



Associazione Nazionale Centri Storico Artistici

Presidente

Francesco Bandarin

Coordinamento

Stefano Storchi
Rolando Zorzi

Gruppo di lavoro

Oberdan Armani
Angela Barbanente
Teresa Cannarozzo
Maurizio Carta
Giacinto Donvito
Paola Eugenia Falini
Marica Fior
Enrico Fontanari
Patrizia Gabellini
Franco Mancuso
Nicola Russi
Giovanna Segre
Fabrizio Toppetti
Mauro Volpiano

www.ancsa.org
info@ancsa.org



*Centro Ricerche Economiche e Sociali del
Mercato dell'Edilizia*

Direttore

Lorenzo Bellicini

Coordinamento

Paola Reggio

Gruppo di lavoro

Sandro Baldazzi
Enrico Campanelli
Antonello Mostacci
Gianni Stifani

www.cresme.it
cresme@cresme.it

Lo studio è stato realizzato grazie al contributo di



Comune di Bergamo



Compagnia di San Paolo



Comune di Bologna

Dicembre, 2017

Tutti i diritti riservati.

*Nessuna parte di questa pubblicazione può essere memorizzata,
fotocopiata o comunque riprodotta senza le dovute autorizzazioni.*

ISBN 978-88-94108-02-6



associazione nazionale centri storico artistici

CENTRI STORICI E FUTURO DEL PAESE

Indagine nazionale sulla situazione dei Centri Storici

Presentazione	7
1. Verso un Osservatorio Nazionale sulle Città Storiche	11
2. Il valore del patrimonio urbano nella società contemporanea	19
3. 109 centri storici negli anni duemila: sintesi dello studio	23
4. Lo studio in dettaglio	45
4.1. Chi vive nei centri storici	47
4.2. Lo stock edilizio nei centri storici	73
4.3. Chi lavora nei centri storici	87
4.4. Il valore immobiliare nei centri storici	103
Nota metodologica	113
5. Casi studio	119
5.1. Bergamo. Città alta che cambia	121
5.2. Bologna. Indagine su un centro storico	125
5.3. Le industrie culturali e creative nel centro storico di Genova	129
5.4. Torino. Il ruolo del centro storico in una città che cambia	133

**CENTRI STORICI
FUTURO DEL PAESE**

PRESENTAZIONE

Per una nuova visione del centro storico

Da oltre 30 anni non si svolgono ricerche sulla situazione complessiva dei centri storici italiani. Questa dimenticanza, davvero preoccupante se si pensa alla importanza che i centri storici hanno per l'economia e per l'immagine del Paese, si spiega per due ragioni:

1. la sensazione della classe politica nazionale che la protezione del patrimonio storico urbano, consacrata con il suo inserimento nel Codice dei Beni Culturali, sia stata assicurata definitivamente con le riforme urbanistiche degli anni '60 e '70;
2. il trasferimento della materia alle Regioni nel corso degli anni '80, che ha tolto allo Stato l'onere, ma anche la responsabilità, di vegliare sulla situazione dei centri storici.

Purtroppo, rispetto agli anni in cui le riforme urbanistiche sancivano l'obbligo della conservazione delle aree storiche, la situazione è mutata, e i centri storici e il loro patrimonio sono minacciati da insidie di tipo vecchio e nuovo, di fronte alle quali le normative esistenti dimostrano debolezza e incapacità di offrire soluzioni adeguate.

Siamo oggi infatti in una fase di grandi cambiamenti, in cui la quarta rivoluzione industriale e le tecnologie digitali trasformano i processi produttivi e i comportamenti delle persone e in cui le condizioni climatiche si fanno sempre più estreme. Tutto questo pone nuove sfide ai processi di conservazione del patrimonio storico e di sviluppo della società e dell'economia.

È importante quindi capire che ruolo svolgano i centri storici italiani in questo contesto, quali siano i principali processi in corso, cosa debba fare la politica locale e nazionale, quale sia il nuovo ruolo degli operatori economici.

Per molte delle analisi oggi disponibili lo spopolamento dei centri storici è l'elemento più visibile della crisi attuale, anche se non il solo. E tuttavia, ad una analisi più attenta, il quadro complessivo appare diverso. L'analisi svolta sui 109 centri storici mostra infatti che vi sono da una parte centri storici che stanno attirando popolazione e sono dinamici e in piena trasformazione, mentre altri centri storici sono in crisi profonda, in stato di abbandono, con gravi problemi gestionali e occupazionali. Se il divario tra il centro-nord e il mezzogiorno si è accentuato, la ricerca mostra anche che si sta determinando un drammatico processo di selezione tra chi avanza e chi recede in tutte le parti del territorio nazionale.

I dati mostrano una sostanziale stabilizzazione della popolazione complessiva dei centri storici negli anni 2000, ma questo è solo il risultato di una media tra situazioni profondamente polarizzate, tra aree che crescono e aree che decrescono.

Inoltre la crisi - gravissima - del commercio minuto, l'ingresso potente di nuovi attori economici e di nuovi usi turistici, la terziarizzazione del patrimonio, il grande peso dello stock edilizio non occupato, l'assenza di adeguati investimenti per la manutenzione e la gestione, testimoniano una perdita della capacità di governo di queste parti delle città, così importanti e fragili.

Una frattura pesante si va aprendo tra centri storici che diventano cuore pulsante della ripresa e centri storici che vivono l'abbandono, la crisi, il degrado. Il 52% delle abitazioni nel centro storico di Frosinone è vuoto, a Ragusa è il 42%, mentre a Lecco il 42,2% delle abitazioni è occupato da non residenti. Nella Città Vecchia di Taranto un edificio su tre è inutilizzato, nel centro storico di Caltanissetta un edificio su cinque è inutilizzato, ad Agrigento, Benevento, Vibo Valentia, Trapani sono uno su dieci. In molte città del nord gli edifici inutilizzati hanno valori infinitesimali: 0,1% a Firenze, 0,2% a Siena.

In questo quadro di difficoltà va segnalato il fondamentale ruolo economico che i centri storici, fin dagli anni 2000, stanno svolgendo nel Paese, come ci mostra chiaramente la ricerca: nello 0,06% del territorio italiano vive il 2,5% della popolazione e si trova l'8,4% degli addetti e soprattutto il 14,5% degli addetti ai servizi pubblici, il 14,0% dei servizi di produzione; il 13,4% delle attività ricettive.

Per ogni abitante dei centri storici presi in esame ci sono 2,2 addetti.

Tra il 2001 e il 2011 gli addetti che lavorano nei centri storici sono cresciuti del 18,7%, nello stesso periodo l'occupazione in Italia è cresciuta del 4,5%. I settori maggiormente innovativi, come i servizi di produzione, e il turismo caratterizzano i centri storici italiani: essi sono il motore economico del Paese.

Quindi: da un lato degrado, dall'altro crescita, e anche iper-crescita se pensiamo alle dinamiche turistiche di alcune delle città d'arte italiane.

L'ANCSA, il cui fine sociale è, fin dall'inizio della sua storia, la difesa dei centri storici, la loro conservazione e valorizzazione, ha da tempo indicato i pericoli che minacciano le città storiche e segnalato l'urgenza di impostare una politica nazionale che, a sostegno di Regioni e Comuni, consenta di gestire le tendenze attuali e ridare equilibrio ai processi di gestione e trasformazione delle città.

Ciò significa, in concreto:

- rafforzare la tutela del patrimonio nel quadro delle leggi urbanistiche regionali;
- avviare politiche di sostegno alla residenzialità;
- regolamentare gli usi turistici del patrimonio residenziale;
- gestire e programmare i flussi turistici nei casi di pressione eccessiva;
- facilitare il controllo degli usi commerciali;
- promuovere lo sviluppo di attività creative e produttive compatibili;
- promuovere l'uso di tecnologie avanzate per la gestione;
- predisporre piani di prevenzione dei rischi e di risposta alle crisi;
- predisporre sistematici strumenti di conoscenza delle dinamiche del cambiamento in atto che investono i centri storici.

L'indagine nazionale promossa da ANCSA e CRESME costituisce solo l'inizio di un programma di studio, conoscenza e sostegno alle politiche di salvaguardia e spinta all'innovazione dei centri storici nell'ambito dell'Osservatorio Nazionale sulle Città Storiche.

I dati che l'indagine ci offre sono però sufficienti a sollevare l'allarme per una situazione in rapida e continua trasformazione. Senza una nuova politica per i centri storici, le dinamiche individuate dalla ricerca potranno portare, nel giro di un decennio, a squilibri gravi e irreversibili.

La salvaguardia dei centri storici non riguarda solo la conservazione dei grandi monumenti del passato, ma richiede soprattutto un equilibrio tra gli usi, la protezione del tessuto minore e degli spazi pubblici, e il mantenimento dell'equilibrio sociale, da diversi punti di vista oggi gravemente minacciato.

Questa sfida ha carattere nazionale e interessa le politiche per le città, per il patrimonio culturale e per lo sviluppo economico.

**1.
VERSO UN OSSERVATORIO
NAZIONALE SULLE CITTÀ
STORICHE**

La attivazione di un Osservatorio Nazionale sulle Città Storiche rappresenta per l'ANCSA una nuova tappa nel suo cammino, quasi sessantennale, che ha avuto come elemento costante la riflessione e la ricerca sulla condizione dei centri storici. È un'idea che viene da lontano, dalla metà degli anni Ottanta, quando le tecniche di analisi dei contesti urbani e delle trasformazioni in atto risultavano meno efficaci e i risultati che ne scaturivano erano, di conseguenza, sempre meno capaci di rappresentare le realtà che prendevano vita nel nostro Paese.

Nel giugno 1986, in occasione del X Congresso Nazionale svoltosi a Bergamo sul tema *“Città esistente e città futura. Innovare il recupero”* veniva avanzata la proposta di un Osservatorio, allo scopo di *«raccolgere in modo continuativo materiali informativi sui quali fondare apparati di analisi empirica a sostegno delle azioni di piano, o più estensivamente dei sistemi di azioni che in vario modo afferiscono ai processi di produzione dello spazio. [...] Perseguire un tale obiettivo significa muoversi su di un terreno minato, che comporta diversi ordini di rischi. Rischi (di) “irrilevanza per eccesso di ingenuità” ad un estremo ed “impotenza per eccesso di sofisticazione” all'altro estremo»*.

Di volta in volta le analisi sviluppate erano basate, infatti, sulla lettura di situazioni emblematiche dalle quali emergevano dati qualitativi che hanno orientato una riflessione che non ha mai fatto della fisicità dei centri storici il proprio esclusivo termine di riferimento. Che anzi, le considerazioni sociali ed economiche, l'esigenza di inquadrare le aree urbane centrali prima alla scala dell'intero aggregato urbano, poi nel quadro di un paesaggio storico più ampio, hanno sempre costituito il substrato di qualsiasi elaborazione.

La dinamica che l'ANCSA ha saputo mettere in atto era coerente con il mutare costante dei centri storici e delle città stesse nell'ultimo mezzo secolo, allorché si è assistito a fenomeni che, in modi diversi, hanno investito la forma urbana e la qualità del vivere di intere comunità. In un contesto nazionale che nella rete di centri, nuclei e insediamenti storici trova la propria forza simbolica e identitaria e nel quale il dato di “storicità” si presenta assolutamente diffuso e integrato con i caratteri del paesaggio.

I centri storici sono mutati in questi decenni al mutare della città e, prima ancora, della società, della cultura, dell'economia: fattori non sempre facilmente misurabili e quantificabili, dei quali tuttavia è stata percepita e analizzata in forma chiara l'evoluzione.

Le condizioni di degrado e i modelli culturali dell'abitare ne hanno prodotto un progressivo spopolamento, soprattutto negli anni Sessanta e Settanta, in cui le politiche urbane hanno fornito risposte diverse, e insufficienti, alle dinamiche in atto nei contesti urbani. Se in alcuni casi questo fenomeno si è verificato in conseguenza di politiche di governi nazionali e locali (è il caso emblematico di Matera), altrove le amministrazioni non hanno proposto né alternative, né capacità di intervento efficaci; cosicché lo spopolamento (a Bergamo come a Genova o a Taranto) è divenuto un fattore quasi ineluttabile, legato ora alla richiesta di quel comfort abitativo che il centro storico non poteva assicurare, ora prodotto di un degrado inarrestabile dell'edilizia antica.

Ne è derivata una perdita di peso della “centralità storica”, accompagnata dalla riorganizzazione più complessiva del sistema urbano, dalla profonda trasformazione di città che hanno assunto progressivamente una veste policentrica, sotto la spinta delle pressioni del mercato. Un processo assecondato anche da parole d'ordine entrate nel gergo politico degli anni Settanta: prima fra tutte la logica del “decentramento” che – anche laddove i centri non hanno manifestato un forte calo demografico – ne ha comunque modificato il significato e il senso.

In talune città la pressione economica legata al settore turistico in espansione ha prodotto un'ulteriore spinta alla fuoriuscita dei residenti e alla loro sostituzione con funzioni assai più remunerative. I casi di Firenze e ancor più di Venezia sono emblematici di trasformazioni forse irreversibili vissute dalle città italiane e dai loro centri storici; oggi peraltro questi casi risultano indicativi rispetto a dinamiche che stanno investendo altre situazioni nelle quali l'economia turistica ha prodotto un modello dell'abitare che tende a non coincidere con il "risiedere" nei centri storici: la diffusione delle locazioni brevi è un fenomeno rilevante, soprattutto in città nelle quali una forte presenza universitaria ha inciso in maniera consistente sull'economia e sui valori immobiliari.

Vi è stato un tempo in cui il "nemico" era individuabile in modo chiaro, quantunque diverso da città a città: la pressione della direzionalità privata e delle banche nella Bologna di fine anni Sessanta, la perdita di "effetto urbano" nella Pesaro del decennio successivo, il degrado diffuso nella Palermo degli anni Ottanta. Oggi opportunità e pericoli sono più intrecciati, più problematici, anche se non meno presenti. E a questa minore chiarezza nella lettura dei fenomeni in atto corrisponde un più elevato grado di incertezza nelle risposte, nelle politiche da proporre.

L'ANCSA da un lato è stata fautrice della redazione di piani generali che sapessero inquadrare le positività e le criticità proprie dei centri storici all'interno delle politiche complessive del piano, alla scala urbana e territoriale; dall'altro, da essa è venuta la spinta all'introduzione di strumenti tecnici specifici per i centri storici come ad esempio i "piani di recupero". Negli anni più recenti l'Associazione ha evidenziato l'esigenza di strumenti capaci di guidare politiche attive delle Amministrazioni locali e statali: piani strategici, programmi-guida, agende d'intervento, ecc. Per evidenziare come al mutare delle condizioni dei centri storici si sia accompagnata una ricerca di tecniche, di modalità di orientamento e di governo adeguate; perché la risposta non può essere di segno ostativo, ma deve avere sempre un carattere propositivo e innovativo.

Occorre ricordare che da oltre cinquant'anni l'ANCSA combatte una visione solo estetizzante delle città storiche. Oggi più che mai si ritiene necessaria un'interpretazione – e di conseguenza un'azione – sistemica a favore del patrimonio urbano e territoriale: dal centro storico, alla città, al paesaggio. Relazionare i centri antichi con la città contemporanea, tenendo conto della dimensione sociale, economica e dello sviluppo, fu uno degli esiti della Carta di Gubbio del 1960, mentre già nel 1990 la cosiddetta "Seconda Carta di Gubbio" espresse la necessità concettuale e operativa di connettere i fenomeni urbani alla struttura insediativa del territorio, ai contesti paesaggistici e alla dimensione ambientale.

A maggior ragione, i centri antichi dell'Italia non vanno intesi oggi solo come eccezionali episodi d'arte e architettura – qualità che pure richiedono una tutela attiva attenta e scrupolosa – ma come una componente territoriale passibile di politiche e interventi integrati e coerenti mirati alla sostenibilità, alla conservazione, alla rigenerazione.

In questa chiave si inquadra il passaggio d'attenzione dall'edificato allo spazio pubblico inteso come luogo dello scambio, della vita sociale, dell'esperienza e dell'identità. E nel considerarne la strategicità ai fini della riqualificazione dei centri storici è insita una "filosofia" della città, una capacità di declinare la storia con la quotidianità e con le dinamiche della vita urbana, di connettere la dimensione soggettiva con quella collettiva. Questo significavano le parole di Bruno Gabrielli che definiva il "paesaggio urbano storico" come concetto di natura mentale, «*spazio dell'anima, alimentato da infinite suggestioni culturali*».

In questa prospettiva, l'ANCSA si è costantemente e progressivamente distinta nell'impegno disciplinare e politico volto a superare la genericità con la quale i centri storici erano stati tradizionalmente considerati, rivendicandone la conoscenza delle diversità nella specificità dei contesti urbani; e dunque, da qui, l'insistenza a rivolgere un interesse profondo per i fenomeni economici e sociali che nella differenza dei contesti interessano di volta in volta e singolarmente i centri storici.

Allo stesso tempo l'Associazione ha intrapreso un'apertura verso altri inediti campi di osservazione: con l'obbligo anzitutto ad occuparsi del territorio storico, che rivendica a sua volta una propria identità, perché le sue matrici costitutive sono quelle stesse che hanno determinato le forme delle città storiche e che ne hanno condizionato, e ne condizionano tuttora, l'evoluzione.

Infine, la convinzione che si deve superare l'idea di una immutabilità temporale e fisica degli ambiti storici, nella consapevolezza che la storia ne amplia progressivamente l'estensione incorporandovi brani della città esistente. Dunque, anche per questo motivo, vi è la necessità di superare definitivamente la storica antinomia fra nuovo e antico: con la sicurezza che può esserci spazio anche per il nuovo nei centri storici, a condizione che si manifesti mediante un progetto sensibile, colto e appropriato. L'esperienza venticinquennale del Premio Gubbio ha sottolineato come non di rado sia proprio il nuovo a rilanciare l'antico.

Il risultato di questo intenso procedere attraverso temi e questioni mai prima affrontati è che per l'ANCSA i centri storici italiani sono stati progressivamente considerati per ciò che realmente sono, cioè parti di città vive e non solo beni culturali da isolare, celebrare e proteggere per i loro connotati storico-artistici, e dunque intangibili. Parti di città con valori altrove non riscontrabili, ma anche elementi di un contesto più ampio che è doveroso studiare e conoscere per comprendere i fenomeni sociali ed economici a cui sono di volta in volta sottoposti; così come sono diversi i centri storici nei differenti contesti: grandi, piccoli, centrali, periferici, antichi, recenti.

Già nel passato su questa casistica si è concentrata un'osservazione attenta, che ha visto scaturire una classificazione dei centri storici in cinque "tipologie di situazioni" diffuse nel Paese: *«il caso dei "centri d'arte", investiti dalla crescita incontrollata della domanda turistica, che ne sta profondamente alterando la struttura socio-economica, funzionale e morfologica dello spazio pubblico; il caso dei "grandi centri storici del sud", in progressivo peggioramento delle loro già gravissime condizioni di isolamento e di abbandono socio-economico, edilizio ed urbanistico; il caso dei "centri storici delle città medie e piccole", sottoposti a processi diffusivi di residenze ed attività che ne stanno provocando il completo decadimento della struttura insediativa storica e del sistema delle risorse ambientali; il caso dei "grandi centri storici delle grandi città o centri metropolitani", che stanno oggi conoscendo tutta la fenomenologia dei processi trasformativi connessa al processo di ricentralizzazione in atto, alla spinta verso la valorizzazione prevalentemente immobiliare delle aree liberate dai processi di dismissione industriale e di riconversione produttiva, e che pongono sempre più la necessità di riqualificazione dei tessuti non consolidati interni e delle periferie; il caso infine dei "centri minori di aree interne", in progressivo aggravamento delle loro condizioni di sottoutilizzazione, di decadimento fisico e di insufficienza funzionale».*

Il percorso ora richiamato in modo schematico si è fondato su conoscenze ed elaborazioni tratte costantemente dalle esperienze che, in modo diretto o indiretto, l'ANCSA ha da sempre incrociato: dai piani per Matera agli strumenti fondati sul "modello bolognese", dalle letture che hanno supportato il PRG di Roma ai problemi della ricostruzione dei tessuti storici "fragili" nei centri colpiti dai terremoti (dall'Aquila all'Emilia, al Centro Italia).

Dunque riflessioni fondate sulla concretezza e sulla durezza del reale e mai spinte ad inseguire pensieri e modelli astratti o estranei alla logica di governo e di gestione della città e del territorio. Con l'attenzione precipua nel calare le risposte sulla specificità dei contesti presi in esame; e perciò avulsa dalla volontà di esportare risposte predefinite in luoghi fisicamente, culturalmente ed economicamente dissimili. Ribadendo la centralità del progetto, alle diverse scale, che ha sempre rappresentato il riferimento primario nella storia dell'ANCSA: un progetto che non può prescindere dalle condizioni con le quali esso si viene a confrontare e nelle quali si innesta.

Oggi, dopo questo lungo percorso, l'esigenza avvertita di ricomporre il quadro di riferimento generale dei centri storici italiani è scaturito dalla necessità di adeguare le proposte e i progetti alla realtà di fatto; per trovare risposte più efficaci rispetto alla qualità dei problemi emergenti. Ed ecco dunque la ragione che rende indispensabile attivare un Osservatorio Nazionale sulle Città Storiche, dal quale trarre dati e informazioni quantitative e oggettive per meglio calibrare la proposta di nuove politiche urbane.

I dati sui quali sono fondati i primi passi di questa iniziativa ritraggono la realtà dei capoluoghi italiani agli albori del nuovo Millennio; un momento che già scontava lo svolgersi di processi urbanistici e sociali che affondano le radici negli ultimi decenni del Novecento. Ma da questo ritratto di un'Italia in movimento – per quanto attraversata da un lungo periodo di crisi – emergono tendenze e segnali capaci di orientare le prospettive che le realtà urbane e storiche si troveranno ad affrontare nel breve e medio periodo.

Ed emerge altresì la possibilità di adeguare, di aggiornare quelle classificazioni operate anni fa; con l'opportunità di misurare le trasformazioni intervenute e conseguentemente di mettere a punto un quadro di azioni politiche e tecniche adeguate e aggiornate.

Il Rapporto qui presentato sullo stato delle città storiche italiane rimette al centro dell'attenzione la necessità di un sistematico e approfondito "progetto di conoscenza" del patrimonio storico, tema scientifico e tecnico, ma, al tempo stesso, anche di portata civile vastissima, in un momento in cui si rischia talvolta di essere immemori della propria storia a favore di un folclore turistico epidermico che trasforma le città in fondali indistinti per strategie di sfruttamento globalizzate, che spesso smentiscono l'identità fragile e articolata dei luoghi. Questa iniziativa colma, infatti, la lacuna di un'indagine sistematica sul tema così come manca ancora un monitoraggio che possa verificare in presa diretta gli esiti delle trasformazioni inedite a cui si sta assistendo, e che possa sostenere una valutazione continua delle politiche e delle strategie che si vorranno mettere in atto nei prossimi anni. Conoscere il proprio patrimonio è infatti il primo e fondamentale passo per la sua tutela, pianificazione e gestione.

