivate.

- **Analisi dell'offerta** - contenitore nel quale si possono visualizzare i dati di riferimento della residenzialità sia pubblica che privata, le dinamiche del mercato e l'offerta abitativa per la comunità temporanea e per i fruitori saltuari della città.

- **Analisi del contesto** - contenitore nel quale è possibile visualizzare, mediante apposite mappature georeferenziate, l'offerta di servizi che caratterizza il contesto urbano.

Nella barra in alto del Sito è selezionabile il contenuto di proprio interesse.
Ciascun contenuto è successivamente suddiviso in temi di indagine elencati nel riquadro grigio.

Analisi della domanda

L'analisi della domanda si divide in 3 ambiti di indagine:

- la comunità stabile: residenti
- la comunità temporanea: studenti e ricercatori
- altri fruitori: turisti

La comunità stabile: residenti

Contiene tutti i dati di riferimento della popolazione residente. Le visualizzazioni contenute sono le seguenti:

- **Chi vive in città oggi e le dinamiche nel tempo - Quantificazione della popolazione residente per provenienza e famiglie.** Contiene i dati assoluti e le variazioni del periodo compreso tra il 2011 e il 2023 del numero di residenti, del numero di residenti stranieri, del numero di residenti italiani e delle famiglie a livello comunale e per circoscrizione. La visualizzazione permette di vedere il numero per mappa e in serie storica. Sono, inoltre, contenuti alcuni indicatori di riferimento quali densità abitativa, peso dei residenti stranieri, ecc.
- **La struttura della popolazione - Età della popolazione residente e principali indicatori demografici.** Nella visualizzazione è possibile conoscere i dati del-

la struttura della popolazione a livello comunale e per singola circoscrizione, nonché per provenienza. Una parte specifica è dedicata al peso della popolazione straniera nelle diverse fasce d'età. Sono inoltre analizzati i seguenti indicatori: indice di dipendenza strutturale, indice di ricambio della popolazione attiva, indice di struttura della popolazione attiva, indice di vecchia. Gli anni di riferimento sono il 2011, il 2022 e il 2023.

- **Le caratteristiche delle famiglie che vivono in città.** Contiene dati rispetto alla dimensione delle famiglie e un approfondimento sulle famiglie monocomponenti. Nella seguente visualizzazione è possibile conoscere tutti i dati in riferimento alle famiglie insediate in città.

  Nello specifico:

  - **Una lettura delle dinamiche demografiche di Quartiere - popolazione, stranieri, famiglie, struttura.** La visualizzazione permette di conoscere tutti i dati analizzati nelle dashboard precedenti a livello di Quartiere.
  - **I flussi della popolazione stabile in città - Dinamiche naturali e migratorie e caratteristiche di chi attrae e respinge la città.** La visualizzazione permette di analizzare nel dettaglio i flussi che caratterizzano la città e le circoscrizioni, ovvero i flussi naturali (nascite e morti con il relativo saldo) e i flussi migratori generali (immigrati, emigrati e saldo). Inoltre, è possibile analizzare nel dettaglio chi attrae e chi respinge la città (la provenienza e l'origine di chi genera i flussi e l'età). Anche in questo caso le analisi fanno riferimento sia alla città di Trieste che alle dinamiche delle singole Circoscrizioni.

La comunità temporanea: studenti e ricercatori

La comunità temporanea: studenti e ricercatori che gravitano in città e offerta di alloggi. Nella visualizzazione è possibile conoscere a quanto ammonta la popolazione temporanea, sia di studenti dell'università di Trieste che dei centri di ricerca che gravitano in città. Inoltre, sono riportate le quantificazioni del patrimonio abitativo destinato a tale comunità e degli indicatori che permettono di misurarne la copertura rispetto la domanda.