Scopo di questo primo Rapporto è di restituire una fotografia dei macro-fenomeni in atto in una parte rilevante dei centri storici italiani ovvero quei casi nei quali il centro storicamente definito rappresenta la componente originaria di città più estese di recente formazione. Il taglio sui 109 capoluoghi di provincia permette di confrontare casi che, per quanto differenti, si collocano sopra una certa soglia dimensionale e che hanno caratteri di confrontabilità in termini di dotazioni minime di servizi e attrezzature.

I centri storici delle città analizzate sono stati perimetrati in maniera selettiva e non inclusiva, sostanzialmente riferendosi ai nuclei di antico impianto, pur nella consapevolezza del fatto che il concetto di centro storico, a partire dalle prime formulazioni – all'interno della riflessione dell'ANCSA e non solo – si è evoluto verso una dimensione spaziale e temporale più dilatata, nella direzione delle più recenti formulazioni di “città storica”.

Questa scelta, ampiamente dibattuta all'interno del Gruppo di lavoro, ha preso avvio dalle perimetrazioni dei centri storici contenute negli strumenti urbanistici – generali e attuativi – vigenti nelle città capoluogo che l'analisi statistica condotta dal CRESME la preso in esame. Perimetrazioni peraltro indispensabili per potervi riferire, e quindi comparare, i dati statistici quantitativi; con il risultato di evidenziare la grande difformità dei criteri di volta in volta adottati nella definizione dei perimetri relativi alle “zone A” contenuti nei diversi strumenti.

Si può affermare che, a cinquant'anni di distanza dalla legge-ponte e dei decreti che definivano le zone omogenee ai fini della pianificazione, sulla nozione di “centro storico” sussistono forti differenze; tanto che alcuni di essi assumono dimensioni limitate – come si è detto – ai nuclei “murati” di antico impianto, non inclusive di tessuti più recenti per quanto certamente storicizzati.

La soluzione adottata non va interpretata come un passo indietro rispetto ad alcune conquiste recenti che portano a considerare la città nel suo insieme come fenomeno dotato di una propria dimensione storica e ad attribuire un valore in termini di “qualità” e non solo di “storicità” dei tessuti. Essa è stata compiuta, perché consente da un lato di mantenere un'aderenza a un'idea condivisa di centro storico, meno legata alle evoluzioni del dibattito disciplinare e più aderente all'immaginario collettivo, dunque più comunicabile e comprensibile; e dall'altro di estremizzare i fenomeni facendo emergere con maggiore chiarezza le differenze tra il centro storico e la parte restante del territorio comunale. Solo in questo modo infatti è possibile isolare dati significativi e, con tutti i limiti di questa impostazione, ottenere risultati utili ai fini di un quadro conoscitivo che a sua volta può essere finalizzato a mettere a punto strategie e politiche.

Resta peraltro da considerare che i perimetri adottati per i singoli centri storici, pur nella diversità dei criteri con cui sono stati tracciati, non risultano rilevanti ai fini della valutazione complessiva dei fenomeni in atto nelle città italiane; al variare della dimensione fisica che ciascun centro storico assume nei diversi strumenti urbanistici, i dati che potrebbero modificarsi sono esclusivamente quelli relativi alla lettura disaggregata di ogni singola Città. Ma non era questo lo spirito del lavoro svolto, rivolto invece a far emergere linee di tendenza generali sulle quali fondare adeguate politiche alla scala nazionale e regionale.

L'obiettivo alla base di questo sforzo analitico è di sollecitare attenzione e azioni conseguenti da parte delle Amministrazioni statali, regionali e locali in materia di politiche urbane, all'interno delle quali i centri storici svolgano un ruolo da protagonisti.

Le azioni da sviluppare non consistono solo nell'emanazione di provvedimenti normativi, quanto nell'individuazione di risorse dirette e indirette (in particolare fiscali) per favorire l'avvio di processi virtuosi che potranno essere suggeriti dall'ANCSA, ma anche dalla rete di associazioni nazionali attente alle problematiche urbane (Inu, Urban@it Siu, Ordini professionali, ecc.) rispetto alle quali l'ANCSA si è proposta, fin dall'Assemblea di Gubbio del 2015, di svolgere un ruolo di coordinamento.

La base conoscitiva, che oggi è stata costruita per rendere possibili queste azioni, ne consente il costante aggiornamento e monitoraggio, fornendo così uno strumento implementabile e innovativo. Ma la dinamica che sostanzierà questo sforzo di "osservazione" vedrà, a partire da oggi, una serie di approfondimenti tematici che avranno per oggetto alcuni casi-studio significativi, di seguito schematicamente richiamati. Senza trascurare la dimensione dei cosiddetti centri minori che costituiscono il patrimonio diffuso e peculiare del territorio nazionale: un sistema che manifesta grandi fragilità e che è oggetto di trasformazioni e contraddizioni profonde.

L'ANCSA con questo lavoro in collaborazione con CRESME si impegna ad avviare la stesura più che di un "libro bianco" tradizionalmente inteso, di una "collana bianca" di pubblicazioni che prenderanno corpo periodicamente attorno a una indagine approfondita sulle città storiche; un'indagine che permetterà un monitoraggio costante, finalizzato proprio alla formulazione o correzione delle politiche urbane sia a livello nazionale, sia a livello degli enti locali.

In questa prospettiva, uno degli sforzi prioritari consisterà nella definizione di nuovi e aggiornati criteri per la definizione dei diversi centri storici: alla luce del percorso concettuale e metodologico che l'ANCSA ha seguito, volgendo con sempre maggior convinzione la sua attenzione al tema della "città storica" e del suo intreccio con il "paesaggio storico". Si tratterà di uno sforzo di approfondimento che l'ANCSA, come sempre è avvenuto, porrà al servizio delle amministrazioni delle città di volta in volta studiate.

Su questo insieme di ricerche e di conoscenze saranno chiamati a riflettere, tecnici, politici e amministratori; per comprendere meglio i fenomeni in atto e per individuare indirizzi per una nuova politica urbana che è quanto mai urgente avviare per la rigenerazione e lo sviluppo dei centri storici e delle città.

Rispetto a tutto ciò, l'ANCSA si propone come struttura di servizio per lo svolgimento delle attività di aggiornamento e implementazione delle conoscenze relative alla natura e alle problematiche che emergono dai centri storici del nostro Paese.

La premessa di questo sforzo analitico e propositivo consiste nei Dieci Punti elaborati dall'ANCSA su "Il valore del patrimonio urbano nella società contemporanea", che di seguito sono richiamati; si tratta di concetti di carattere generale che i dati di conoscenza prodotti dall'Osservatorio Nazionale sulle Città Storiche avranno il compito di sostanziare e di precisare ulteriormente.

2.

**IL VALORE DEL PATRIMONIO
URBANO NELLA SOCIETÀ
CONTEMPORANEA**

1. Dalla conservazione alla rigenerazione

La conservazione dei Centri Storici costituisce uno degli esiti più significativi dell'urbanistica e delle politiche del patrimonio in Italia. Questo risultato è un esempio importante di difesa e valorizzazione del bene comune e dell'eredità storica in funzione di un miglioramento della qualità del territorio e della vita degli abitanti. I risultati ottenuti dimostrano che la conservazione del patrimonio urbano costituisce una componente strategica di politiche territoriali sostenibili. Oggi, rispetto ad una stagione passata di giuste battaglie difensive è necessario spingersi oltre nella promozione di politiche e azioni progettuali volte non solo alla salvaguardia ma anche alla riqualificazione e al rilancio del ruolo del patrimonio fisico e sociale delle città storiche e dei centri storici minori.

2. Dal centro storico alla città storica al paesaggio storico urbano

Il concetto di "Centro Storico" si è evoluto negli anni di pari passo con le trasformazioni sociali ed ha assunto nuovi significati e valori. Il termine oggi prevalente di "Città Storica" riflette questa trasformazione e apre la strada ad approcci innovativi alla conservazione del patrimonio urbano. È inoltre importante integrare nelle pratiche di gestione il concetto di "Paesaggio Urbano Storico" - proposto dalla Raccomandazione dell'UNESCO del 2011 - utilizzando un approccio integrato alla sua rigenerazione e gestione, e considerando come "storiche" anche quelle parti del territorio che hanno assunto valore per la società contemporanea.

3. Patrimonio urbano e territorio storico

L'efficacia delle politiche di conservazione e rigenerazione del patrimonio urbano non dipende solo dalle scelte che si riferiscono alle aree definite come storiche, ma anche soprattutto dalle azioni riguardanti i loro contesti territoriali. È necessario pertanto estendere la tutela dei valori storici al di fuori dei semplici perimetri individuati per la tutela, integrando anche nuovi elementi materiali e immateriali quali gli assi visivi e il paesaggio percepito, le infrastrutture storiche, le tracce archeologiche, le strutture geomorfologiche, oltre alla memoria e alle tradizioni d'uso del patrimonio.

4. Strumenti e metodi della rigenerazione

La conservazione e rigenerazione del patrimonio urbano richiede l'interazione tra le politiche nazionali e gli strumenti urbanistici e gestionali locali che ne identificano la struttura, i perimetri e le connessioni con gli elementi del contesto fisico e sociale. In questo ambito assumono rilievo strategico i processi partecipativi e la progettazione degli spazi pubblici.

5. Sostenibilità

Il principio di "sostenibilità" deve presiedere tutte le scelte di intervento. Ciò riguarda la messa in atto di criteri di ammissibilità, di adeguatezza e di efficacia strategica nella lunga durata degli interventi. La sostenibilità deve essere messa in relazione alla resilienza e alla capacità delle comunità di sviluppare azioni preventive e mitigative degli effetti di disastri naturali.

6. Conservazione e innovazione

Il patrimonio urbano appartiene alla contemporaneità e deve essere trasmesso alle generazioni future. Le pratiche di conservazione e di rigenerazione devono essere in grado di gestire il cambiamento e i processi innovativi e basarsi sulla conoscenza della storia della città e del suo territorio, delle sue strutture e dei suoi caratteri sociali ed economici.

7. Politiche e progetto

Il progetto di conservazione e gestione delle componenti materiali e immateriali è lo strumento di coordinamento delle azioni volte alla rigenerazione del patrimonio urbano. È il progetto che esprime i valori del patrimonio storico in quanto ne assicura con continuità i significati contemporanei. L'innovazione che esso apporta è parte sostanziale del programma di tutela nel rispetto delle esigenze della contemporaneità. Il progetto deve essere parte integrante ed irrinunciabile delle politiche di conservazione e innovazione e deve essere inserito in programmi di manutenzione e gestione di lungo periodo.

8. Città fisica e città sociale

L'efficacia dei processi di trasformazione del patrimonio urbano implica la capacità di salvaguardarne innanzitutto l'uso abitativo e le funzioni produttive. Una politica di conservazione effettiva del patrimonio urbano deve garantire la presenza di tutte le componenti sociali, evitando fenomeni di gentrificazione e di espulsione della popolazione a basso reddito.

9. Patrimonio urbano e turismo

Il turismo costituisce una risorsa per il finanziamento degli interventi di conservazione e rigenerazione e contribuisce alla rivitalizzazione delle città storiche. Per una efficace conservazione dei valori del patrimonio urbano e della sua struttura sociale è tuttavia necessario assicurare uno sviluppo equilibrato della presenza turistica ed evitare fenomeni di trasformazione delle città storiche in mere zone commerciali.

10. Governo e partecipazione

Il Governo, le Regioni, le Amministrazioni locali, le associazioni dei cittadini sono i referenti per lo sviluppo di una nuova visione sul futuro delle città storiche e sulla conservazione della loro autenticità e integrità, di fronte alle sfide aperte dalla globalizzazione. La definizione degli obiettivi di conservazione e rigenerazione del patrimonio urbano va operata attraverso azioni partecipative capaci di attivare forme di partenariato tra il settore pubblico e quello privato.

**3.
109 CENTRI STORICI NEGLI
ANNI DUEMILA: SINTESI DELLO
STUDIO**

3. 109 centri storici negli anni duemila: sintesi dello studio

Gli scenari descrittivi che emergono dall'analisi della ricerca sulla condizione demografica, economica, edilizia e immobiliare dei 109 centri storici dei capoluoghi di provincia italiani, ricerca nata dalla collaborazione di ANCSA con CRESME, restituiscono un quadro complesso, caratterizzato dalla presenza di diverse classi di comportamento, alcune frutto di vocazioni e dinamiche storiche tipiche del nostro Paese, altre emerse come innovative negli anni duemila, ma che alla fine dei conti confermano il carattere profondamente individuale del nostro territorio e di conseguenza dei suoi centri storici. La ricerca, però, condotta sul piano comparativo dei numeri, rende possibile, rispetto ad alcune questioni chiave, lo sviluppo di considerazioni di sintesi da sottoporre al dibattito, alcune delle quali sembrano poter avere carattere di originalità, e comunque di essere in grado, alla data dei dati disponibile, di fissare alcuni punti fermi sulla questione e, in particolare, su cosa è successo nel recente passato e cosa sta succedendo oggi nei centri storici del Paese.

1. Un micro-territorio carico di valore simbolico e denso di funzioni terziarie, perno dinamico dell'economia italiana

I 109 centri storici oggetto dell'analisi sussistono su un territorio di 172 km², vale a dire lo 0,06% del territorio italiano. Stiamo quindi parlando di una porzione di territorio estremamente contenuta, eppure eccezionalmente ricca di valori. Questi valori sono determinati dalla nota qualità del prodotto edilizio che li costituisce, ma soprattutto dalla densità del valore culturale ed economico che rappresentano. Ed è proprio sul piano economico che emerge dalla ricerca un primo rilevante dato di fatto.

Nello 0,06% del territorio italiano risiede nel 2011 il 2,5% della popolazione italiana; si tratta di poco meno di 1,5 milioni di abitanti (1.488.269). Allo stesso tempo, però, gli addetti alle unità locali di imprese, istituzioni e associazioni non profit, che lavorano nei centri storici delle città esaminate sono 2,1 milioni, pari all'8,4% degli addetti nazionali. In particolare nei centri storici è concentrato il 14,5% degli addetti ai servizi pubblici del Paese; il 14,0% dei servizi di produzione (credito e assicurazioni, attività immobiliari, informatica e attività connesse, ricerca e sviluppo, altre attività professionali, noleggio di macchinari e attrezzature); il 13,4% delle attività ricettive.

Rapporto tra popolazione in età lavorativa e addetti comuni capoluoghi di Provincia e Italia (2011)				
	CENTRO STORICO	RESTO COMUNE	COMUNE CAPOLUOGO	ITALIA
Popolazione (15-65 anni)	968.174	10.088.345	11.056.519	38.167.086
Addetti alle imprese, alle istituzioni al no profit	2.107.918	9.765.572	11.873.490	25.104.276
Differenza addetti/ popolazione 15-65 anni	1.139.744	-322.773	816.971	-13.062.810
Indice addetti/ popolazione 15-65 anni	2,2	1,0	1,1	0,7
Variazione% addetti 2011-2001	+18,7	+29,9	+27,3	+4,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

Il cuore del settore pubblico, il cuore dell'attività che produce innovazione, come i servizi di produzione, e il turismo caratterizzano i centri storici italiani. Inoltre si concentrano nei centri storici dei comuni capoluogo il 10,6% degli addetti alla ristorazione nazionali e il 9,3% dei servizi personali (istruzione, sanità, attività ricreative). I servizi distributivi scendono al 4,7% e gli addetti all'industria e all'artigianato all'1,9%.

Appare evidente da questi dati la specializzazione economica dei centri storici, ma appare ancor più evidente il ruolo propulsivo per l'economia che il centro storico conserva in Italia. Gli addetti presenti nei centri storici italiani sono 2,1 milioni contro una popolazione in età lavorativa di 968.174 unità; in Italia la popolazione in età lavorativa è composta da 38,2 milioni di unità, mentre gli addetti sono 25,2 milioni. Il centro storico dispone di 2,2 posti di lavoro per residente in età lavorativa; la parte di città che non è centro storico registra un indice di 1,0, mentre il dato nazionale arriva a 0,7. Inoltre, sulla base dei dati censuari, dal 2001 al 2011 gli addetti nei centri storici sono cresciuti del 18,7% rispetto al 2001; nel resto del comune capoluogo la crescita è stata del 29,9%, ma, come abbiamo visto, l'indice addetti/popolazione in età di lavoro resta più basso della media italiana, mentre in Italia la crescita complessiva è stata solo del 4,5%.

Su 109 centri storici esaminati solo 15 centri storici hanno registrato dinamiche negative e solo altri 4 hanno registrato tassi di crescita inferiori a quelli medi nazionali. Per 50 centri storici i tassi di crescita degli addetti tra 2001 e 2011 hanno superato il 30%.

Il primo decennio del XXI° secolo è stato un periodo di forte ri-centralizzazione economica che ha visto come protagonisti i comuni capoluogo e i suoi centri storici, con chiare specializzazioni: abbiamo accennato al fatto che l'insieme dei centri storici analizzati ha registrato un incremento dell'occupazione del 18,7% tra 2001 e 2011; questa crescita complessiva è l'esito di una doppia dinamica, da un lato la diminuzione del 27,6% degli addetti all'industria e all'artigianato, del 20% degli addetti ai servizi distributivi e del 7% degli addetti ai servizi di produzione; dall'altro di una fortissima crescita dei servizi personali (istruzione, sanità, attività ricreative), sia in numero di unità locali, sia soprattutto in termini di addetti (+73,4%), dei servizi pubblici (+55,4%), e di una importante crescita dei servizi al consumo (attività commerciali e ricettive) +11,6%.

In sintesi il centro storico si mostra, nel complesso della nostra analisi, un eccezionale perno economico terziario che nel corso degli anni 2000, nonostante la crisi, si è andato rafforzando¹, specializzandosi. Questa centralità economica determina anche relazioni con il territorio basate su pesanti flussi di persone, pendolarismo per lavoro e studio e flussi turistici, che investono le strutture urbanistiche e ambientali, producendo, data la limitata dimensione del centro storico, anche squilibri, ma allo stesso tempo dimostra una profonda vitalità. Il centro storico in Italia, nonostante, come vedremo, esistano profonde differenze tra le diverse realtà analizzate, svolge un importante ruolo economico per il Paese e si mostra come modello efficiente di utilizzo del suolo e qualità insediativa.

¹ Nell'ambito del lavoro svolto per questa indagine non è possibile disporre di dati statistici omogenei più aggiornati sulle attività economiche dei centri storici e nei comuni capoluogo

2. L'economia del turismo

I centri storici delle città italiane sono il luogo della concentrazione del patrimonio storico-architettonico italiano. Per questa ragione concentrano opere architettoniche e artistiche, concentrano musei, concentrano cultura. I flussi turistici culturali sono in forte crescita: dal 2010 al 2016 le presenze turistiche sono passate da 94 milioni a 111 nelle città d'arte italiane, pari al 27% delle presenze turistiche in Italia. Gran parte di queste presenze si concentra nei centri storici delle principali città capoluogo. Nel 2015 gli stranieri hanno rappresentato il 60,8% delle presenze, con una spesa per il turismo culturale stimata in 13 miliardi di euro. Nel 2015 su 10,6 milioni di presenze ben il 69,3% ha riguardato le prime dieci città italiane, con Roma che ha accolto da sola 24,8 milioni di presenze, seguita da Milano con 11,7, Venezia con 10,2, Firenze con 9,1, Torino con 3,4, Napoli con 2,9, Bologna con 2,2, Verona con 1,8, Pisa con 1,7, Genova con 1,6.

Se si considera che i dati per il 2016 e del 2017 descrivono un forte scenario di crescita per l'Italia (il fatturato diretto del turismo in Italia nel 2016 è stimato in 70,2 miliardi di euro), ci si rende conto che il turismo rappresenta un volano di risorse importante da sviluppare e indirizzare verso i centri storici, la questione è attraverso quali politiche.

3. La popolazione è stabile nel complesso dei centri storici analizzati, ma frutto di dinamiche molto differenziate tra chi cresce e chi perde popolazione

Una delle questioni che la ricerca intendeva affrontare riguarda la situazione della popolazione residente nei centri storici: il processo di terziarizzazione dei centri storici, gli importanti flussi turistici nazionali e internazionali che investono le città d'arte, la concentrazione di attività legate all'istruzione universitaria, il prepotente emergere di attività di offerta turistica residenziale che vedono in gioco quote di patrimonio significative sottratte al fabbisogno abitativo, insieme ai valori immobiliari e al costo della vita che la domanda determina, sono tutti fenomeni che fanno pensare a un processo di spopolamento. Non è casuale quindi che l'immagine prevalente sia quella di centri storici che si vanno spopolando, caratterizzati dalla forte presenza residenziale di anziani e dalla debole presenza di giovani.

L'analisi dei dati censuari 2001 e 2011 ci dice che la popolazione dell'insieme dei 109 centri storici è rimasta nel complesso stabile, diminuendo dello 0,1%; l'insieme delle 109 parti di città non centro storico è cresciuta dello 0,6%, e la popolazione italiana è cresciuta del 4,2%. Sembrerebbe confermata quindi la dinamica di perdita di attrattività residenziale del centro storico a scapito della sua funzione economica. Crescono gli addetti mentre rimane, nel complesso stabile, la popolazione.

Sono però 46 su 109 i centri storici dei comuni capoluogo di provincia che registrano una perdita di popolazione tra 2001 e 2011, mentre sono 63 che registrano una popolazione in crescita; in 36 centri storici la crescita della popolazione è maggiore di quella media nazionale. Emerge quindi dal punto di vista demografico un diverso comportamento rispetto a quello degli addetti: potremmo dire c'è chi cresce e chi decresce.

L'analisi evidenzia infatti diversi comportamenti territoriali, che possono essere aggregati per regione: in Toscana, Umbria, Marche (ma non i comuni di costa) e Lazio, i centri storici vedono crescere la popolazione; in Veneto, parte della Lombardia, Abruzzo, Molise, parti della Puglia, il sud est della Sicilia, la Sardegna, la popolazione del centro storico diminuisce. Confrontando le dinamiche della popolazione del centro storico con quelle del resto della città, è stato così possibile, individuare quattro tipologie di comportamenti demografici tra i 109 centri analizzati:

- *Città in crescita.* Sono città in cui la popolazione cresce tra 2001 e 2011 sia nei centri storici, sia nell'altra parte della città: le città demograficamente dinamiche sono Prato (+38% la popolazione nel centro storico), Roma (+15%), Torino, Parma, Forlì, Grosseto;
- *Città a trazione centro storico.* Sono i capoluoghi che vedono la popolazione in calo nel resto della città, ma in crescita nei centri storici: come Verbania, che vede crescere la popolazione del centro storico del +44%. In questo gruppo rientrano molte città metropolitane come Genova, Palermo, Messina, Trieste, Firenze;
- *Città che crescono senza centri storici.* Sono le città che crescono nel resto della città, ma che vedono i centri storici perdere popolazione. Rientrano in questa classe Ragusa, Ferrara, Barletta, Enna, Sassari, Vicenza, Isernia.
- *Città in calo.* Sono le città in cui la variazione della popolazione è negativa nel centro storico e nel resto della città. In questo gruppo rientrano alcune grandi città e i centri storici molto popolati ovvero Napoli, Catania ma anche Venezia².

Nella classifica dei primi venti centri storici in crescita di popolazione tra 2001 e 2011, vediamo al primo posto Verbania, con un +44,9%; al secondo Prato + 38,8%; e al terzo Grosseto +33%. La Toscana vede i centri storici di nove città su dieci nella classifica delle prime venti: oltre a Prato e Grosseto compaiono infatti, Livorno (+26,6%), Pistoia (+23,3%), Massa (+22%), Lucca (+21,3%), Arezzo (+17,7%), Firenze (+11%), Pisa (+10,6%). Teramo è al quarto posto, con +29,6% (esito dell'emigrazione dall'Aquila post-terremoto); e Taranto la segue, si tratta della Città Vecchia di Taranto, dove la popolazione è cresciuta del 29% (655 abitanti in più rispetto al 2001). Latina (+27,7%) e Rieti (+12,6%) rappresentano il Lazio; Lecce (+20,6%) e Trani (+13,5%) la Puglia; Biella (+15,1%) e Novara (+10,6%) il Piemonte; Forlì (+12,3%) è l'unica città dell'Emilia-Romagna tra le prime venti; Messina chiude la classifica con +10,6%. Non ci sono tra le prime venti centri storici veneti, lombardi e campani per dire delle regioni più popolate.

Verona, Rovigo e Venezia (-10,8%) compaiono nella classifica dei venti centri storici che perdono più popolazione, così Cremona, Milano, Sondrio (-10,5%); Trapani, Enna, Ragusa e Siracusa (-16,8%) sono i centri storici siciliani che perdono più popolazione; Sassari, Cagliari e Carbonia (-10,8%) quelli sardi; Barletta, Foggia e Brindisi (-15,9%) quelli pugliesi; vi sono anche Pescara e Cosenza, oltre a l'Aquila che mostra gli effetti del terremoto. Come si vede vi sono comportamenti molto diversi, singoli, ma è anche possibile individuare dinamiche regionali sulle quali sarà utile in una seconda fase approfondire l'analisi.

² Rientra in questa categoria anche Milano, la quale però ha avviato dal 2005 una forte ripresa della popolazione: secondo i dati del CRESME dal 2001 al 2015 Milano ha perso 38.000 abitanti, mentre dal 2005 al 2015 ne ha riacquistati 131.000, il centro storico però non è cresciuto.

Primi 20 centri storici per crescita popolazione		
		Variazione % 2001 - 2011
1	Verbania	44,9
2	Prato	38,8
3	Grosseto	33,0
4	Teramo	29,6
5	Taranto	29,2
6	Latina	27,7
7	Livorno	26,6
8	Pistoia	23,3
9	Massa	22,0
10	Lucca	21,3
11	Lecce	20,6
12	Arezzo	17,7
13	Biella	15,1
14	Trani	13,5
15	Rieti	12,6
16	Forlì	12,3
17	Firenze	11,0
18	Novara	10,6
19	Pisa	10,6
20	Messina	10,6

Ultimi 20 centri storici per decrescita popolazione		
		Variazione % 2001 - 2011
90	Verona	-5,4
91	Cremona	-5,8
92	Trapani	-5,8
93	Milano	-6,1
94	Sassari	-6,2
95	Cagliari	-6,7
96	Pescara	-7,5
97	Ferrara	-9,0
98	Enna	-9,6
99	Rovigo	-9,9
100	Ragusa	-10,1
101	Sondrio	-10,5
102	Carbonia	-10,8
103	Venezia	-11,4
104	Cosenza	-12,1
105	Barletta	-12,8
106	Foggia	-14,4
107	Brindisi	-15,9
108	Siracusa	-16,8
109	L'Aquila	-60,7

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2001 e 2011

4. La crescita generalizzata delle famiglie sempre più piccole: nel centro storico di Roma il 62% delle famiglie è composta da un solo componente

Il quadro demografico cambia se prendiamo in considerazione le famiglie e non la popolazione. Del resto è la famiglia l'unità di analisi corretta di riferimento per l'abitare. È noto che tra 2001 e 2011 l'Italia ha vissuto il più grande boom di famiglie della sua storia: si è passati da 21,8 milioni di famiglie a 25,6 milioni, con un incremento del 17,3%. La crescita c'è stata, ed è stata importante, anche nei centri storici, dove il numero delle famiglie residenti è cresciuto dell'8,8%, con un picco del 24,5% nei centri storici del Centro Italia, valori positivi ma più contenuti nell'insieme dei centri storici del Nord-Est (+3,6%) e del Nord-Ovest (+4,6%); e un po' più alti nel Sud (+7%) e nelle Isole (+6,7%).

Su 109 centri storici, solo 15 hanno registrato una riduzione del numero delle famiglie tra 2001 e 2011: a parte l'Aquila, le ultime tre posizioni sono occupate da Siracusa (-11%), Ragusa (-6,8%), Enna (-5,6%), indicatore importante di un preoccupante scenario demografico negativo nelle città siciliane.

La crescita delle famiglie si accompagna ad una profonda riduzione della dimensione dei nuclei famigliari: nel 2011 la dimensione media dei nuclei famigliari in Italia è di 2,4 persone; nella media dei centri storici presi in esame è di 2 componenti. La riduzione della dimensione media dei nuclei famigliari è un fenomeno noto e interessa tutto il Paese; nel 2011 il 58% delle famiglie italiane era costituito da famiglie uni-nucleari (31%) e da famiglie mono-nucleari (27%). Nei centri storici che stiamo esaminando il fenomeno diventa ancora più pesante: nel 2011 il 47,3% delle famiglie residenti è uni-nucleare, e un altro 24%, è composto solo da due persone: coppia senza figli, madre con un figlio e padre con un figlio. Nei centri storici dei comuni capoluogo il 71,3% delle famiglie è di piccolissima dimensione.

Primi 20 centri storici per % di famiglie di un solo componente (2011)		
		% su totale
1	Roma	62,0
2	Genova	58,7
3	Bologna	58,3
4	Perugia	57,9
5	Torino	56,9
6	Firenze	56,8
7	Brescia	56,2
8	Savona	55,2
9	Modena	54,9
10	Reggio Emilia	54,7
11	Udine	53,9
12	Belluno	53,8
13	Trento	53,1
14	Trieste	53,0
15	Gorizia	52,9
16	Macerata	52,6
17	Parma	52,5
18	Pisa	52,4
19	Verona	52,3
20	Siracusa	51,4

Ultimi 20 centri storici per % di famiglie di un solo componente (2011)		
		% su totale
90	Ragusa	38,6
91	Salerno	38,3
92	Livorno	38,2
93	Isernia	38,1
94	Latina	38,0
95	Catanzaro	37,2
96	Matera	37,0
97	Vibo Valentia	36,1
98	Agrigento	36,0
99	Massa	35,9
100	Avellino	35,1
101	Trani	34,8
102	Carbonia	33,9
103	Foggia	33,7
104	Napoli	32,9
105	Enna	31,5
106	Barletta	30,7
107	Bari	30,6
108	Taranto	29,5
109	Andria	28,9

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2011

La tendenza è chiara, ma entrando nel dettaglio dei singoli centri storici e prendendo in esame in questa sintesi solo la percentuale di famiglie composte da un solo componente, emergono situazioni che non possono non sorprendere: il 62% delle famiglie residenti nel centro storico di Roma, all'interno delle Mura Aureliane, è composta da un solo componente; a Genova è il 58,7%, a Bologna il 58,3%, a Perugia il 57,9%, a Torino il 56,9%, a Firenze il 56,8%, a Brescia il 56,2%, a Savona il 55,2%,

a Modena il 54,9%. Sono ancora un po' diverse le cose nel sud del Paese; nelle città pugliesi si registra la percentuale più bassa di famiglie uni-nucleari tra i 109 centri storici esaminati, tutte con percentuali attorno al 30%; ma tutto il Sud presenta ancora valori più contenuti rispetto a quelli del Centro-Nord, pur avendo avviato una fase di rapido adeguamento che sarà registrabile nei prossimi anni. La parcellizzazione della famiglia segna molti centri storici con valori ben più alti di quelli del Paese. La piccola famiglia è una specializzazione del centro storico, ma le famiglie crescono nei centri storici.

5. Anziani e giovani: le nuove dinamiche dei centri storici: nel centro storico di Pescara gli anziani sono il 52,2 della popolazione in età lavorativa; nel centro storico di Palermo il 28,9%

La riduzione della dimensione del nucleo familiare è da mettere in relazione non solo con nuovi modelli di famiglia che interessano le fasce demografiche più giovani, ma anche con l'invecchiamento della popolazione. La percentuale di popolazione con oltre 65 anni nei centri storici esaminati è pari al 22,6% della popolazione residente; è un valore alto, ma inferiore a quello della popolazione anziana che risiede nella parte di città che non è centro storico (22,8%), e non distante da quello medio nazionale (20,8%).

Primi 20 centri storici per popolazione anziana			
		Indice di dipendenza anziani 2011	Variazione % Anziani 2001/2011
1	Pescara	52,2	1,1
2	Treviso	51,9	-2,0
3	Venezia	50,6	-1,2
4	Siena	49,5	2,4
5	Lecco	48,9	4,6
6	Reggio di Calabria	47,7	8,9
7	Ferrara	47,6	-8,7
8	Udine	46,2	-7,3
9	Savona	46,2	0,4
10	Lodi	46,0	-9,4
11	Rimini	45,9	-0,9
12	Padova	45,9	8,7
13	Cuneo	45,6	2,0
14	Oristano	45,2	16,8
15	Ravenna	44,4	4,1
16	Teramo	44,1	20,2
17	Pordenone	43,9	6,3
18	Ragusa	43,6	-14,7
19	Vicenza	43,1	-4,4
20	Trieste	42,4	5,5

Ultimi 20 centri storici per popolazione anziana			
		Indice di dipendenza anziani 2011	Variazione % Anziani 2001/2011
90	Firenze	29,9	4,3
91	Caltanissetta	29,7	-17,4
92	Novara	29,5	16,1
93	Brescia	28,5	-8,6
94	Bolzano	28,1	-1,5
95	Siracusa	27,9	-14,1
96	Trani	27,8	-5,5
97	Foggia	27,7	-4,8
98	Andria	27,2	-10,4
99	Cosenza	27,0	-7,4
100	Napoli	26,8	3,3
101	Crotone	26,5	2,6
102	Frosinone	26,3	-13,5
103	Prato	26,0	6,6
104	Genova	25,1	-2,1
105	Bari	25,0	6,0
106	Modena	22,4	-12,2
107	Grosseto	22,1	11,6
108	Taranto	20,4	6,5
109	Palermo	17,8	-7,5

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2001 e 2011

È vero che l'analisi svolta mostra come i centri storici siano segnati da una maggiore presenza di anziani (336.517) e da una minore presenza di giovani con meno di 15 anni (183.578): gli anziani residenti nei centri storici sono il 2,7% della popolazione italiana, mentre i giovani sono solo il 2,1%. In sostanza nell'insieme dei centri storici ci sono 1,8 anziani per ogni giovane (a livello nazionale sono 1,4). Il processo di invecchiamento è uno dei nodi dei centri storici, ma lo è anche per il Paese.

Peraltro se utilizziamo come misura l'indice di dipendenza degli anziani, vale a dire la percentuale di persone con 65 anni o più rispetto a quella in età lavorativa (15-64 anni), notiamo che l'indice medio dei 109 centri storici sia 34,8%, non distante dalla media nazionale di 32,4%, e che la popolazione anziana, nel complesso, è rimasta sostanzialmente stabile tra 2001 e 2011: +0,2%.

Anche in questo caso l'analisi dettagliata dei singoli centri storici evidenzia però profonde differenze, che rendono difficile una semplice generalizzazione: a Pescara l'indice di dipendenza anziani è pari al 52% e gli anziani sono cresciuti del 39,9%; a Palermo l'indice di dipendenza è il 28,9% e gli anziani, secondo il Censimento, sono diminuiti del 63,9% rispetto al 2001; a Taranto, nella Città Vecchia, l'indice di dipendenza anziani è il 29,5% e gli anziani sono diminuiti del 31,6%. Da questi numeri è possibile ipotizzare che in alcuni centri storici si va rafforzando l'invecchiamento della struttura demografica, mentre in altri si è avviato un processo di sostituzione della popolazione residente con fasce più giovani, frutto della tenuta economica.

Da questo punto di vista è utile citare l'esempio del Comune di Modena: nel 2011, la popolazione anziana residente nel centro storico di Modena è pari al 30,7% di quella in età lavorativa, è il quarto valore più basso tra i 109 centri storici analizzati, e la popolazione anziana è diminuita del 14,7% rispetto al 2001. In un recente studio per il Comune di Modena³ è emerso con forza negli ultimi anni un processo di "ricentralizzazione", con il centro storico che ha registrato una forte crescita della popolazione, accentuatasi tra 2001 e 2015, e trainata proprio dalle fasce demografiche più giovani, ma in età lavorativa. Prendendo in esame i primi quattro centri storici per percentuale di popolazione anziana e gli ultimi quattro, e confrontando questi valori con la dinamica della popolazione, sono emersi con evidenza dinamiche differenziate che meriteranno nel futuro un approfondimento.

Analisi della dinamica della popolazione anziana nel confronto con la variazione della popolazione e della popolazione giovane

	Centri Storici	Indice di dipendenza anziani 2011	Variazione % anziani (oltre 64) 2001/2011	Variazione % popolazione 2001/2011
1	Pescara	52,2	1,1	-7,5
2	Treviso	51,9	-2,0	-4,7
3	Venezia	50,6	-1,2	-11,4
4	Siena	49,5	2,4	8,3
106	Modena	22,4	-12,2	2,2
107	Grosseto	22,1	11,6	33,0
108	Taranto	20,4	6,5	29,2
109	Palermo	17,8	-7,5	8,8

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2001 e 2011

6. Dove sono i giovani

L'indice di dipendenza giovanile, vale a dire la percentuale di popolazione con meno di 15 anni sul totale in età lavorativa (15-64 anni), assegna ai centri storici un valore del 19%, è una percentuale bassa, ma nel resto del comune è pari al 20,8%, e a livello nazionale sale solo al 23,3%. Certamente i centri storici si presentano come luoghi dove nascono pochi bambini, e quindi, come abbiamo visto abitano famiglie con pochi figli. Sopra la media nazionale vi sono solo sei centri storici (Taranto, che ha il valore più alto, 29,1%, e poi Foggia, Palermo, Caltanissetta tutte intorno al 25%, e poi Monza 23,9%).

Anziani e giovani: territori a confronto

	CENTRO STORICO		RESTO COMUNE		ITALIA	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Popolazione residente	1.488.269	2,5	15.812.313	26,8	59.433.744	100,0
Giovani (0 – 14 anni)	183.578	2,1	2.101.079	23,7	8.881.686	100,0
Adulti (15 – 64 anni)	968.174	2,5	10.088.345	26,7	38.167.086	100,0
Indice dipendenza giovanile	19,0%		20,6%		23,3%	

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2011

Ma se misuriamo la dinamica tra 2001 e 2011 della popolazione con meno di 15 anni, vediamo come siano in atto interessanti fenomeni di crescita in alcune realtà e preoccupanti situazioni di diminuzione in altre: i giovani nel centro storico di Verbania sono cresciuti del 68,8%, a Prato del 67,8%, a Massa del 62,2% a Forlì del 54,5%, a Ravenna del 41,1%, a Latina del 37,6%. Di contro il centro storico di Siracusa ha perso nel 2011 il 34,3% dei giovani che c'erano nel 2001 e l'indice di dipendenza è sceso a al 16,3%, Brindisi perde il 31,6%, Foggia il 27,7%, Campobasso il 27,4%; è il sud il grande protagonista della crisi delle nascite e quindi della presenza di giovani nei centri storici.

Primi 20 centri storici per popolazione giovane			
		Indice di dipendenza giovani 2011	Variazione % giovani 2001/2011
1	Verbania	20,6	68,8
2	Prato	21,7	67,8
3	Massa	19,7	62,2
4	Forlì	20,1	54,5
5	Ravenna	19,4	41,1
6	Latina	20,4	37,6
7	Pistoia	18,7	37,3
8	Taranto	29,1	36,8
9	Livorno	19,4	36,6
10	Lucca	19,5	34,8
11	Teramo	17,3	34,7
12	Pisa	17,0	33,9
13	Lodi	21,7	28,4
14	Biella	19,9	28,0
15	Grosseto	19,0	27,5
16	Siena	16,4	27,4
17	Lecce	19,3	26,9
18	Fermo	21,6	25,8
19	Reggio Emilia	20,5	24,4
20	Firenze	16,0	24,2

Ultimi 20 centri storici per popolazione giovane			
		Indice di dipendenza giovani 2011	Variazione % giovani 2001/2011
90	Ragusa	20,9	-12,6
91	La Spezia	16,3	-14,0
92	Crotone	21,5	-14,2
93	Aosta	18,3	-15,5
94	Chieti	15,6	-15,6
95	Sassari	16,2	-15,6
96	Agrigento	19,1	-15,6
97	Catania	20,7	-15,6
98	Cosenza	19,9	-18,4
99	Frosinone	16,5	-20,3
100	Andria	22,7	-20,6
101	Trapani	19,0	-20,7
102	Carbonia	14,5	-20,8
103	Enna	18,0	-25,4
104	Barletta	21,1	-27,3
105	Campobasso	16,9	-27,4
106	Foggia	25,3	-27,7
107	Brindisi	18,1	-31,6
108	Siracusa	16,3	-34,3
109	L'Aquila	14,5	-61,9

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2001 e 2011

7. Stranieri

Un altro tema di riflessione è la presenza degli stranieri nei centri storici. L'immigrazione è un problema per il Paese, ma le dinamiche demografiche italiane rendono la questione complessa. Nel 2016 per il secondo anno dopo il 2015 la popolazione italiana è diminuita e gli scenari demografici sono profondamente negativi. Allo stesso tempo i flussi di immigrazione mettono in primo piano i nodi dell'immigrazione. Nel 2011 nei centri storici esaminati sono censiti 174.151 residenti stranieri, è il 3,8% dei 4,57 milioni di stranieri residenti in Italia, ma è l'11,7% della popolazione residente nei centri storici. Nella parte di città non centro storico la percentuale di stranieri sulla popolazione è pari al 7,9%, in Italia è il 7,7%. Naturalmente il dato è quello censuario e si riferisce alla popolazione regolare. In ogni caso il centro storico è un luogo in cui si concentra la popolazione straniera.

Ma anche in questo caso il dato complessivo è frutto di una situazione assai più differenziata con la quale si devono fare i conti. Nel centro storico di Modena il 26,1% dei residenti è straniero, a Roma è il 24,3%, a Brescia il 24%, a Reggio Emilia il 23,9%, a Forlì e Prato il 23,7%. In questi centri storici un abitante su quattro è straniero. A Bolzano, Piacenza, Genova, Pordenone, Alessandria, Palermo, Firenze e Imperia, un abitante su cinque è straniero.

Stranieri: territori a confronto

	CENTRO STORICO		RESTO COMUNE		ITALIA	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Popolazione residente	1.488.269	2,5	15.812.313	26,8	59.433.744	100,0
Stranieri residenti	174.151	3,8	1.252.704	27,4	4.570.317	100,0
% stranieri su popolazione	11,7%		7,9%		7,7%	

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2011

Ben diversa appare la situazione in altri centri storici, soprattutto in quelli del sud: a Carbonia, Taranto, Bari, Potenza, Oristano, Nuoro, Enna, Avellino, Barletta, Brindisi le percentuali di stranieri sono bassissime; ma anche a Sondrio, o nella Città Alta di Bergamo, così come a Matera, o a Salerno. Gli stranieri vanno dove ci sono i posti di lavoro, e in questi luoghi contribuiscono alla crescita demografica. Ne sono una componente rilevante.

Primi 20 centri storici per popolazione straniera

		Variazione assoluta 2001-2011	Incidenza degli stranieri sul totale
1	Modena	2.423	26,1
2	Roma	21.190	24,3
3	Brescia	3.423	24,0
4	Reggio Emilia	2.024	23,9
5	Forlì	2.546	23,7
6	Prato	1.460	23,7
7	Bolzano	1.320	20,6
8	Piacenza	3.850	20,6
9	Genova	3.361	19,1
10	Pordenone	591	18,7
11	Alessandria	2.299	18,5
12	Palermo	4.163	18,3
13	Firenze	5.549	18,2
14	Imperia	921	18,0
15	Udine	1.923	16,6
16	Macerata	288	16,0
17	Parma	2.817	15,8
18	Varese	103	15,6
19	Arezzo	933	15,4
20	Lodi	872	14,8

Ultimi 20 centri storici per popolazione straniera

		Variazione assoluta 2001-2011	Incidenza degli stranieri sul totale
90	Sondrio	58	6,0
91	Lecco	134	5,9
92	Matera	260	5,8
93	Catanzaro	365	5,4
94	Chieti	122	5,2
95	Bergamo	106	5,1
96	Benevento	155	4,9
97	Salerno	636	4,7
98	Pescara	601	4,6
99	Brindisi	-20	3,8
100	L'Aquila	-16	3,8
101	Barletta	160	3,6
102	Avellino	251	3,5
103	Enna	413	3,2
104	Nuoro	90	2,6
105	Oristano	32	2,5
106	Potenza	63	2,2
107	Bari	82	1,8
108	Taranto	20	0,8
109	Carbonia	58	0,7

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2001 e 2011

8. Abitazioni, Edifici e prezzi degli immobili

Il dibattito negli ultimi anni ha posto l'attenzione sul tema delle abitazioni vuote all'interno dei centri storici e sul fenomeno montante delle abitazioni offerte sul mercato come case vacanze che interessa in misura pesantissima le principali città d'arte italiane. Anche in questo caso si tratta di un fenomeno di rilievo sul quale è necessario fare un po' di chiarezza. L'indagine ci mostra che nei 109 centri storici sono presenti 866.386 abitazioni, il 2,8% del totale nazionale; le abitazioni vuote o non occupate da residenti, sono 182.961, pari al 2,6% del totale nazionale e al 21% del totale abitazioni. In sostanza una abitazione su cinque nei centri storici è vuota o occupata da non residenti. Nei comuni capoluogo, fuori dai centri storici, questa percentuale scende all'11,7%, mentre in Italia sale al 22,7%.

Di fronte al 2,8% delle abitazioni, va posto il fatto che nei centri storici è presente l'1,5% degli edifici italiani, 1,4% di quelli residenziali e il 2,6% di quelli non residenziali (a conferma del ruolo economico del centro storico). Il 3,9% degli edifici non è utilizzato, percentuale che sale al 5,1% in Italia e scende al 3,6% nel resto del comune.