Altri fruitori: i turisti

Dinamica dell'attrattività turistica in città - Arrivi e presenze per tipologia e variazione nel tempo. Nella visualizzazione è possibile conoscere i flussi turistici che interessano la città dal 2016 ad oggi e confrontarli con i dati medi regionali e nazionali. Inoltre, i flussi vengono analizzati per tipologia, ovvero per provenienza del turista e per struttura di accoglienza.

Analisi dell'offerta

L'analisi dell'offerta si suddivide in 4 ambiti d'indagine:

- patrimonio immobiliare residenziale
- dinamiche del mercato immobiliare
- offerta residenziale pubblica
- offerta turistica

Il patrimonio immobiliare residenziale

Stock residenziale presente in città - Numero di unità immobiliari residenziali per categoria catastale (escluso A10), variazione nel tempo, vani e superfici medie. Nella seguente sezione è possibile conoscere lo stock residenziale (in termini di numero di unità residenziali, dimensione media, ecc.) e le variazioni nel corso degli anni anche per categoria catastale di appartenenza. Inoltre, è possibile conoscere la distribuzione dello stock residenziale nelle diverse circoscrizioni della città.

Dinamiche del mercato immobiliare

- **Dinamiche del mercato immobiliare: le compravendite - Il mercato residenziale delle compravendite in città: numero di transazioni, quotazioni, IMI (indice di intensità del mercato delle compravendite).** La visualizzazione sintetizza a livello comunale e per singole zone OMI i dati del mercato delle compravendite, ovvero il numero di transazioni, le quotazioni medie e l'indice di intensità del mercato (compravendite in rapporto allo stock). I dati sono visualizzabili non solo a livello assoluto dall'anno 2016 al 2023, ma anche in termini di variazioni. La visualizzazione contiene, inoltre, alcuni indicatori di mercato desunti dai rapporti Nomisma. Nello specifico, i tempi medi di compravendita e il divario tra prezzi medi di vendita e prezzi effettivi.

- **Dinamiche del mercato immobiliare: le locazioni - Contratti registrati per tipologia di contratto, dimensione media degli alloggi, valore di locazione e IMI.** La visualizzazione permette di conoscere nel dettaglio i dati di riferimento del mercato delle locazioni in città, sia a livello generale che per tipologia di contratto. Nello specifico i dati analizzati sono: canoni di locazione (valori assoluti e variazioni), IML, numero contratti di locazione (valore assoluto e variazione), superficie media abitazioni locate, stima affitto medio mensile, ecc.

Offerta residenziale pubblica

Il patrimonio residenziale pubblico - Alloggi disponibili e non disponibili, famiglie soddisfatte e non soddisfatte. La visualizzazione contiene una sintesi dei dati di riferimento dell'offerta di alloggi pubblici Ater. Inoltre, è possibile visualizzare in un'apposita mappa la distribuzione degli alloggi nei diversi ambiti della città e gli indicatori di densità a livello di circoscrizioni.

Offerta turistica

Offerta turistica. Strutture disponibili e dinamica dell'offerta. La visualizzazione permette di conoscere a quanto ammonta l'offerta ricettiva (con particolare riferimento a quella extra alberghiera in città), la sua distribuzione nel territorio (mediante apposita mappatura) e le dinamiche che stanno caratterizzando l'offerta, mediante l'analisi delle nuove concessioni e aperture effettuate in comune e con particolare riferimento a quelle delle locazioni turistiche.

Analisi del contesto

Servizi per l'istruzione - Mappatura delle scuole di ogni ordine e grado presenti nel territorio e indicatori di densità.

Servizi socio sanitari - Mappatura dei servizi socio sanitari pubblici presenti in città.

Servizi culturali, religiosi e per la socialità - Mappatura dei nodi culturali, associativi, religiosi e indicatori di densità.

Aree verdi - Mappatura delle aree verdi e indicatori di densità.

Servizi sportivi - Mappatura dei servizi sportivi e indicatori di densità.

Servizi per la mobilità- Mappatura del trasporto pubblico in città e indicatori di densità.