Lo stock edilizio dei centri storici						
	CENTRO STORICO		RESTO COMUNE		ITALIA	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
ABITAZIONI	866.386	2,8	7.670.685	24,6	31.208.161	100,0
Occupate da residenti	686.806	2,8	6.770.135	28,1	24.135.177	100,0
Occupate da non res. e vuote	182.961	2,6	897.169	12,7	7.072.984	100,0
% occupate da non res. e vuote su totale	21,0%		11,7%		22,7%	
EDIFICI TOTALI	216.757	1,5	1.897.273	13,1	14.452.680	100,0
EDIFICI UTILIZZATI	208.265	1,5	1.828.828	13,3	13.709.245	100,0
Edifici residenziali	168.388	1,4	1.480.647	12,2	12.187.698	100,0
Edifici non residenziali	39.877	2,6	348.181	22,9	1.521.547	100,0
EDIFICI NON UTILIZZATI	8.492	1,1	68.445	9,2	743.435	100,0
%Edifici non utilizzati su totale	3,9%		3,6%		5,1%	

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2011

L'analisi di dettaglio evidenzia però i comportamenti molto diversi che caratterizzano i centri storici italiani; a Frosinone, secondo la rilevazione dall'Istat, il 51,4% delle abitazioni del centro storico, così come è stato delimitato da questo lavoro, sono vuote ed è noto lo stato di degrado, a Lecco la percentuale è del 42% ma qui prevale l'occupazione dei non residenti e l'uso turistico delle

abitazioni, a Ragusa la percentuale è del 41,7%, a Barletta del 41,5%, a Rieti del 41,3%, a Macerata del 40,6%, a Trapani del 39,3%. Come si nota, si tratta di condizioni diverse, in alcuni casi frutto dell'abbandono e delle criticità, in altri frutto della specializzazione turistica delle città. La percentuale di case vuote o non occupate da residenti nel centro storico di Firenze, nel 2011, è però del 7,5%; a Napoli dell'8,1%; a Milano del 9,4%. Il tema delle seconde case è comunque un tema rilevante che caratterizza molti centri storici italiani. Così come la presenza di edifici non utilizzati.

Gli edifici interamente non utilizzati nei centri storici analizzati sono 8.492; nel resto de comuni sono 68.445 e in Italia 743.435. Come abbiamo visto, la percentuale in Italia di edifici inutilizzati è pari al 5,1% e nei centri storici è del 3,9%. Nel dettaglio dell'analisi i valori puntuali descrivono una situazione molto differenziata: a parte L'Aquila, nella Città Vecchia di Taranto il 27,8% degli edifici non è utilizzato, nel centro storico di Caltanissetta è il 20% degli edifici che non è utilizzato, mentre ad Agrigento, Benevento e Vibo Valentia ci si avvicina al 13%.

Primi 20 centri storici per numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti (2011)

		Numero	% sul totale
1	Frosinone	653	51,4
2	Lecco	1.144	42,2
3	Ragusa	5.276	41,7
4	Barletta	1.522	41,5
5	Rieti	1.144	41,3
6	Macerata	742	40,6
7	Trapani	1.922	39,3
8	Modena	3.245	38,4
9	Oristano	321	38,1
10	Lecce	1.584	36,9
11	Agrigento	1.604	36,6
12	Grosseto	389	36,6
13	Palermo	5.286	35,3
14	Campobasso	575	35,2
15	Bari	1.120	34,2
16	Isernia	877	33,6
17	Catania	5.777	32,9
18	Savona	499	32,8
19	Trani	817	32,5
20	Piacenza	4.984	32,0

Ultimi 20 centri storici per numero di abitazioni vuote o occupate da non residenti (2011)

		Numero	% sul totale
90	Caltanissetta	283	15,3
91	Pordenone	333	15,0
92	Torino	3.324	14,9
93	Cuneo	906	14,9
94	Nuoro	288	14,6
95	Avellino	544	14,5
96	Messina	958	14,3
97	Alessandria	1.180	14,1
98	Novara	259	13,3
99	L'Aquila	234	12,9
100	Cagliari	1.011	12,9
101	Carbonia	810	12,4
102	Varese	80	12,2
103	Pesaro	440	12,1
104	Latina	216	11,6
105	Terni	604	10,5
106	Livorno	1.720	9,8
107	Milano	5.525	9,4
108	Napoli	6.595	8,1
109	Firenze	1.655	7,5

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2011

Nei primi venti centri storici, ad eccezione dell'Aquila, di Macerata, Aosta e Udine, ci sono tutte città del sud o delle isole, a testimonianza di una questione centri storici in molte città del mezzogiorno. Non a caso valori bassissimi si registrano a Firenze censiti 8 edifici, a Siena 4 edifici, a Roma 23 edifici, lo 0,3% del totale, ma anche a Massa, Modena Arezzo, Bologna, Brescia. Tra le città del sud emergono Barletta, solo lo 0,5% degli edifici non è utilizzato, Carbonia, Catanzaro (meno dell'1%). L'abbandono degli edifici, pur con le singolarità che l'analisi puntuale fa emergere, si concentra in alcune zone del Paese ed è indicatore delle dinamiche in atto rispetto ai processi di valorizzazione o degrado dei centri storici.

Una ulteriore conferma a questa lettura viene dall'analisi dei dati del mercato immobiliare. Come è noto il Paese ha vissuto dalla seconda metà del 2006 una profonda crisi delle compravendite e dei prezzi: il numero delle compravendite è diminuito tra il 2006 e il 2013 del 54%, mentre i prezzi sono diminuiti del 33%. Il valore immobiliare è un indicatore importante della qualità economica e abitativa delle città e delle sue aree, è anche un importante indicatore della selezione sociale che è in atto e che produce profondi squilibri e differenze.

Sono stati elaborati per i centri storici definiti da questo studio e per il resto della città i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia delle Entrate⁴, relativi alle compravendite e ai prezzi. Il quadro che ne emerge è un quadro particolarmente interessante che fissa, sulla base di valori medi che compongono i prezzi minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio, il valore immobiliare dei centri storici. Il centro storico più costoso, e quindi quello con il maggior valore immobiliare, risulta essere quello di Milano, con un prezzo medio di 6.538 euro m² per abitazione, Roma segue, all'interno delle Mura Aureliane, con 6.115 euro, seguita da Venezia (4.290), Bolzano (4.050), Trento (3.500), Monza (3.406), Firenze (3.298), Como (3.194), la Città Alta di Bergamo (3.125) e Bologna, all'interno dei Viali, Decima (2.908). Se guardiamo agli ultimi venti centri storici di questa elaborazione e li confrontiamo con i primi, le differenze non potrebbero essere più grandi: si può comprare casa nella difficile Città Vecchia di Taranto con 256 euro al m², è il prezzo più basso tra i centri storici in Italia; a Caltanissetta il prezzo al m² è di 446 euro; a Andria 735; a Ragusa 762; a Cosenza 805 e a Biella 890. A Carbonia, Campobasso e Alessandria le case costano meno di 1.000 euro al m²; a Vibo Valentia, Trapani, Vercelli, Asti, Siracusa, Sassari, Isernia e Oristano i prezzi sono tra i 1.000 e i 1.100 euro al m². Agli ultimi posti della classifica troviamo molte città del sud e delle isole, ma anche molte città piemontesi.

⁴ Non sono disponibili dalla fonte o non sono possibili le stime per il centro storico per Massa, Macerata, Ascoli Piceno, Rieti e l'Aquila

Primi 20 centri storici per % di edifici inutilizzati al 2011			
		Numero	% su totale edifici
1	L'Aquila	821	36,6
2	Taranto	247	27,8
3	Caltanissetta	295	20,4
4	Agrigento	263	12,9
5	Benevento	124	12,8
6	Vibo Valentia	161	12,8
7	Trapani	167	11,4
8	Brindisi	25	10,3
9	Palermo	430	10,2
10	Matera	145	9,9
11	Campobasso	74	9,7
12	Aosta	75	9,4
13	Andria	166	8,6
14	Macerata	57	8,4
15	Nuoro	90	8,1
16	Avellino	43	8,0
17	Udine	186	7,6
18	Siracusa	108	7,2
19	Crotone	37	7,0
20	Caserta	72	6,9

Ultimi 20 centri storici per % di edifici inutilizzati al 2011			
		Numero	% su totale edifici
90	Torino	34	1,4
91	Grosseto	5	1,4
92	La Spezia	13	1,4
93	Venezia	165	1,4
94	Foggia	29	1,2
95	Lecco	6	1,2
96	Napoli	106	1,2
97	Varese	3	1,1
98	Genova	20	1,1
99	Catanzaro	13	1,1
100	Carbonia	16	1,0
101	Brescia	20	0,9
102	Bologna	33	0,7
103	Arezzo	9	0,6
104	Modena	7	0,6
105	Massa	2	0,5
106	Barletta	5	0,5
107	Roma	22	0,3
108	Siena	4	0,2
109	Firenze	8	0,1

Fonte: Elaborazione CRESME su dati censuari ISTAT, 2011

Un altro parametro che possiamo utilizzare per descrivere la qualità dei centri storici è il valore immobiliare medio al metro quadro del centro storico rispetto a quello medio della città: è un indicatore che ci descrive il valore del centro storico rispetto a quello medio urbano, e colloca quindi il centro storico in una posizione di primato o di degrado.

Nel centro storico di Mantova le case hanno un valore medio superiore del 76,8% a quello medio dell'intera città e da questo punto di vista si presenta come ambito urbano di prestigio e questo nonostante i prezzi delle abitazioni siano inferiori a 2.000 euro al m²; al secondo posto si posiziona la Città Alta di Bergamo (3.125 euro al m²), i cui prezzi immobiliari oggi sono più alti del 68,1% della media urbana; ma anche il centro storico di Monza è di gran valore, dato che il prezzo medio delle case supera (3.406 euro al m²) del 67% quello medio dell'intera città.

Come si nota dalla tabella sono tutti centri storici del nord quelli che compaiono nella classifica dei primi 20, con l'eccezione del centro storico di Reggio Calabria, nel quale il prezzo medio delle case (1.543 euro al m²) è del 49,3% superiore a quello medio urbano. In alcuni casi non è tanto il valore del centro storico a fare la differenza, quanto la debolezza dei valori di mercato di alcune realtà semicentrali e periferiche a rendere il centro storico di prestigio.

Primi 20 centri storici per prezzo medio delle abitazioni nelle compravendite immobiliari 2016			
		Prezzo medio 2016	Variazione % prezzi 2016/2014
1	Milano	6.538	-1,0
2	Roma	6.115	-6,9
3	Venezia	4.290	-4,5
4	Bolzano	4.050	-1,6
5	Trento	3.500	-1,1
6	Monza	3.406	-1,6
7	Firenze	3.298	-4,3
8	Como	3.194	1,8
9	Bergamo	3.125	-10,7
10	Bologna	2.908	-4,4
11	Napoli	2.880	-3,5
12	Rimini	2.850	-5,8
13	Lucca	2.800	-4,5
14	Savona	2.792	-3,5
15	Salerno	2.788	-8,4
16	Modena	2.750	-6,6
17	Pavia	2.731	0,0
18	Padova	2.706	-2,6
19	Torino	2.695	-10,0
20	Verona	2.630	-10,5

Ultimi 20 centri storici per prezzo medio delle abitazioni nelle compravendite immobiliari 2016			
		Prezzo medio 2016	Variazione % prezzi 2016/2014
86	Catanzaro	1.156	-1,6
87	Palermo	1.143	-4,9
88	Oristano	1.089	-13,3
89	Isernia	1.087	-2,8
90	Sassari	1.085	0,0
91	Siracusa	1.082	-4,6
92	Asti	1.079	-19,8
93	Vercelli	1.063	-15,7
94	Trapani	1.008	-7,4
95	Vibo Valentia	1.005	-2,4
96	Alessandria	970	11,5
97	Campobasso	938	-0,5
98	Carbonia	925	-6,3
99	Biella	890	-12,5
100	Cosenza	805	-2,4
101	Agrigento	782	-17,6
102	Ragusa	762	-3,2
103	Andria	735	0,0
104	Caltanissetta	446	-4,5
105	Taranto	256	8,5

Fonte: Elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

D'altro lato l'analisi dei centri storici nei quali il valore immobiliare è più basso di quello medio urbano, emergono ancora una volta le criticità dei centri storici di molte realtà del mezzogiorno e la particolarità di Livorno.

Naturalmente anche la dinamica dei prezzi è importante; per questo è stata sviluppata, sempre sulla base dei dati OMI - Agenzia delle Entrate, un'analisi dei prezzi medi delle abitazioni nei centri storici per gli anni 2014-2016.

Lo scostamento mostra alcuni elementi particolarmente interessanti: i prezzi nell'area dei Sassi a Matera dal 2014 al 2016 sono cresciuti del 19%, sulla base del successo della riqualificazione dell'area e del programma di Capitale Europea della Cultura; a Lecce, sulla base del successo turistico del Salento negli ultimi anni, i prezzi delle case nel centro storico pur rimanendo ancora bassi hanno registrato un incremento del 16,6%.

In crescita anche Nuoro, Taranto (Città Vecchia), Brindisi, altre città del sud, e Como. Tra i centri storici che perdono più valore vi sono due piemontesi, Asti (-20%) e Vercelli (-15,7%), tre città centro adriatiche, Pesaro (-17,7%), Fermo (-16,2%) e Chieti (-15,7%), e poi Agrigento (-17,6%) e Livorno (-16,9%) e soprattutto, sulla base dei dato OMI, Siena.

Primi 20 centri storici per scostamento del prezzo medio delle abitazioni nei centri storici da quello urbano			
		Prezzo medio 2016	Scostamento media 2016
1	Mantova	1.970	76,8
2	Bergamo	3.125	68,1
3	Monza	3.406	67,0
4	Como	3.194	62,6
5	La Spezia	2.417	56,9
6	Verona	2.630	56,4
7	Varese	1.900	51,9
8	Reggio Calabria	1.543	49,3
9	Roma	6.115	46,4
10	Milano	6.538	45,8
11	Trento	3.500	42,5
12	Savona	2.792	42,3
13	Parma	2.232	40,7
14	Modena	2.750	39,4
15	Perugia	1.943	38,8
16	Teramo	1.471	37,5
17	Padova	2.706	35,9
18	Ferrara	1.994	35,9
19	Belluno	1.413	32,6
20	Treviso	2.383	31,7

Ultimi 20 centri storici per scostamento del prezzo medio delle abitazioni nei centri storici da quello urbano			
		Prezzo medio 2016	Scostamento media 2016
86	Forlì	1.563	-1,1
87	Bologna	2.908	-2,4
88	Oristano	1.089	-2,7
89	Asti	1.079	-2,9
90	Caserta	1.342	-3,2
91	Bari	1.825	-3,4
92	Cuneo	1.555	-3,6
93	Matera	1.493	-3,7
94	Cagliari	2.000	-3,9
95	Livorno	1.494	-7,0
96	Palermo	1.143	-7,6
97	Catania	1.259	-10,7
98	Agrigento	782	-11,4
99	Isernia	1.087	-13,1
100	Campobasso	938	-20,3
101	Caltanissetta	446	-22,0
102	Sassari	1.085	-22,5
103	Cosenza	805	-29,9
104	Andria	735	-33,4
105	Taranto	256	-71,7

Fonte: Elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Primi 20 centri storici per variazione dei prezzi medi delle abitazioni tra 2016 e 2014

		Prezzo medio 2016	Variazione % 2016/2014
1	Matera	1.493	19,5
2	Lecce	1.195	16,6
3	Alessandria	970	11,5
4	Nuoro	1.506	10,6
5	Taranto	256	8,5
6	Brindisi	1.325	1,9
7	Como	3.194	1,8
8	Pescara	2.147	0,9
9	Ravenna	1.888	0,7
10	Bari	1.825	0,7
11	Pavia	2.731	0,0
12	Rovigo	1.320	0,0
13	Sassari	1.085	0,0
14	Andria	735	0,0
15	Campobasso	938	-0,5
16	Brescia	2.502	-0,7
17	Cuneo	1.555	-0,9
18	Milano	6.538	-1,0
19	Trento	3.500	-1,1
20	Ferrara	1.994	-1,2

Ultimi 20 centri storici per variazione dei prezzi medi delle abitazioni tra 2016 e 2014

		Prezzo medio 2016	Variazione % 2016/2014
86	Catania	1.259	-10,0
87	Vicenza	2.275	-10,2
88	Verona	2.630	-10,5
89	Imperia	2.175	-10,5
90	Bergamo	3.125	-10,7
91	Pistoia	1.738	-12,0
92	Novara	1.174	-12,4
93	Biella	890	-12,5
94	Reggio Calabria	1.543	-13,1
95	Oristano	1.089	-13,3
96	Piacenza	1.688	-14,6
97	Lodi	1.564	-15,1
98	Chieti	1.213	-15,7
99	Vercelli	1.063	-15,7
100	Fermo	1.533	-16,2
101	Livorno	1.494	-16,9
102	Siena	2.640	-17,2
103	Agrigento	782	-17,6
104	Pesaro	2.263	-17,7
105	Asti	1.079	-19,8

Fonte: Elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

9. Il valore immobiliare residenziale dei centri storici

Sulla base dei dati disponibili è stato possibile elaborare per 105 centri storici su 109, una stima del valore del patrimonio residenziale al 2016. La stima è stata possibile utilizzando il valore medio delle abitazioni compravendute secondo la fonte OMI e i dati censuari dell'ISTAT che stimano il numero delle abitazioni occupate da residenti e quelle vuote/occupate da non residenti. Naturalmente si tratta di una approssimazione costruita sui valori medi, e sui perimetri che sono stati utilizzati per questa analisi; il valore, però, può essere considerato come il valore potenziale medio di ogni centro storico del patrimonio residenziale esistente. Nel complesso si tratta di un valore di 224 miliardi di euro: il valore più alto è quello di Milano che con 58.724 abitazioni e un valore medio di 6.538 euro raggiunge i 36,4 miliardi di euro; Roma segue con circa 56.000 abitazioni per un valore di 32,5 miliardi di euro, seguita da Napoli, quasi 82.000 abitazioni per un valore di 22,4 miliardi di euro. Le 1.403 abitazioni della Città Vecchia di Taranto ad oggi hanno un valore di 34 milioni di euro. Sulla base di queste cifre, considerando solo il patrimonio residenziale dei centri storici italiani, e quindi lasciando da parte le opere architettoniche non residenziali e infrastrutturali che ne determinano la qualità, verrebbe da dire quanta qualità con così poche risorse. È proprio una questione di cultura.

109 centri storici negli anni duemila: sintesi dello studio

Stima del valore del patrimonio immobiliare residenziale dei centri storici

	Totale abitazioni		Prezzo medio 2016	Valore del patrimonio Mln €		Totale abitazioni		Prezzo medio 2016	Valore del patrimonio Mln €		
	Numero	Superficie (migliaia mq)				Numero	Superficie (migliaia mq)				
1	Milano	58.724	5.579	6.538	36.471	53	Como	2.330	221	3.194	707
2	Roma	55.947	5.315	6.115	32.500	54	Ancona	4.124	392	1.742	682
3	Napoli	81.906	7.781	2.880	22.411	55	Perugia	3.650	347	1.943	674
4	Venezia	39.695	3.771	4.290	16.178	56	Viterbo	5.113	486	1.375	668
5	Bologna	35.523	3.375	2.908	9.815	57	Arezzo	4.167	396	1.638	648
6	Firenze	21.974	2.088	3.298	6.884	58	Caserta	4.935	469	1.342	629
7	Torino	22.329	2.121	2.695	5.716	59	Lodi	4.098	389	1.564	609
8	Padova	16.989	1.614	2.706	4.367	60	Bergamo	2.011	191	3.125	597
9	Verona	17.061	1.621	2.630	4.263	61	Carbonia	6.535	621	925	574
10	Ferrara	18.519	1.759	1.994	3.508	62	Bari	3.273	311	1.825	567
11	Parma	14.410	1.369	2.232	3.056	63	Avellino	3.754	357	1.570	560
12	Genova	13.001	1.235	2.389	2.950	64	Aosta	3.195	304	1.806	548
13	Brescia	10.866	1.032	2.502	2.583	65	Barletta	3.666	348	1.519	529
14	Piacenza	15.583	1.480	1.688	2.498	66	Gorizia	4.276	406	1.269	516
15	Livorno	17.535	1.666	1.494	2.488	67	Lecce	4.294	408	1.195	487
16	Modena	8.447	802	2.750	2.207	68	Trapani	4.886	464	1.008	468
17	Siena	9.769	928	2.279	2.115	69	Asti	4.527	430	1.079	464
18	Catania	17.539	1.666	1.259	2.098	70	Lecco	2.712	258	1.775	457
19	Salerno	7.478	710	2.788	1.980	71	Teramo	3.226	306	1.471	451
20	Pescara	9.632	915	2.147	1.964	72	Catanzaro	4.027	383	1.156	442
21	Pavia	7.361	699	2.731	1.910	73	Verbania	2.672	254	1.738	441
22	Bolzano/Bozen	4.803	456	4.050	1.848	74	Matera	3.085	293	1.493	437
23	Ravenna	10.085	958	1.888	1.808	75	Savona	1.520	144	2.792	403
24	Vicenza	8.138	773	2.275	1.759	76	Biella	4.179	397	890	353
25	Cremona	12.254	1.164	1.510	1.758	77	Fermo	2.326	221	1.533	339
26	Pisa	7.940	754	2.329	1.757	78	Benevento	2.223	211	1.600	338
27	Palermo	14.994	1.424	1.143	1.628	79	Potenza	1.922	183	1.792	327
28	Udine	9.699	921	1.738	1.601	80	Trani	2.512	239	1.366	326
29	Lucca	5.598	532	2.800	1.489	81	Agrigento	4.386	417	782	326
30	Cagliari	7.830	744	2.000	1.488	82	Latina	1.870	178	1.733	308
31	Monza	4.499	427	3.406	1.456	83	Vercelli	3.039	289	1.063	307
32	La Spezia	6.050	575	2.417	1.389	84	Nuoro	1.966	187	1.506	281
33	Mantova	7.379	701	1.970	1.381	85	Siracusa	2.700	257	1.082	277
34	Trento	3.924	373	3.500	1.305	86	Isernia	2.608	248	1.087	269
35	Rimini	4.576	435	2.850	1.239	87	Rovigo	2.094	199	1.320	263
36	Treviso	4.787	455	2.383	1.084	88	Pordenone	2.216	211	1.242	261
37	Messina	6.708	637	1.694	1.079	89	Belluno	1.847	175	1.413	248
38	Enna	8.432	801	1.341	1.074	90	Chieti	2.050	195	1.213	236
39	Forlì	7.107	675	1.563	1.055	91	Novara	1.944	185	1.174	217
40	Trieste	6.012	571	1.831	1.046	92	Grosseto	1.064	101	2.100	212
41	Reggio Emilia	5.881	559	1.695	947	93	Vibo Valentia	1.884	179	1.005	180
42	Ragusa	12.643	1.201	762	915	94	Frosinone	1.271	121	1.438	174
43	Cuneo	6.099	579	1.555	901	95	Cosenza	1.906	181	805	146
44	Imperia	4.263	405	2.175	881	96	Campobasso	1.635	155	938	146
45	Foggia	6.254	594	1.431	850	97	Sondrio	790	75	1.869	140
46	Sassari	8.006	761	1.085	825	98	Crotone	1.170	111	1.200	133
47	Terni	5.762	547	1.488	814	99	Varese	654	62	1.900	118
48	Pistoia	4.906	466	1.738	810	100	Andria	1.651	157	735	115
49	Pesaro	3.643	346	2.263	783	101	Oristano	843	80	1.089	87
50	Alessandria	8.348	793	970	769	102	Caltanissetta	1.846	175	446	78
51	Prato	3.967	377	2.008	757	103	Brindisi	569	54	1.325	72
52	Reggio di Calabria	4.831	459	1.543	708	104	Taranto	1.403	133	256	34
Totale						858.350	81.543	196.148	224.035		

4.

LO STUDIO IN DETTAGLIO

4.1.

CHI VIVE NEI CENTRI STORICI

Lo studio condotto da CRESME sulla condizione demografica, economica, edilizia e di mercato dei 109 centri storici dei comuni Capoluoghi di Provincia italiani presenta uno scenario articolato. Di seguito si riportano i principali elementi che emergono dall'analisi.

I centri storici dei 109 Capoluoghi di Provincia rappresentano lo 0,06% del territorio, qui vive il 2,5% della popolazione (pari a 1,5 milioni di persone), il 3,8% degli stranieri residenti in Italia (pari a quasi 174.000 persone) e il 2,9% delle famiglie italiane (circa 723.500 famiglie).

Il 23% degli abitanti di questa parte di città hanno più di 64 anni e soltanto il 12% hanno meno di 15 anni ovvero l'1% in meno rispetto alla media del resto della città. L'indice di dipendenza giovanile nel centro storico (il numero di individui con meno di 15 anni ogni 100 individui in età compresa tra 15 e 64 anni) è pari al 19% ovvero un punto e mezzo percentuale inferiore al resto della città. Abitano questi luoghi molti stranieri, oltre 174.000, pari al 12% della popolazione complessivamente residente mentre in media nella restante parte di città la quota di stranieri si attesta all'8% circa.

Quanto pesa la popolazione dei centri storici in Italia

	CENTRO STORICO		RESTO COMUNE		ITALIA	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Superficie territoriale (kmq)	172	0,06	19.343	6,4	301.338	100,0
Densità di popolazione per ettaro	86,1		8,2		1,97	
Popolazione residente	1.488.269	2,5	15.812.313	26,8	59.433.744	100,0
Giovani (0 – 14 anni)	183.578	2,1	2.101.079	23,7	8.881.686	100,0
Adulti (15 – 64 anni)	968.174	2,5	10.088.345	26,7	38.167.086	100,0
Anziani (oltre 64 anni)	336.517	2,7	3.622.889	29,3	12.384.972	100,0
Stranieri residenti	174.151	3,8	1.252.704	27,4	4.570.317	100,0
Indice dipendenza giovanile	19,0%		20,6%		23,2%	
Famiglie residenti	726.050	2,9	6.934.891	28,2	24.611.766	100,0
Dimensione media famiglie residenti	2,0		2,3		2,4	
Famiglie residenti con un componente	342.544	4,5	2.407.235	31,4	7.667.305	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

Nei centri storici la densità abitativa è 10 volte superiore a quella del resto della città: 86 abitanti per ettaro a fronte di 8 abitanti per ettaro nel resto della città. Altro elemento caratterizzante è la dimensione media delle famiglie che si attesta a 2 componenti mentre nel resto della città è pari a 2,3 persone, e le famiglie composte da un solo componente superano di molto la media e raggiungono quota 47% a fronte del 35% nel resto della città.

La popolazione residente rappresenta l'8,5% della popolazione complessivamente residente nei capoluoghi. Rispetto al 2001 essa è rimasta essenzialmente stabile, con una variazione pari a -0,1%, mentre la città esterna al centro storico è cresciuta dello 0,6% nello stesso periodo.

I centri storici in crescita si concentrano nelle regioni centrali, Toscana, Marche, Umbria e Lazio mentre il calo demografico investe il nord-est, Veneto, Friuli, in parte il nord-ovest con la Lombardia, e le Isole. Città medio piccole come Verbania, Prato, Grosseto hanno centri storici con tassi di crescita più rilevanti; i centri storici di grandi città hanno comportamenti non omogenei: alcune come Napoli, Milano, Venezia e Bologna fanno segnare un trend negativo nel decennio intercensuario, altre come Roma, Torino e Firenze sono cresciute.

Popolazione residente 2011 e variazione % 2011 / 2001						
	CENTRO STORICO		RESTO CAPOLUOGO		TOTALE	
	NUM	Var. % 2011/2001	NUM	Var. % 2011/2001	NUM	Var. % 2011/2001
Nord ovest	327.490	-1,1	3.934.234	-0,2	4.254.289	-0,3
Nord est	369.673	-3,0	2.762.742	3,8	3.132.415	2,9
Centro	296.253	10,9	4.451.443	2,7	4.747.696	3,1
Sud	336.156	-2,7	2.960.946	-1,4	3.297.102	-1,6
Isole	158.697	-3,7	1.811.752	-3,4	1.970.449	-3,5
TOTALE	1.488.269	-0,1	15.812.313	0,6	17.401.951	0,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2001 e 2011

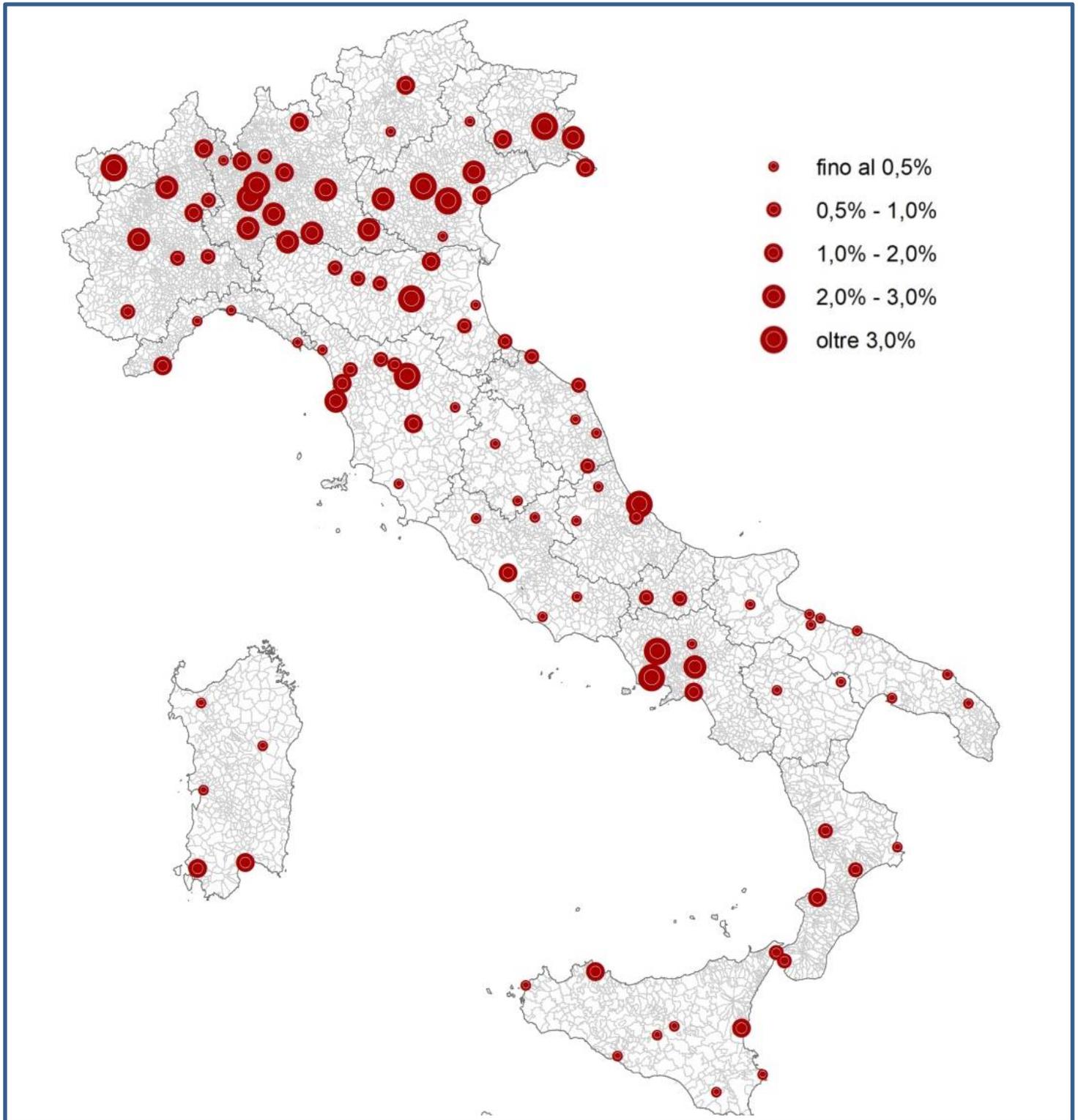
I centri storici sono caratterizzati da un indice di dipendenza strutturale della popolazione giovane inferiore alla media urbana di oltre un punto percentuale (19% a fronte del 20,6%) e tale distanza è più accentuata nelle regioni del nord-est e del centro Italia. Vivono nei centri storici circa 183.600 persone in età compresa tra 0 e 14 anni, il 2,4% in più circa del 2001.

Indice dipendenza strutturale della popolazione giovane			
	CENTRO STORICO	RESTO CAPOLUOGO	TOTALE
Nord ovest	19,5	19,9	19,9
Nord est	17,6	20,0	20,3
Centro	17,1	20,4	20,7
Sud	21,6	21,6	21,6
Isole	19,0	20,6	20,8
Totale	19,0	20,5	20,6

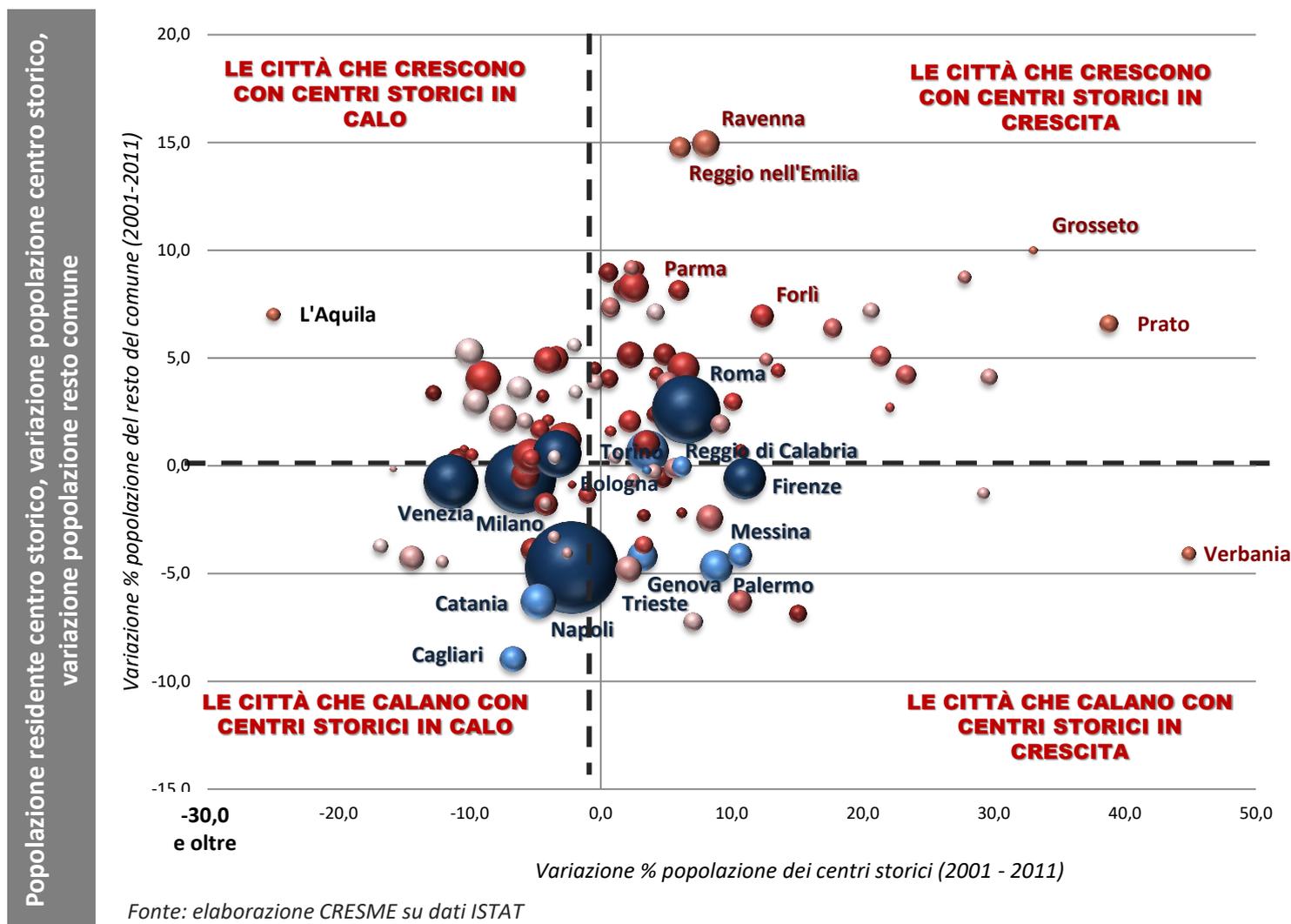
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

Sebbene gli anziani siano molti, oltre 336.500, sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto al 2001. L'indice di dipendenza strutturale della popolazione anziana rimane comunque elevata e si attesta al 34,5% circa.

QUOTA DI SUPERFICIE COMUNALE
INCLUSA NELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO



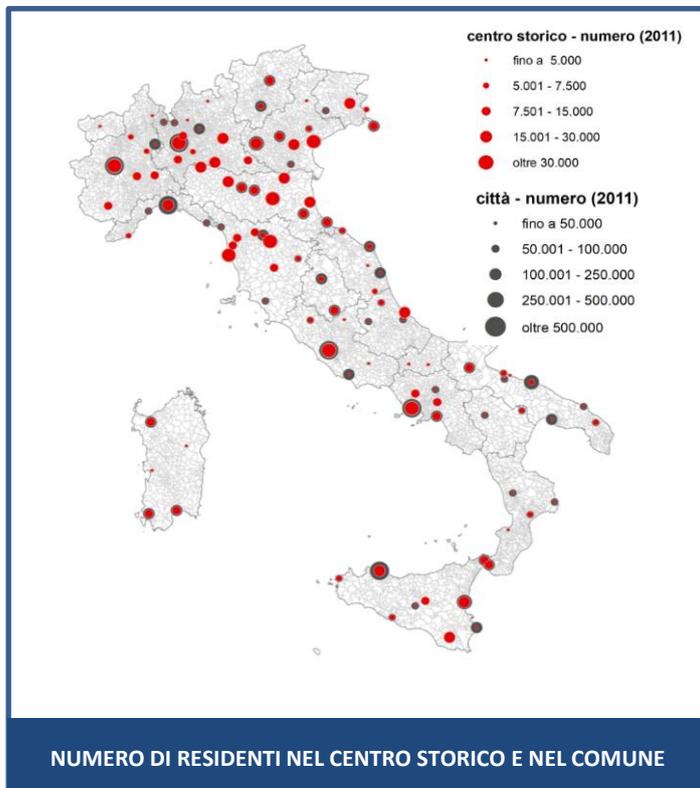
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT



Analizzando contemporaneamente più fattori ovvero la popolazione residente centro storico, la variazione popolazione centro storico e variazione popolazione resto comune, posto che in media la variazione della popolazione residente nel centro storico tra 2001 e 2011 si attesta a -0,1% e nel resto del comune a +0,6%, emergono quattro tipologie di comportamenti dei comuni:

1. *le città che crescono con centri storici in crescita*: città in cui la variazione della popolazione nel centro storico arriva a +38% (per esempio a Prato), nel resto della città arriva a +15% (Ravenna). In questo gruppo rientrano città come Roma, Torino, Parma, Forlì, Grosseto.
2. *le città che calano con centri storici in crescita*: città in cui la variazione della popolazione nel centro storico arriva a +44% (Verbania), nel resto della città arriva a -7,0% (Catanzaro). In questo gruppo rientrano molte città metropolitane come Genova, Palermo, Messina, Trieste, Firenze.
3. *le città che calano con centri storici in calo*: città in cui la variazione della popolazione nel centro storico è negativa ed arriva a -16,8% (Siracusa), nel resto della città arriva a -8,9% (Cagliari). In questo gruppo rientrano le grandi città e i centri storici molto popolati ovvero Napoli, Catania ma anche Milano e Venezia.
4. *le città che crescono con centri storici in calo*: città in cui la variazione della popolazione nel centro storico è negativa fino a -58,8% (L'Aquila), mentre il resto della città cresce fino a +5,9% (Udine). In questo gruppo rientrano città di dimensioni medio piccole come L'Aquila, Ragusa, Ferrara.

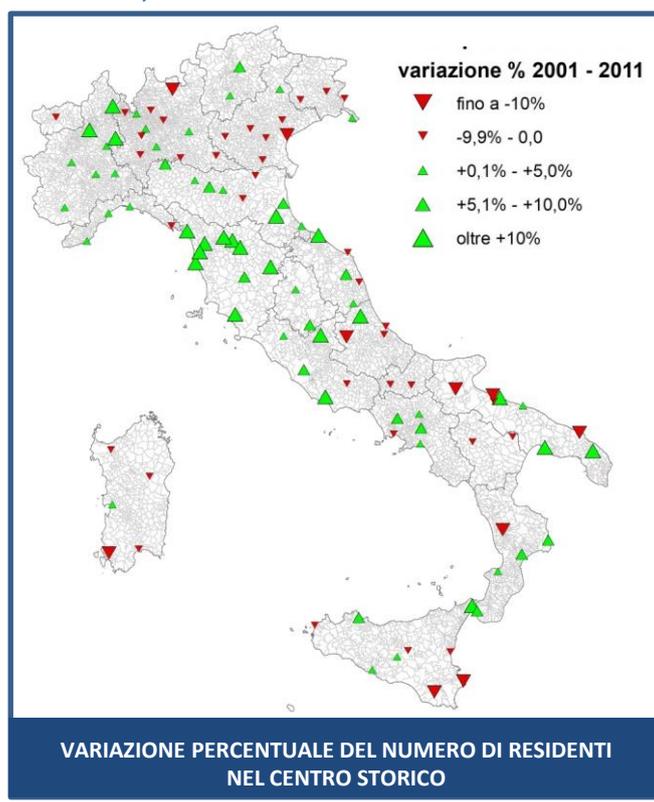
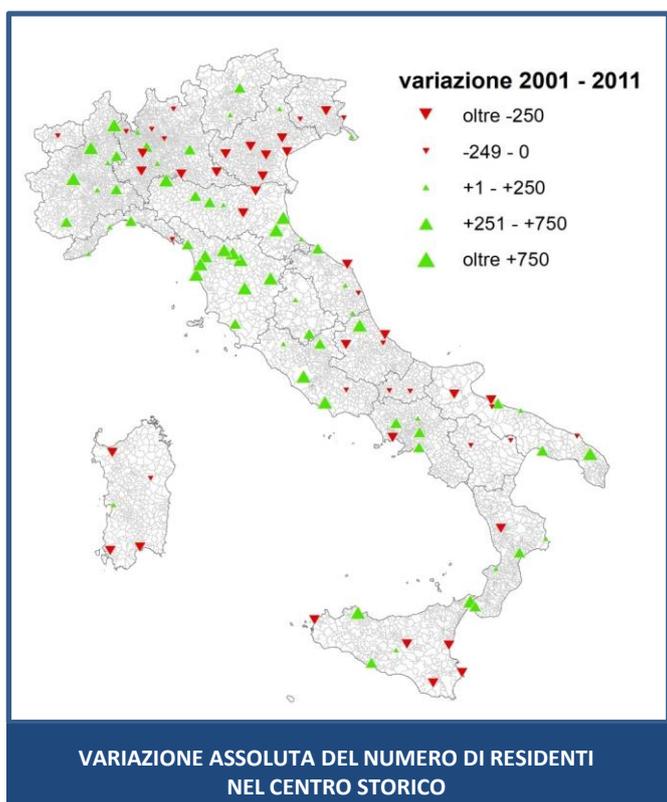
**1.482.987 RESIDENTI
NEI CENTRI STORICI NEL 2011**