Servizi commerciali – Mappatura delle attività commerciali e dei servizi divisi per tipologia. In particolare, la mappa restituisce l'offerta di bar e ristoranti, l'offerta di strutture commerciali di vicinato e della grande distribuzione afferenti al settore alimentare e al settore non alimentare. Entrambi i settori sono suddivisi per tipologia di offerta commerciale.

Glossario

Altro * nelle tabelle relative ai flussi

Movimenti non riconducibili ai casi previsti, per es. comparsa o scomparsa per irreperibilità, annullamenti di cancellazioni o immigrazioni non definite e altre "regolarizzazioni" di vario tipo.

Indice di dipendenza strutturale

Misura il rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e la popolazione in età attiva (15-64 anni) ovvero che dovrebbe provvedere al sostentamento della prima, moltiplicato per 100. Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva: valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale.

Indice di struttura della popolazione attiva

Rappresenta il rapporto percentuale tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni. Misura il livello di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. Un valore contenuto dell'indice evidenzia una struttura per età più giovane della popolazione potenzialmente lavorativa e quindi maggiori possibilità di dinamismo e di adattamento al lavoro.

Indice di ricambio della popolazione attiva

Misura il rapporto percentuale tra la popolazione di età compresa tra 60-64 anni e la popolazione di età compresa fra 15-19 anni. Mette in correlazione la popolazione potenzialmente in uscita dal mondo del lavoro e quella potenzialmente in entrata. Valori distanti dalla condizione di parità indicano in ogni caso una situazione di squilibrio: indici molto al di sotto di 100 possono indicare minori opportunità per i giovani in cerca di prima occupazione, mentre valori molto superiori a 100 implicano anche una difficoltà a mantenere costante la capacità lavorativa di un paese.

Indice di vecchiaia

Misura il numero di anziani presenti in una popolazione ogni 100 giovani, permettendo di valutare il livello d'invecchiamento degli abitanti.

Tasso di natalità

Misura il rapporto tra il numero delle nascite del territorio durante un periodo di tempo e la quantità della popolazione media dello stesso periodo. Si misura in migliaia ovvero numero di nascite ogni 1.000 Abitanti.

Tasso di mortalità

Misura il rapporto tra il numero dei decessi del territorio durante un periodo di tempo e la quantità della popolazione media dello stesso periodo. Si misura in migliaia ovvero numero di decessi ogni 1.000 Abitanti.

Sezione analisi dell'offerta

ILM - indice di intensità del mercato delle locazioni

Rappresenta il rapporto tra immobili locali e lo stock potenzialmente locabile dove per stock potenzialmente locabile si intende lo stock depurato dagli immobili utilizzati come abitazione principale.

IMI – intensità del mercato immobiliare

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la movimentazione degli immobili compravenduti rispetto lo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

NTN - numero di transazioni normalizzate

Indicatore della dinamica del mercato. Rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto la quota di proprietà compravenduta avvenuta in un determinato periodo di tempo.

Prezzo di compravendita

Quantità di moneta effettivamente pagata o pagabile, per acquistare la proprietà di un determinato bene.

Zona OMI

Aree tendenzialmente omogenee in termini di valori immobiliari definite dall'Agenzia delle entrate.

Canone di locazione

Corrispettivo in denaro effettivamente pagato mensilmente nella locazione dell'U.I.U., Escluso le spese accessorie (condominio, riscaldamento, etc.).

Contratto di locazione «ordinario transitorio»

Contratti non agevolati con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

Contratto di locazione «ordinario lungo periodo»

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

Contratto di locazione «agevolato studenti»

Contratti agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

Contratto di locazione «agevolato concordato»

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in Comuni ad alta tensione abitativa (A.T.A), tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in Comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

comune di trieste
servizio pianificazione territoriale

Osservatorio RUPA
Rigenerazione Urbana
Politiche Abitative

https://rupa.comune.trieste.it/