**L' 8,2% DELLA POPOLAZIONE VIVE
NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE**

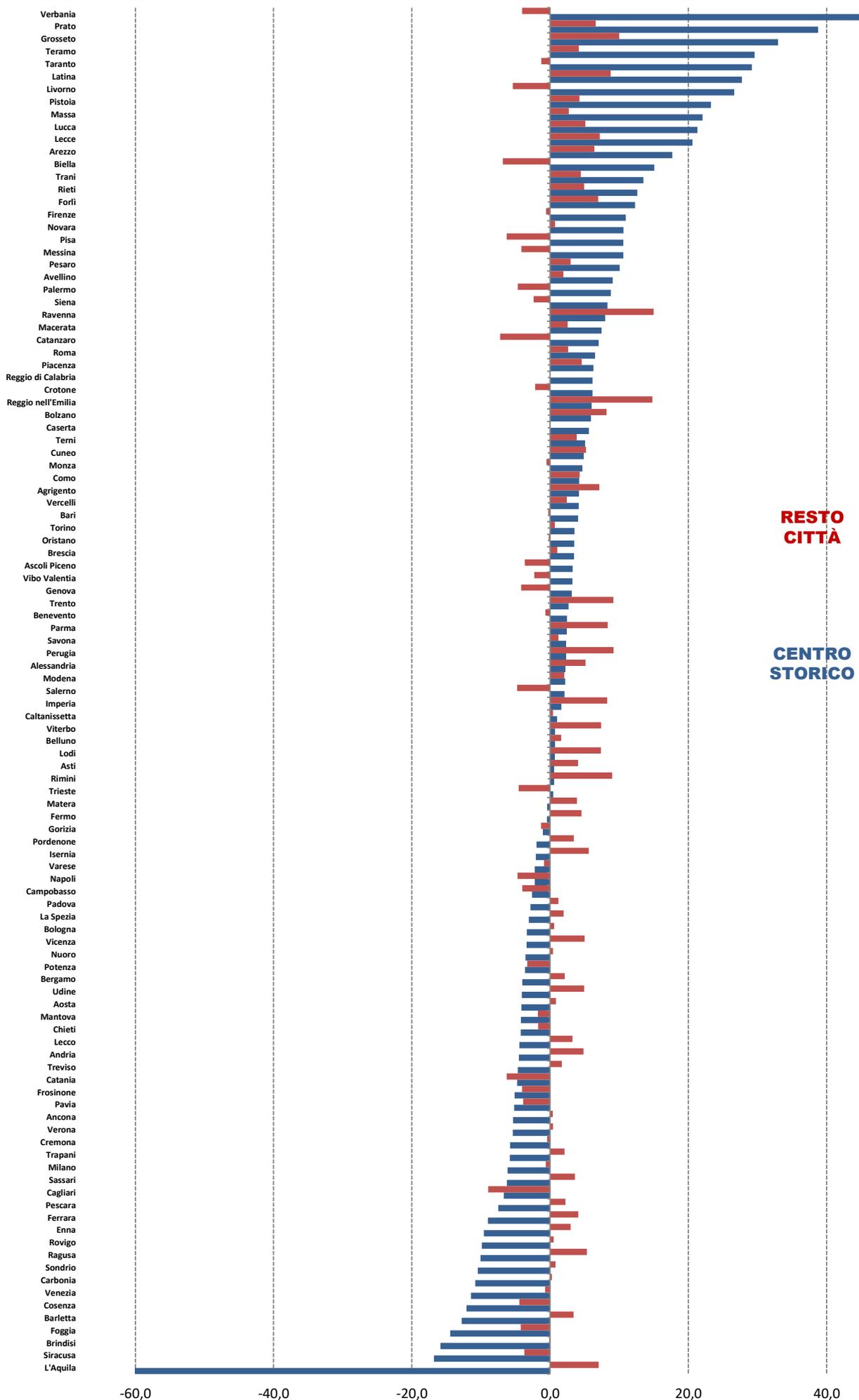


**TRA 2001 E 2011 I CENTRI STORICI SONO ESSENZIALMENTE STABILI
HANNO PERSO 934 RESIDENTI PARI ALLO 0,1%**



DEMOGRAFIA: trend della popolazione residente tra 2011 e 2001 - CLASSIFICA

Variazione popolazione centro storico, variazione popolazione resto comune



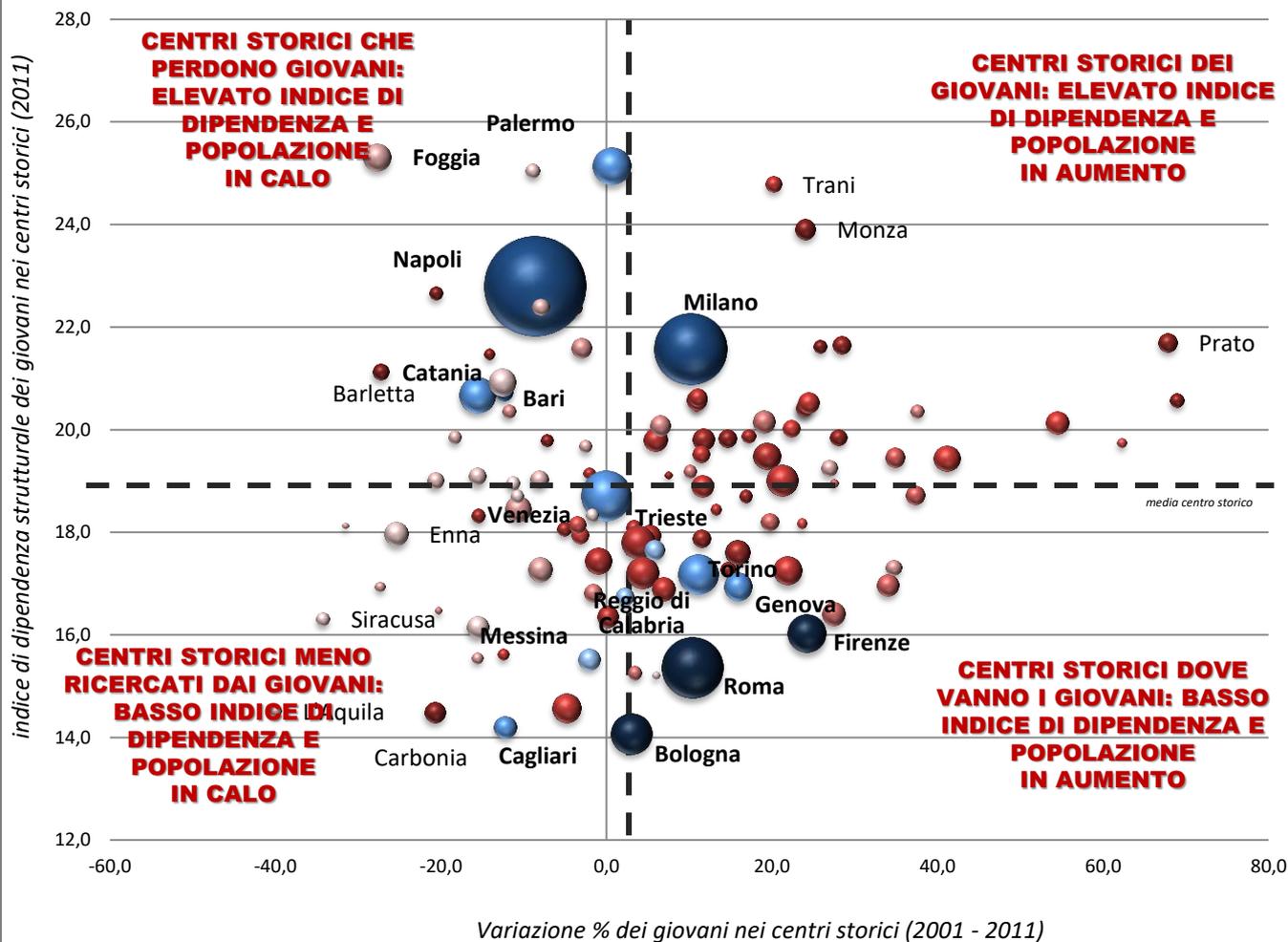
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

DEMOGRAFIA: trend della popolazione residente tra 2011 e 2001 - CLASSIFICA

Popolazione residente nei centri storici 2011 e variazione 2001-2011

		Residenti	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001			Residenti	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001
1	Verbania	4.214	1.305	44,9	56	Imperia	6.068	97	1,6
2	Prato	6.773	1.892	38,8	57	Caltanissetta	3.645	37	1,0
3	Grosseto	1.347	334	33,0	58	Viterbo	7.326	52	0,7
4	Teramo	5.903	1.348	29,6	59	Belluno	2.577	18	0,7
5	Taranto	2.899	655	29,2	60	Lodi	7.178	49	0,7
6	Latina	3.716	807	27,7	61	Asti	7.507	44	0,6
7	Livorno	36.355	7.649	26,6	62	Rimini	7.554	43	0,6
8	Pistoia	8.091	1.527	23,3	63	Trieste	10.487	46	0,4
9	Massa	1.705	308	22,0	64	Matera	5.249	-23	-0,4
10	Lucca	8.647	1.519	21,3	65	Fermo	3.650	-17	-0,5
11	Lecce	5.510	941	20,6	66	Gorizia	6.273	-66	-1,0
12	Arezzo	7.185	1.079	17,7	67	Pordenone	3.963	-79	-2,0
13	Biella	6.320	827	15,1	68	Isernia	3.958	-84	-2,1
14	Trani	4.186	498	13,5	69	Varese	1.147	-26	-2,2
15	Rieti	3.520	394	12,6	70	Napoli	191.506	-4.353	-2,2
16	Forlì	11.622	1.272	12,3	71	Campobasso	2.350	-63	-2,6
17	Firenze	38.703	3.822	11,0	72	Padova	27.132	-798	-2,9
18	Novara	3.516	338	10,6	73	La Spezia	10.141	-322	-3,1
19	Pisa	11.734	1.125	10,6	74	Bologna	50.045	-1.737	-3,4
20	Messina	12.573	1.205	10,6	75	Vicenza	12.536	-442	-3,4
21	Pesaro	6.698	612	10,1	76	Nuoro	3.798	-140	-3,6
22	Avellino	7.668	637	9,1	77	Potenza	3.226	-121	-3,6
23	Palermo	23.394	1.893	8,8	78	Bergamo	2.995	-126	-4,0
24	Siena	14.948	1.146	8,3	79	Udine	15.114	-646	-4,1
25	Ravenna	15.961	1.180	8,0	80	Aosta	4.800	-208	-4,2
26	Macerata	2.179	151	7,4	81	Mantova	11.579	-512	-4,2
27	Catanzaro	7.390	485	7,0	82	Chieti	3.327	-148	-4,3
28	Roma	102.903	6.269	6,5	83	Lecco	3.338	-156	-4,5
29	Piacenza	22.172	1.307	6,3	84	Andria	3.333	-157	-4,5
30	Reggio di Calabria	8.358	484	6,1	85	Treviso	7.334	-360	-4,7
31	Crotone	2.212	128	6,1	86	Catania	26.518	-1.332	-4,8
32	Reggio Emilia	9.395	533	6,0	87	Frosinone	1.256	-68	-5,1
33	Bolzano/Bozen	8.601	481	5,9	88	Pavia	11.973	-658	-5,2
34	Caserta	9.154	487	5,6	89	Ancona	6.558	-372	-5,4
35	Terni	10.856	524	5,1	90	Verona	28.953	-1.647	-5,4
36	Cuneo	10.847	503	4,9	91	Cremona	17.465	-1.076	-5,8
37	Monza	8.083	361	4,7	92	Trapani	6.234	-385	-5,8
38	Como	3.927	159	4,2	93	Milano	109.119	-7.137	-6,1
39	Agrigento	6.642	266	4,2	94	Sassari	12.381	-825	-6,2
40	Vercelli	5.540	220	4,1	95	Cagliari	14.337	-1.031	-6,7
41	Bari	5.518	214	4,0	96	Pescara	16.234	-1.314	-7,5
42	Torino	38.767	1.325	3,5	97	Ferrara	26.308	-2.600	-9,0
43	Oristano	1.307	44	3,5	98	Enna	14.042	-1.489	-9,6
44	Brescia	16.041	539	3,5	99	Rovigo	3.408	-373	-9,9
45	Ascoli Piceno	6.861	217	3,3	100	Ragusa	16.522	-1.849	-10,1
46	Vibo Valentia	3.247	102	3,2	101	Sondrio	1.360	-159	-10,5
47	Genova	18.822	571	3,1	102	Carbonia	13.035	-1.583	-10,8
48	Trento	5.511	143	2,7	103	Venezia	64.004	-8.272	-11,4
49	Benevento	3.749	90	2,5	104	Cosenza	3.187	-439	-12,1
50	Parma	20.208	479	2,4	105	Barletta	5.437	-798	-12,8
51	Savona	2.025	46	2,3	106	Foggia	13.163	-2.222	-14,4
52	Perugia	5.242	119	2,3	107	Brindisi	812	-153	-15,9
53	Alessandria	14.718	319	2,2	108	Siracusa	4.269	-863	-16,8
54	Modena	10.515	224	2,2	109	L'Aquila	3.686	-5.700	-60,7
55	Salerno	14.894	306	2,1		TOTALE	1.488.269	100.235	-0,1

Popolazione 0-14 anni residente centro storico, variazione popolazione 0-14 anni nel centro storico, indice dipendenza strutturale giovani centro storico

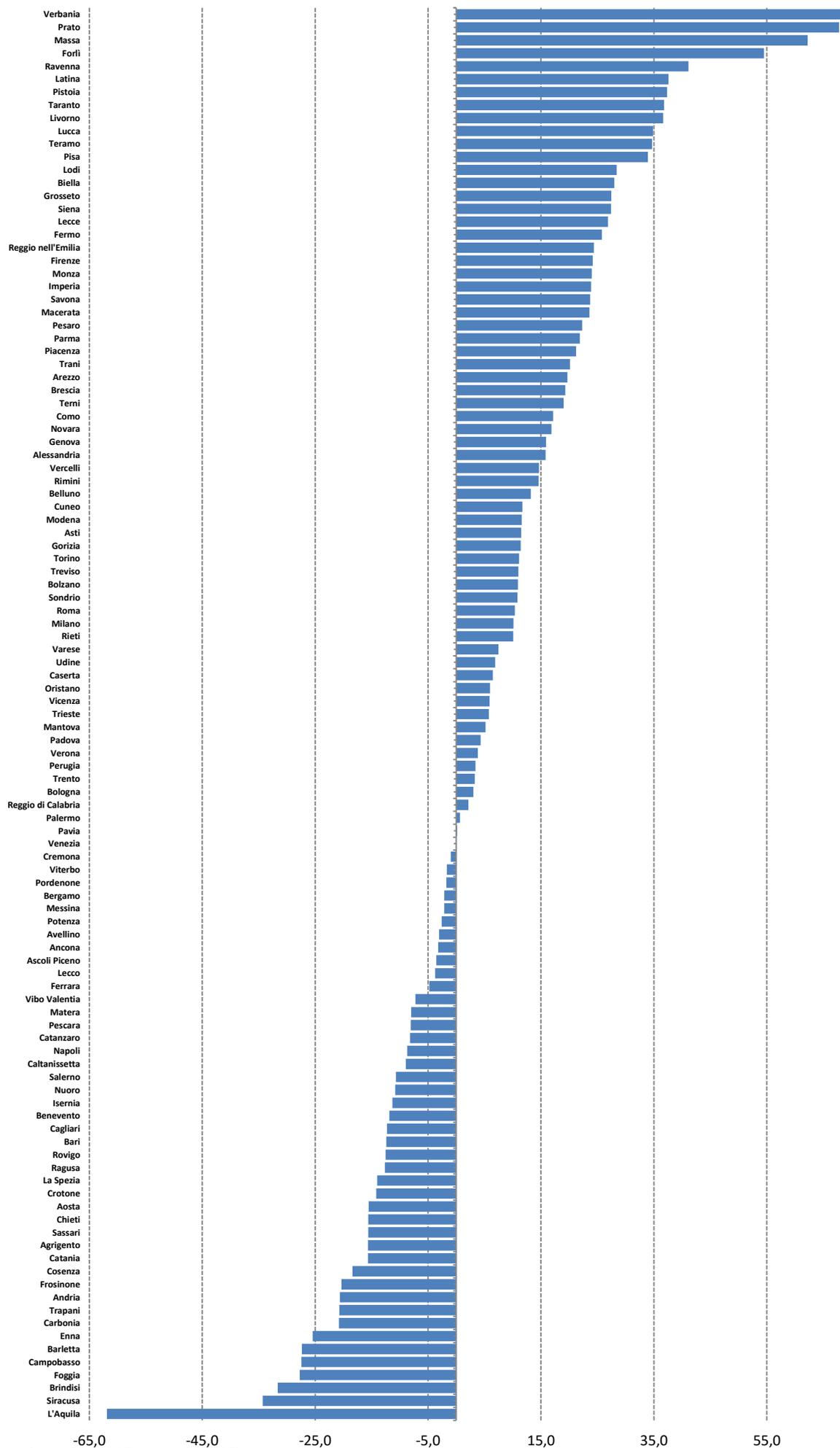


Considerando contestualmente popolazione 0-14 anni residente centro storico, variazione popolazione 0-14 anni nel centro storico tra 2001 e 2011 che in media è cresciuta del 2,4%, e l'indice dipendenza strutturale giovani centro storico al 2011, che nei centri storici si attesta al 19%, i comuni possono essere suddivisi in quattro gruppi:

1. *centri storici con elevato indice di dipendenza e popolazione giovane in aumento*: città nelle quali vivono molti giovani (indice di dipendenza strutturale raggiunge il 24,8% a Trani) e il loro numero è aumentato tra 2001 e 2011 (fino a +67,8% a Prato). in questo gruppo emerge per numero Milano con 14.900 abitanti tra 0 -14 anni.
2. *centri storici con basso indice di dipendenza e popolazione giovane in aumento*: città che hanno un indice di dipendenza strutturale della popolazione giovane sotto la media dei capoluoghi (il valore più basso si registra a Bologna che raggiunge appena il 14,1%) nelle quali si registra un incremento della popolazione in questa fascia di età (fino a +33,9% a Pisa). In questo gruppo rientrano molte città metropolitane tra cui Roma, Firenze, Torino, Messina, Reggio Calabria.
3. *centri storici con basso indice di dipendenza e popolazione giovane in calo*: sono città con centri storici poco ricercati dai giovani (indice di dipendenza strutturale della popolazione giovane parte da 14,1% a Cagliari) e popolazione in questa fascia di età in calo, con valori anche rilevanti (fino a -34,3% a Siracusa).
4. *centri storici con elevato indice di dipendenza e popolazione giovane in calo*: comuni dove si rileva una elevata concentrazione di giovani (fino a superare il 25%) ma il loro numero è in calo rispetto al 2001 (fino a -27%).

DEMOGRAFIA: il trend della popolazione giovane tra 2001 e 2011

Variazione popolazione 0-14 anni nel centro storico



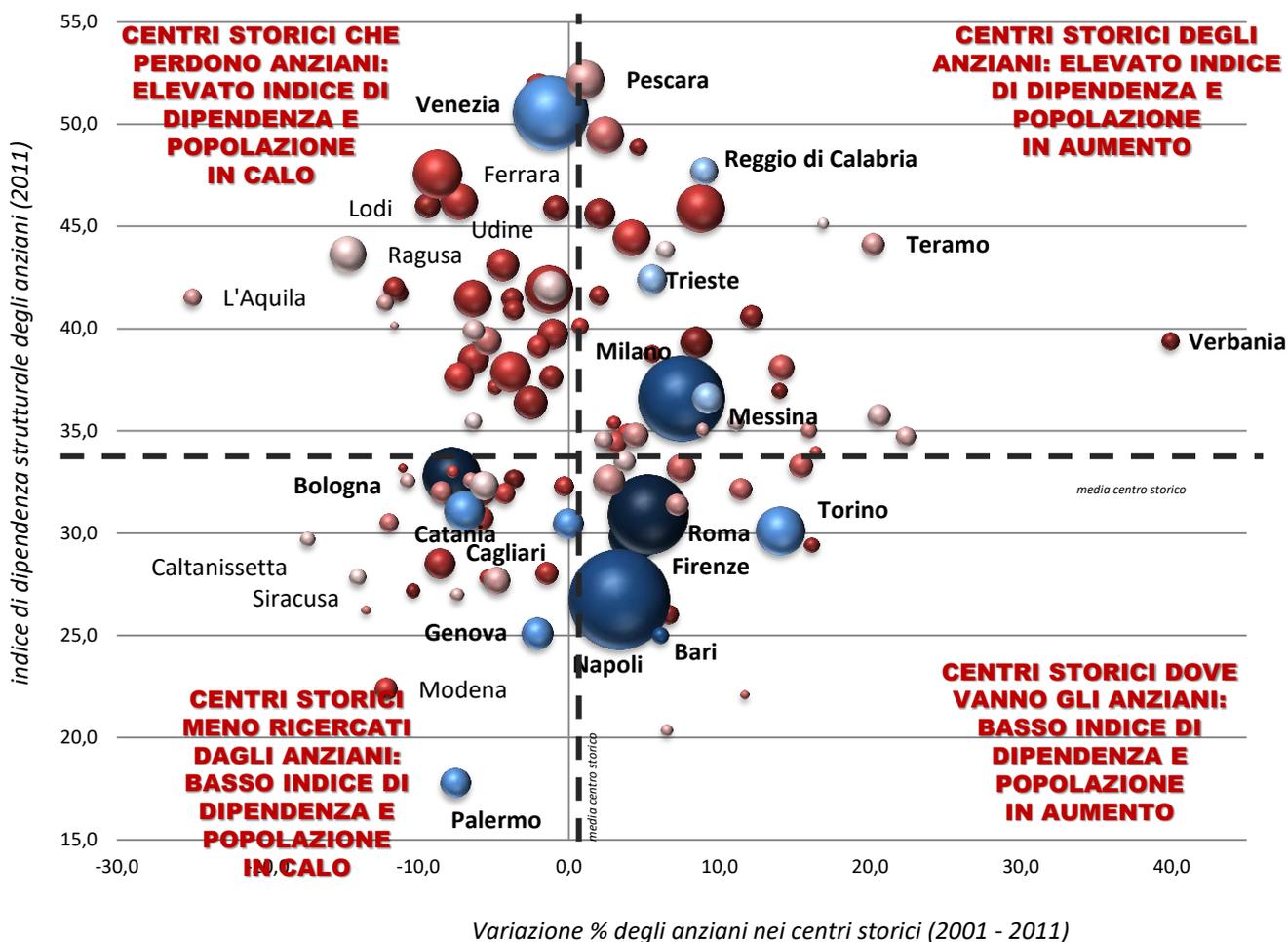
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

DEMOGRAFIA: il trend della popolazione giovane tra 2001 e 2011 - CLASSIFICA

Popolazione residente nei centri storici in età compresa tra 0 e 14 anni nel 2011, indice di dipendenza strutturale della popolazione giovane 2011 e variazione 2001-2011

		Giovani	Indice dipendenza	Var. % 2011/2001			Giovani	Indice dipendenza	Var. % 2011/2001
1	Verbania	542	20,6	68,8	56	Mantova	1.317	17,9	5,2
2	Prato	995	21,7	67,8	57	Padova	2.864	17,2	4,3
3	Massa	219	19,7	62,2	58	Verona	3.227	17,8	3,8
4	Forlì	1.483	20,1	54,5	59	Perugia	549	15,3	3,4
5	Ravenna	1.894	19,4	41,1	60	Trento	663	18,1	3,3
6	Latina	487	20,4	37,6	61	Bologna	4.796	14,1	3,0
7	Pistoia	997	18,7	37,3	62	Reggio di Calabria	851	16,7	2,2
8	Taranto	565	29,1	36,8	63	Palermo	4.115	25,1	0,6
9	Livorno	4.708	19,4	36,6	64	Pavia	1.265	16,4	0,2
10	Lucca	1.068	19,5	34,8	65	Venezia	7.078	18,7	-0,1
11	Teramo	633	17,3	34,7	66	Cremona	1.917	17,4	-1,0
12	Pisa	1.326	17,0	33,9	67	Viterbo	828	16,8	-1,7
13	Lodi	927	21,7	28,4	68	Pordenone	448	18,3	-1,8
14	Biella	782	19,9	28,0	69	Bergamo	367	19,2	-2,1
15	Grosseto	181	19,0	27,5	70	Messina	1.283	15,5	-2,1
16	Siena	1.479	16,4	27,4	71	Potenza	417	19,7	-2,6
17	Lecce	689	19,3	26,9	72	Avellino	1.082	21,6	-3,0
18	Fermo	483	21,6	25,8	73	Ancona	785	17,9	-3,2
19	Reggio Emilia	1.275	20,5	24,4	74	Ascoli Piceno	816	18,1	-3,5
20	Firenze	4.253	16,0	24,2	75	Lecco	436	22,4	-3,8
21	Monza	1.204	23,9	24,0	76	Ferrara	2.365	14,6	-4,8
22	Imperia	763	20,4	23,9	77	Vibo Valentia	410	19,8	-7,2
23	Savona	240	19,7	23,7	78	Matera	749	22,4	-8,0
24	Macerata	262	18,2	23,6	79	Pescara	1.655	17,3	-8,1
25	Pesaro	866	20,0	22,3	80	Catanzaro	909	19,0	-8,2
26	Parma	2.333	17,3	21,9	81	Napoli	29.198	22,8	-8,7
27	Piacenza	2.687	19,0	21,2	82	Caltanissetta	590	25,1	-9,0
28	Trani	680	24,8	20,1	83	Salerno	1.820	18,5	-10,7
29	Arezzo	870	18,2	19,7	84	Nuoro	461	18,7	-10,8
30	Brescia	2.112	19,5	19,3	85	Isernia	486	19,0	-11,3
31	Terni	1.371	20,2	19,0	86	Benevento	499	20,4	-11,8
32	Como	492	19,9	17,1	87	Cagliari	1.408	14,2	-12,3
33	Novara	444	18,7	16,8	88	Bari	785	20,7	-12,4
34	Genova	2.245	16,9	15,9	89	Rovigo	342	15,6	-12,5
35	Alessandria	1.683	17,6	15,8	90	Ragusa	2.101	20,9	-12,6
36	Vercelli	603	17,3	14,6	91	La Spezia	970	16,3	-14,0
37	Rimini	904	19,8	14,6	92	Crotone	321	21,5	-14,2
38	Belluno	309	18,4	13,2	93	Aosta	550	18,3	-15,5
39	Cuneo	1.299	19,8	11,7	94	Chieti	330	15,6	-15,6
40	Modena	1.407	18,9	11,6	95	Sassari	1.347	16,2	-15,6
41	Asti	863	17,9	11,5	96	Agrigento	831	19,1	-15,6
42	Gorizia	772	19,5	11,4	97	Catania	3.613	20,7	-15,6
43	Torino	4.521	17,2	11,1	98	Cosenza	431	19,9	-18,4
44	Treviso	877	20,6	11,0	99	Frosinone	145	16,5	-20,3
45	Bolzano	1.191	20,6	10,9	100	Andria	504	22,7	-20,6
46	Sondrio	174	20,4	10,8	101	Trapani	746	19,0	-20,7
47	Roma	10.803	15,4	10,4	102	Carbonia	1.228	14,5	-20,8
48	Milano	14.886	21,6	10,1	103	Enna	1.577	18,0	-25,4
49	Rieti	448	19,2	10,1	104	Barletta	747	21,1	-27,3
50	Varese	144	19,1	7,5	105	Campobasso	262	16,9	-27,4
51	Udine	1.566	16,9	6,9	106	Foggia	2.178	25,3	-27,7
52	Caserta	1.187	20,1	6,5	107	Brindisi	93	18,1	-31,6
53	Oristano	124	15,2	6,0	108	Siracusa	483	16,3	-34,3
54	Vicenza	1.524	19,8	5,9	109	L'Aquila	343	14,5	-61,9
55	Trieste	1.157	17,7	5,8		TOTALE	183.578	19,0	2,6

Popolazione oltre 64 anni residente centro storico, variazione popolazione oltre 64 anni nel centro storico, indice dipendenza strutturale giovani centro storico



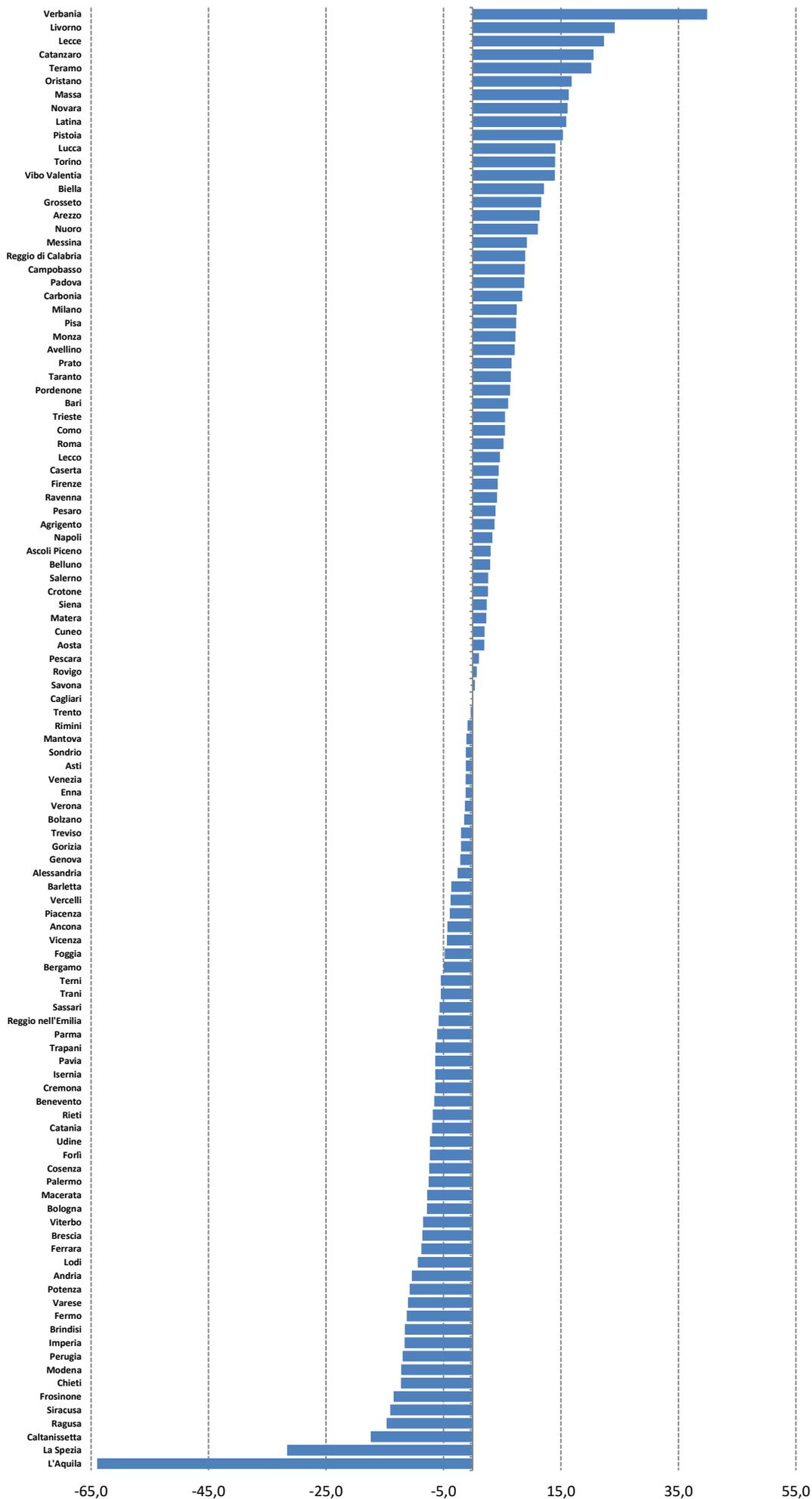
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

I centri storici dei capoluoghi italiani sono luogo di residenza della popolazione con oltre 64 anni di età. In media l'indice di dipendenza della popolazione anziana nei centri storici è pari a 34,8% e rispetto al 2001 sono rimasti invariati nel numero. Sulla base di questi valori medi i comuni si suddividono nei seguenti gruppi:

1. *I centri storici con elevato indice di dipendenza dagli anziani e popolazione anziana in aumento:* sono i comuni con centri storici più caratterizzati dalla presenza di anziani, con indice di dipendenza che raggiunge il 52% a Pescara, e dalla crescita della popolazione in questa fascia di età (+39% a Verbania tra 2001 e 2011). In questo gruppo ricadono Milano, Reggio Calabria, Messina.
2. *I centri storici con basso indice di dipendenza dagli anziani e popolazione anziana in aumento:* centri storici con indice di dipendenza dagli anziani molto inferiore alla media, arriva fino al 20% a Taranto, che fanno registrare la crescita della popolazione anziana tra 2001 e 2011, fino a +16,1% a Novara. In questo gruppo i grandi comuni come Roma, Torino, Napoli, Bari.
3. *I centri storici con basso indice di dipendenza dagli anziani e popolazione anziana in calo:* centri storici con indice di dipendenza dagli anziani molto inferiore alla media, arriva fino al 17,8% a Palermo, e calo della popolazione anziana residente, fino a perdere il 17,4% a Caltanissetta. In questo gruppo rientrano molte città del sud, Caltanissetta, Siracusa, Catania, ma anche del nord, come Genova, Bologna.
4. *I centri storici con elevato indice di dipendenza dagli anziani e popolazione anziana in calo:* centri storici con indice di dipendenza dagli anziani superiore alla media, arriva fino al 50% a Venezia, e calo della popolazione anziana residente, fino a perdere il 14,7% a Ragusa.

DEMOGRAFIA: il trend della popolazione anziana tra 2001 e 2011

Variazione popolazione oltre 64 anni nel centro storico



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

DEMOGRAFIA: il trend della popolazione anziana tra 2001 e 2011 - CLASSIFICA

Popolazione residente nei centri storici di età superiore a 64 anni nel 2011, indice di dipendenza strutturale della popolazione anziana 2011 e variazione 2001-2011

		Anziani	Indice dipendenza	Var. % 2011/2001			Anziani	Indice dipendenza	Var. % 2011/2001
1	Verbania	1.038	39,4	39,9	56	Sondrio	335	39,4	-1,2
2	Livorno	7.375	30,4	24,2	57	Asti	1.817	37,6	-1,2
3	Lecce	1.243	34,7	22,3	58	Venezia	19.117	50,6	-1,2
4	Catanzaro	1.707	35,8	20,6	59	Enna	3.688	42,0	-1,2
5	Teramo	1.614	44,1	20,2	60	Verona	7.600	41,9	-1,3
6	Oristano	368	45,2	16,8	61	Bolzano/Bozen	1.624	28,1	-1,5
7	Massa	377	34,0	16,4	62	Treviso	2.205	51,9	-2,0
8	Novara	699	29,5	16,1	63	Gorizia	1.547	39,1	-2,0
9	Latina	838	35,0	15,9	64	Genova	3.327	25,1	-2,1
10	Pistoia	1.772	33,3	15,4	65	Alessandria	3.479	36,4	-2,6
11	Lucca	2.092	38,1	14,1	66	Barletta	1.155	32,7	-3,7
12	Torino	7.930	30,1	14,0	67	Vercelli	1.448	41,5	-3,8
13	Vibo Valentia	766	37,0	14,0	68	Piacenza	5.354	37,9	-3,9
14	Biella	1.599	40,6	12,1	69	Ancona	1.398	32,0	-4,3
15	Grosseto	211	22,1	11,6	70	Vicenza	3.318	43,1	-4,4
16	Arezzo	1.537	32,2	11,4	71	Foggia	2.382	27,7	-4,8
17	Nuoro	873	35,4	11,1	72	Bergamo	712	37,2	-4,9
18	Messina	3.027	36,6	9,2	73	Terni	2.683	39,4	-5,4
19	Reggio di Calabria	2.426	47,7	8,9	74	Trani	763	27,8	-5,5
20	Campobasso	542	35,1	8,8	75	Sassari	2.695	32,3	-5,6
21	Padova	7.633	45,9	8,7	76	Reggio Emilia	1.909	30,7	-5,8
22	Carbonia	3.335	39,4	8,4	77	Parma	4.353	32,2	-6,1
23	Milano	25.247	36,6	7,5	78	Trapani	1.566	39,9	-6,3
24	Pisa	2.595	33,2	7,4	79	Pavia	2.978	38,5	-6,4
25	Monza	1.844	36,6	7,3	80	Isernia	909	35,5	-6,4
26	Avellino	1.574	31,4	7,1	81	Cremona	4.561	41,5	-6,4
27	Prato	1.194	26,0	6,6	82	Benevento	799	32,6	-6,5
28	Taranto	395	20,4	6,5	83	Rieti	738	31,6	-6,8
29	Pordenone	1.072	43,9	6,3	84	Catania	5.433	31,1	-7,0
30	Bari	947	25,0	6,0	85	Udine	4.283	46,2	-7,3
31	Trieste	2.779	42,4	5,5	86	Forlì	2.774	37,7	-7,3
32	Como	960	38,8	5,5	87	Cosenza	586	27,0	-7,4
33	Roma	21.760	30,9	5,2	88	Palermo	2.912	17,8	-7,5
34	Lecco	953	48,9	4,6	89	Macerata	476	33,0	-7,8
35	Caserta	2.057	34,8	4,4	90	Bologna	11.176	32,8	-7,8
36	Firenze	7.921	29,9	4,3	91	Viterbo	1.576	32,0	-8,5
37	Ravenna	4.328	44,4	4,1	92	Brescia	3.091	28,5	-8,6
38	Pesaro	1.507	34,8	3,9	93	Ferrara	7.719	47,6	-8,7
39	Agrigento	1.459	33,5	3,7	94	Lodi	1.970	46,0	-9,4
40	Napoli	34.272	26,8	3,3	95	Andria	605	27,2	-10,4
41	Ascoli Piceno	1.549	34,5	3,1	96	Potenza	690	32,6	-10,7
42	Belluno	593	35,4	3,0	97	Varese	250	33,2	-11,0
43	Salerno	3.214	32,6	2,6	98	Fermo	933	41,8	-11,2
44	Crotone	396	26,5	2,6	99	Brindisi	206	40,2	-11,6
45	Siena	4.459	49,5	2,4	100	Imperia	1.569	42,0	-11,6
46	Matera	1.156	34,6	2,3	101	Perugia	1.098	30,5	-11,9
47	Cuneo	2.992	45,6	2,0	102	Modena	1.666	22,4	-12,2
48	Aosta	1.249	41,6	2,0	103	Chieti	876	41,3	-12,2
49	Pescara	5.000	52,2	1,1	104	Frosinone	231	26,3	-13,5
50	Rovigo	878	40,1	0,7	105	Siracusa	825	27,9	-14,1
51	Savona	564	46,2	0,4	106	Ragusa	4.382	43,6	-14,7
52	Cagliari	3.019	30,5	-0,1	107	Caltanissetta	700	29,7	-17,4
53	Trento	1.184	32,3	-0,3	108	La Spezia	1.917	32,2	-31,6
54	Rimini	2.093	45,9	-0,9	109	L'Aquila	981	41,5	-63,9
55	Mantova	2.920	39,8	-1,1		TOTALE	336.517	34,8	0,2

DEMOGRAFIA: le famiglie residenti nei centri storici (2011/2001)

Le famiglie rappresentano una delle componenti più dinamiche: tra il 2001 e il 2011 fanno registrare una crescita media dell'8,7%. Il forte incremento del numero di nuclei dipende oltre che da un reale incremento della popolazione residente anche dalla riduzione del numero medio di componenti per famiglia, che qui si attesta appena a 2 persone mentre nel resto delle città questa media è pari a 2,3 componenti. Nel 2011 ben 342.500 famiglie dei centri storici erano formate da un unico componente, 173.900 da 2 componenti. Solo il 29% dei nuclei familiari residenti nei centri storici è composto da più di 2 componenti.

I centri storici dunque oggi sono abitati stabilmente da single, anziani soli, studenti, separati con figli o coppie senza figli. Non è più la famiglia a far vivere questa parte di città. Roma con il 62% delle famiglie residenti nel centro storico composte da un unico componente emerge tra tutte, seguita da Genova, Bologna e Perugia nelle quali si attestano al 58%. Agli ultimi posti della classifica troviamo le città pugliesi, Barletta, Bari, Taranto e Andria con meno del 30% dei nuclei composti da un componente.

Famiglie residenti 2011 e variazione % 2011/2001

	CENTRO STORICO		RESTO CAPOLUOGO		TOTALE	
	Numero	Var. % 2011/2001	Numero	Var. % 2011/2001	Numero	Var. % 2011/2001
Nord ovest	167.335	+4,6	1.869.544	+6,1	2.036.879	+6,0
Nord est	191.852	+3,8	1.272.305	+11,2	1.464.157	+10,1
Centro	154.714	+24,5	1.962.474	+12,7	2.117.188	+13,5
Sud	139.866	+7,0	1.119.016	+9,6	1.258.882	+9,3
Isole	72.283	+6,7	711.552	+7,1	783.835	+7,1
TOTALE	726.050	+8,7	6.934.891	+9,5	7.660.941	+9,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2001 e 2011

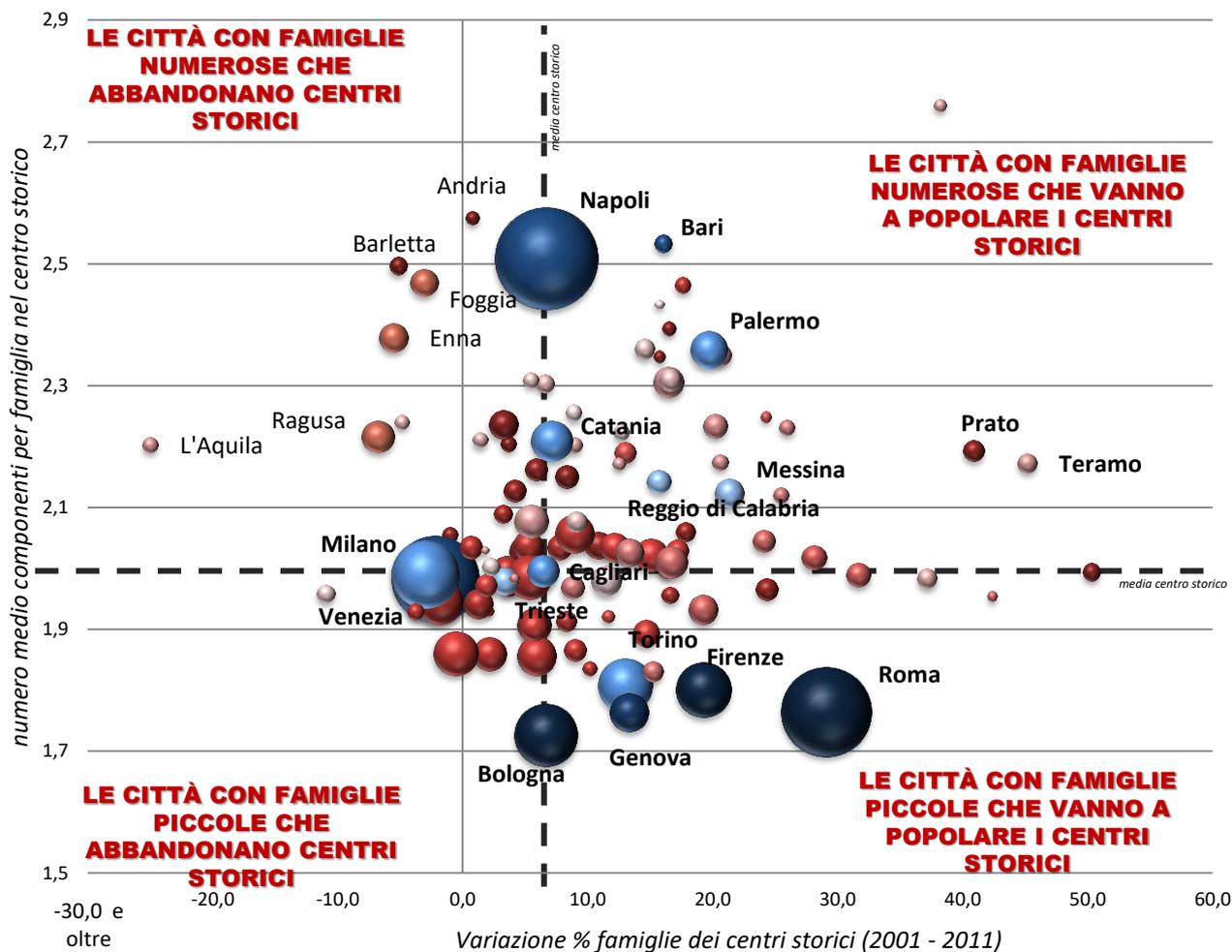
Una componente fondamentale della popolazione sono gli stranieri, oltre 174.000, circa il 12% della popolazione residente nel centro storico.

Popolazione straniera residente 2011

	CENTRO STORICO		RESTO CAPOLUOGO		TOTALE	
	Numero	% sul totale popolazione	Numero	% sul totale popolazione	Numero	% sul totale popolazione
Nord ovest	40.554	12,4	461.388	11,7	501.942	11,8
Nord est	46.285	12,5	310.108	11,2	356.393	11,4
Centro	50.517	17,1	369.753	8,3	420.270	8,9
Sud	23.501	7,0	68.063	2,3	91.564	2,8
Isole	13.556	8,5	43.392	2,4	56.948	2,9
TOTALE	174.413	11,7	1.252.704	7,9	1.427.117	8,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

Numero di famiglie residenti nel centro storico, variazione % delle famiglie nei centri storici, numero medio di componenti per famiglia nel centro storico

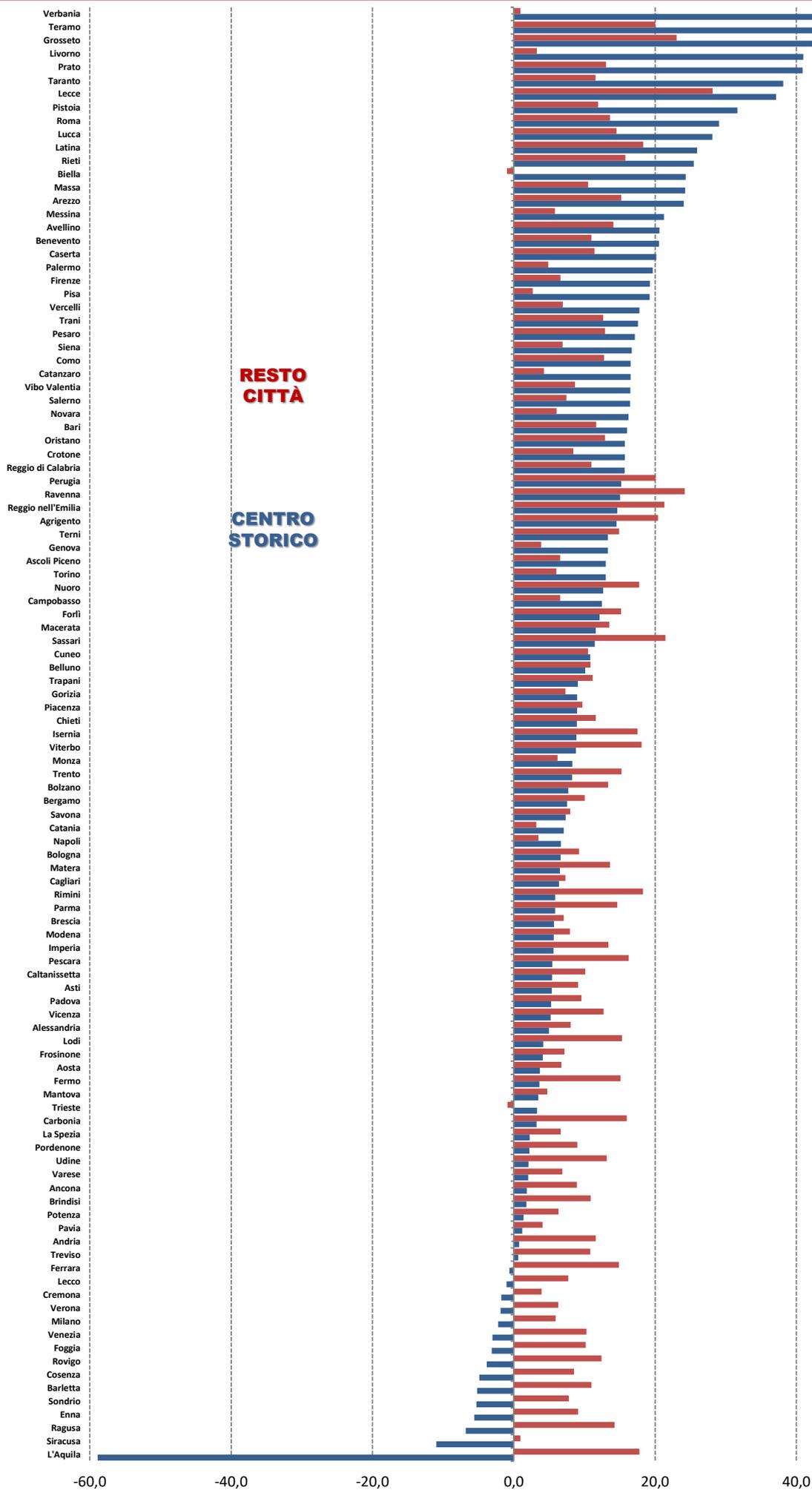


Considerando che nei centri storici risiedono 726.050 famiglie, e che la loro variazione percentuale tra 2001 e 2011 è stata pari a +8,7%, e il numero medio di componenti per famiglia nel centro storico è di 2 persone, emergono quattro tipologie di comportamenti dei comuni:

1. *le città con famiglie numerose che vanno a popolare i centri storici*: città tendenzialmente del sud d'Italia che arrivano fino a 2,5 componenti per famiglia (per esempio a Napoli) che fanno registrare un aumento del numero di famiglie superiore alla media (che arriva fino a +47% a Teramo).
2. *le città con famiglie piccole che vanno a popolare i centri storici*: comprende centri storici abitati da single o nuclei familiari piccolissimi (a Roma in media si hanno 1,7 componenti per famiglia) dove il numero di famiglie è aumentato tra 2001 e 2011. in questo gruppo rientrano Firenze, Genova, Torino.
3. *le città con famiglie piccole che abbandonano centri storici*: comprende centri storici con nuclei piccoli e piccolissimi (a Bologna in media si hanno 1,7 componenti per famiglia) e che perdono famiglie (fino a -10% a Siracusa). Rientrano in questo gruppo Milano, Venezia, Bologna.
4. *le città con famiglie numerose che abbandonano centri storici*: comprende molte città meridionali come Ragusa, Barletta, Napoli, Foggia che hanno nuclei familiari medio-grandi (fino a 2,6 persone per famiglia ad Andria) ma trend negativo del numero di famiglie residenti (fino a -6,8% a Ragusa).

DEMOGRAFIA: trend delle famiglie residenti tra il 2001 e il 2011

Variazione famiglie residenti nel centro storico e nel resto della città



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

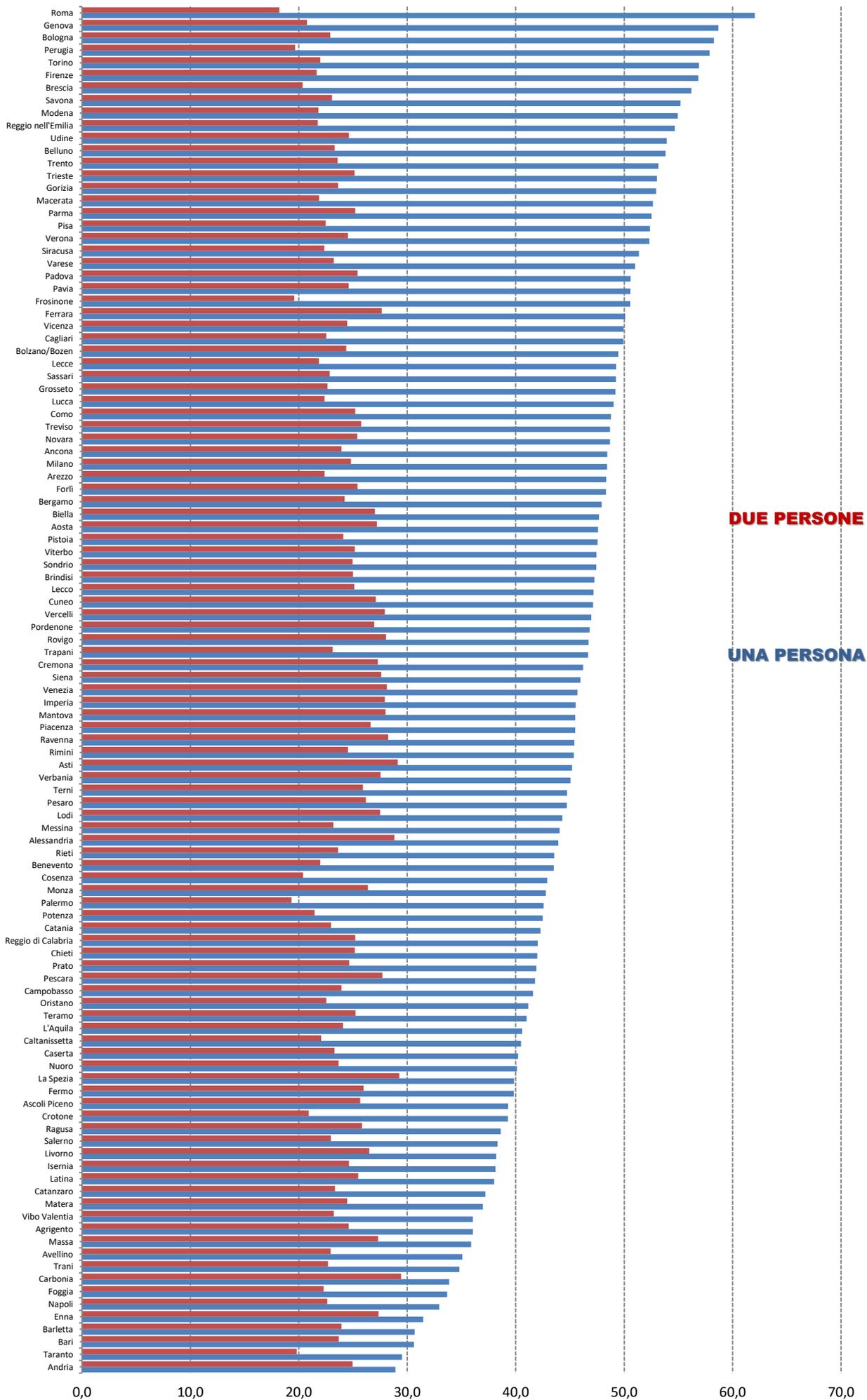
DEMOGRAFIA: trend delle famiglie residenti tra il 2001 e il 2011 - CLASSIFICA

Famiglie residenti nel centro storico nel 2011 e variazione 2001-2011

		Famiglie	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001			Famiglie	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001
1	Verbania	2.113	707	50,3	56	Viterbo	3.720	301	8,8
2	Teramo	2.716	845	45,2	57	Monza	3.757	288	8,3
3	Grosseto	689	205	42,4	58	Trento	2.879	220	8,3
4	Livorno	16.591	4.822	41,0	59	Bolzano/Bozen	4.226	303	7,7
5	Prato	3.088	896	40,9	60	Bergamo	1.469	103	7,5
6	Taranto	1.050	290	38,2	61	Savona	1.067	73	7,3
7	Lecce	2.777	752	37,1	62	Catania	12.002	795	7,1
8	Pistoia	4.067	978	31,7	63	Napoli	76.317	4.773	6,7
9	Roma	58.286	13.130	29,1	64	Bologna	28.982	1.806	6,6
10	Lucca	4.285	940	28,1	65	Matera	2.278	140	6,5
11	Latina	1.665	343	25,9	66	Cagliari	7.185	432	6,4
12	Rieti	1.660	337	25,5	67	Rimini	3.492	194	5,9
13	Biella	3.214	629	24,3	68	Parma	10.883	604	5,9
14	Massa	758	148	24,3	69	Brescia	8.411	454	5,7
15	Arezzo	3.512	681	24,1	70	Modena	5.522	296	5,7
16	Messina	5.922	1.039	21,3	71	Imperia	3.040	162	5,6
17	Avellino	3.262	558	20,6	72	Pescara	7.813	404	5,5
18	Benevento	1.724	294	20,6	73	Caltanissetta	1.578	81	5,4
19	Caserta	4.097	688	20,2	74	Asti	3.742	191	5,4
20	Palermo	9.918	1.630	19,7	75	Padova	13.664	688	5,3
21	Firenze	21.485	3.471	19,3	76	Vicenza	6.152	305	5,2
22	Pisa	6.072	979	19,2	77	Alessandria	7.257	344	5,0
23	Vercelli	2.689	406	17,8	78	Lodi	3.374	135	4,2
24	Trani	1.698	254	17,6	79	Frosinone	633	25	4,1
25	Pesaro	3.301	483	17,1	80	Aosta	2.437	87	3,7
26	Siena	7.436	1.064	16,7	81	Fermo	1.655	58	3,6
27	Como	2.007	285	16,6	82	Mantova	5.796	195	3,5
28	Catanzaro	3.199	454	16,5	83	Trieste	5.299	170	3,3
29	Vibo Valentia	1.356	192	16,5	84	Carbonia	5.830	182	3,2
30	Salerno	6.458	913	16,5	85	La Spezia	4.877	107	2,2
31	Novara	1.760	246	16,2	86	Pordenone	1.978	43	2,2
32	Bari	2.178	301	16,0	87	Udine	8.124	166	2,1
33	Oristano	537	73	15,7	88	Varese	594	12	2,1
34	Crotone	942	128	15,7	89	Ancona	3.325	60	1,8
35	Reggio di Calabria	3.900	529	15,7	90	Brindisi	400	7	1,8
36	Perugia	2.863	378	15,2	91	Potenza	1.459	20	1,4
37	Ravenna	7.894	1.033	15,1	92	Pavia	6.165	74	1,2
38	Reggio Emilia	4.961	634	14,7	93	Andria	1.294	10	0,8
39	Agrigento	2.813	357	14,5	94	Treviso	3.604	23	0,6
40	Terni	5.357	630	13,3	95	Ferrara	14.136	-86	-0,6
41	Genova	10.666	1.254	13,3	96	Lecco	1.624	-17	-1,0
42	Ascoli Piceno	3.132	361	13,0	97	Cremona	8.812	-159	-1,8
43	Torino	21.442	2.468	13,0	98	Verona	14.884	-283	-1,9
44	Nuoro	1.708	192	12,7	99	Milano	55.020	-1.239	-2,2
45	Campobasso	1.082	120	12,5	100	Venezia	32.154	-998	-3,0
46	Forlì	5.711	618	12,1	101	Foggia	5.330	-171	-3,1
47	Macerata	1.134	118	11,6	102	Rovigo	1.766	-70	-3,8
48	Sassari	6.253	644	11,5	103	Cosenza	1.422	-73	-4,9
49	Cuneo	5.321	520	10,8	104	Barletta	2.177	-119	-5,2
50	Belluno	1.403	129	10,1	105	Sondrio	681	-38	-5,3
51	Trapani	3.001	250	9,1	106	Enna	5.903	-348	-5,6
52	Gorizia	3.362	277	9,0	107	Ragusa	7.454	-544	-6,8
53	Piacenza	10.776	886	9,0	108	Siracusa	2.179	-268	-11,0
54	Chieti	1.510	124	8,9	109	L'Aquila	1.673	-2.396	-58,9
55	Isernia	1.754	143	8,9		TOTALE	726.050	58.348	8,7

DEMOGRAFIA: famiglie residenti con uno/due componenti (2011)

Variazione famiglie residenti nel centro storico e nel resto della città



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

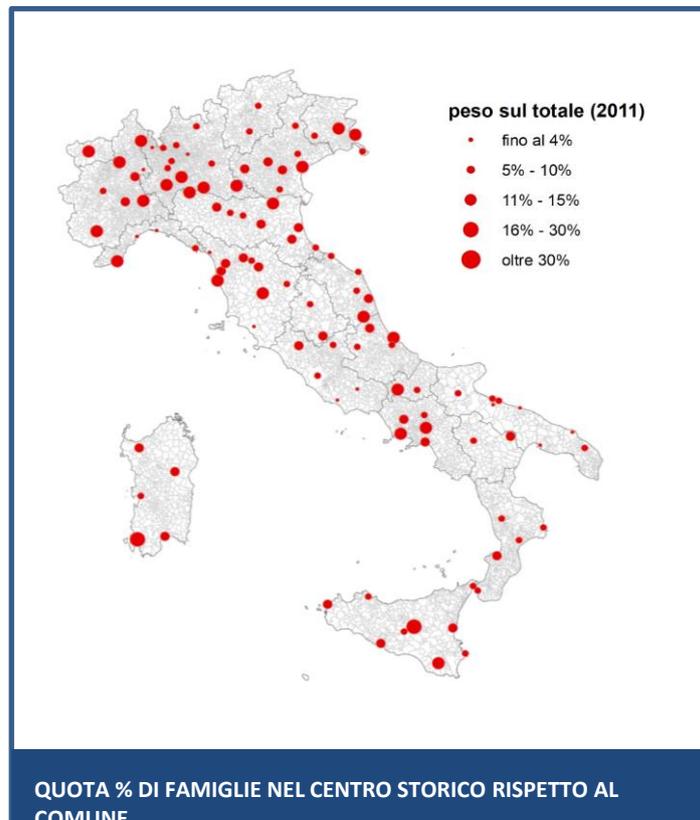
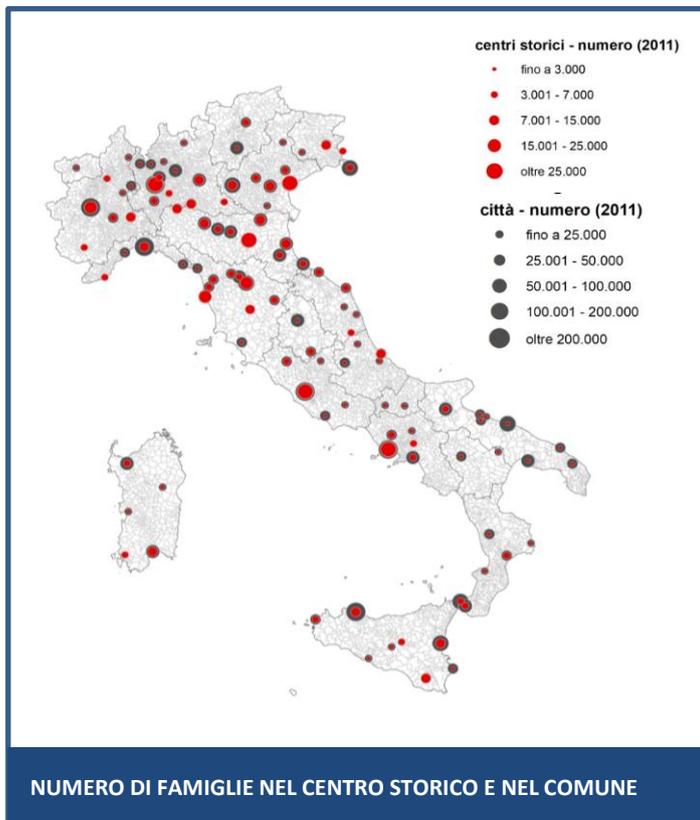
DEMOGRAFIA: famiglie residenti con uno/due componenti (2011) - CLASSIFICA

Famiglie residenti nel centro storico con uno/due componenti nel 2011 e incidenza %

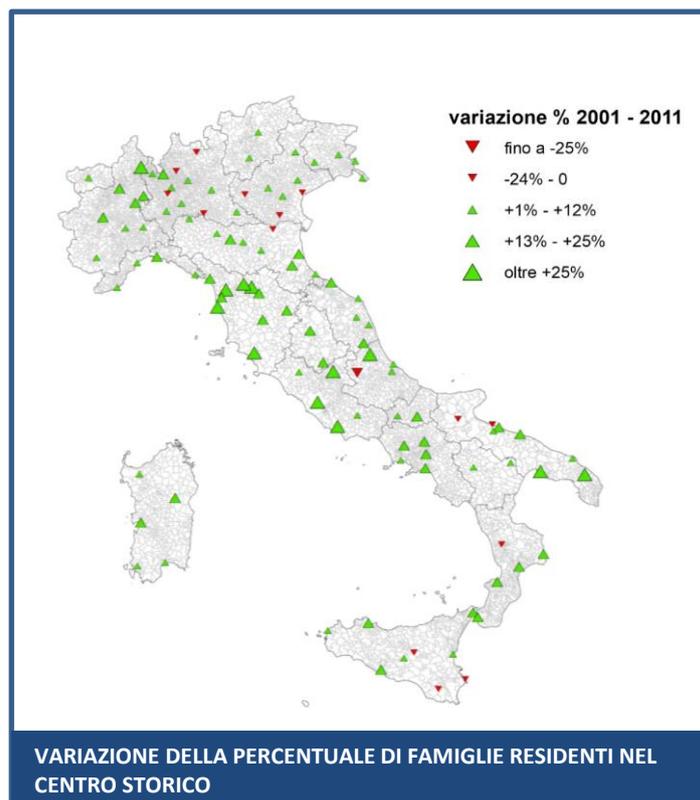
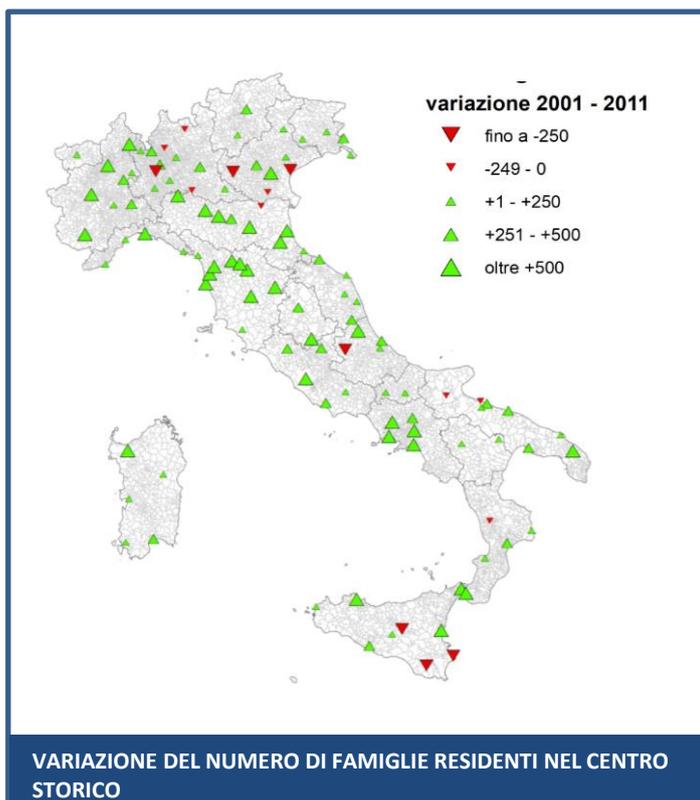
		1 persona	% su totale	2 persone	% su totale			1 persona	% su totale	2 persone	% su totale
1	Roma	36.166	62,0	10.609	18,2	56	Imperia	1.384	45,5	849	27,9
2	Genova	6.259	58,7	2.213	20,7	57	Mantova	2.637	45,5	1.622	28,0
3	Bologna	16.887	58,3	6.634	22,9	58	Piacenza	4.901	45,5	2.869	26,6
4	Perugia	1.657	57,9	563	19,7	59	Ravenna	3.585	45,4	2.230	28,2
5	Torino	12.199	56,9	4.711	22,0	60	Rimini	1.584	45,4	857	24,5
6	Firenze	12.212	56,8	4.648	21,6	61	Asti	1.691	45,2	1.090	29,1
7	Brescia	4.726	56,2	1.712	20,4	62	Verbania	952	45,1	582	27,5
8	Savona	589	55,2	246	23,1	63	Terni	2.397	44,7	1.388	25,9
9	Modena	3.034	54,9	1.204	21,8	64	Pesaro	1.476	44,7	864	26,2
10	Reggio Emilia	2.712	54,7	1.079	21,7	65	Lodi	1.495	44,3	928	27,5
11	Udine	4.381	53,9	2.000	24,6	66	Messina	2.609	44,1	1.373	23,2
12	Belluno	755	53,8	327	23,3	67	Alessandria	3.188	43,9	2.090	28,8
13	Trento	1.530	53,1	679	23,6	68	Rieti	723	43,6	392	23,6
14	Trieste	2.810	53,0	1.332	25,1	69	Benevento	750	43,5	379	22,0
15	Gorizia	1.780	52,9	794	23,6	70	Cosenza	610	42,9	290	20,4
16	Macerata	597	52,6	248	21,9	71	Monza	1.607	42,8	991	26,4
17	Parma	5.716	52,5	2.743	25,2	72	Palermo	4.222	42,6	1.917	19,3
18	Pisa	3.180	52,4	1.365	22,5	73	Potenza	620	42,5	313	21,5
19	Verona	7.786	52,3	3.652	24,5	74	Catania	5.074	42,3	2.757	23,0
20	Siracusa	1.119	51,4	487	22,3	75	Reggio di Calabria	1.639	42,0	983	25,2
21	Varese	303	51,0	138	23,2	76	Chieti	634	42,0	380	25,2
22	Padova	6.914	50,6	3.471	25,4	77	Prato	1.294	41,9	761	24,6
23	Pavia	3.117	50,6	1.517	24,6	78	Pescara	3.264	41,8	2.165	27,7
24	Frosinone	320	50,6	124	19,6	79	Campobasso	450	41,6	259	23,9
25	Ferrara	7.081	50,1	3.908	27,6	80	Oristano	221	41,2	121	22,5
26	Vicenza	3.072	49,9	1.505	24,5	81	Teramo	1.114	41,0	685	25,2
27	Cagliari	3.587	49,9	1.619	22,5	82	L'Aquila	679	40,6	403	24,1
28	Bolzano/Bozen	2.090	49,5	1.030	24,4	83	Caltanissetta	639	40,5	348	22,1
29	Lecce	1.368	49,3	607	21,9	84	Caserta	1.648	40,2	954	23,3
30	Sassari	3.079	49,2	1.429	22,9	85	Nuoro	685	40,1	404	23,7
31	Grosseto	339	49,2	156	22,6	86	La Spezia	1.943	39,8	1.427	29,3
32	Lucca	2.101	49,0	959	22,4	87	Fermo	659	39,8	430	26,0
33	Como	979	48,8	506	25,2	88	Ascoli Piceno	1.231	39,3	804	25,7
34	Treviso	1.755	48,7	928	25,7	89	Crotone	370	39,3	197	20,9
35	Novara	857	48,7	447	25,4	90	Ragusa	2.879	38,6	1.925	25,8
36	Ancona	1.611	48,5	796	23,9	91	Salerno	2.475	38,3	1.483	23,0
37	Milano	26.642	48,4	13.654	24,8	92	Livorno	6.339	38,2	4.397	26,5
38	Arezzo	1.698	48,3	786	22,4	93	Isernia	669	38,1	432	24,6
39	Forlì	2.759	48,3	1.451	25,4	94	Latina	633	38,0	424	25,5
40	Bergamo	704	47,9	356	24,2	95	Catanzaro	1.190	37,2	746	23,3
41	Biella	1.532	47,7	868	27,0	96	Matera	842	37,0	557	24,5
42	Aosta	1.160	47,6	663	27,2	97	Vibo Valentia	489	36,1	315	23,2
43	Pistoia	1.934	47,6	980	24,1	98	Agrigento	1.014	36,0	692	24,6
44	Viterbo	1.765	47,4	936	25,2	99	Massa	272	35,9	207	27,3
45	Sondrio	323	47,4	170	25,0	100	Avellino	1.144	35,1	748	22,9
46	Brindisi	189	47,3	100	25,0	101	Trani	591	34,8	385	22,7
47	Lecco	766	47,2	408	25,1	102	Carbonia	1.974	33,9	1.716	29,4
48	Cuneo	2.508	47,1	1.442	27,1	103	Foggia	1.795	33,7	1.188	22,3
49	Vercelli	1.263	47,0	751	27,9	104	Napoli	25.140	32,9	17.262	22,6
50	Pordenone	926	46,8	533	26,9	105	Enna	1.858	31,5	1.614	27,3
51	Rovigo	825	46,7	495	28,0	106	Barletta	668	30,7	521	23,9
52	Trapani	1.401	46,7	694	23,1	107	Bari	667	30,6	516	23,7
53	Cremona	4.072	46,2	2.404	27,3	108	Taranto	310	29,5	208	19,8
54	Siena	3.418	46,0	2.053	27,6	109	Andria	374	28,9	323	25,0
55	Venezia	14.693	45,7	9.043	28,1		TOTALE	342.544	47,3	173.934	24,0

**723.498 FAMIGLIE RESIDENTI
NEI CENTRI STORICI NEL 2011**

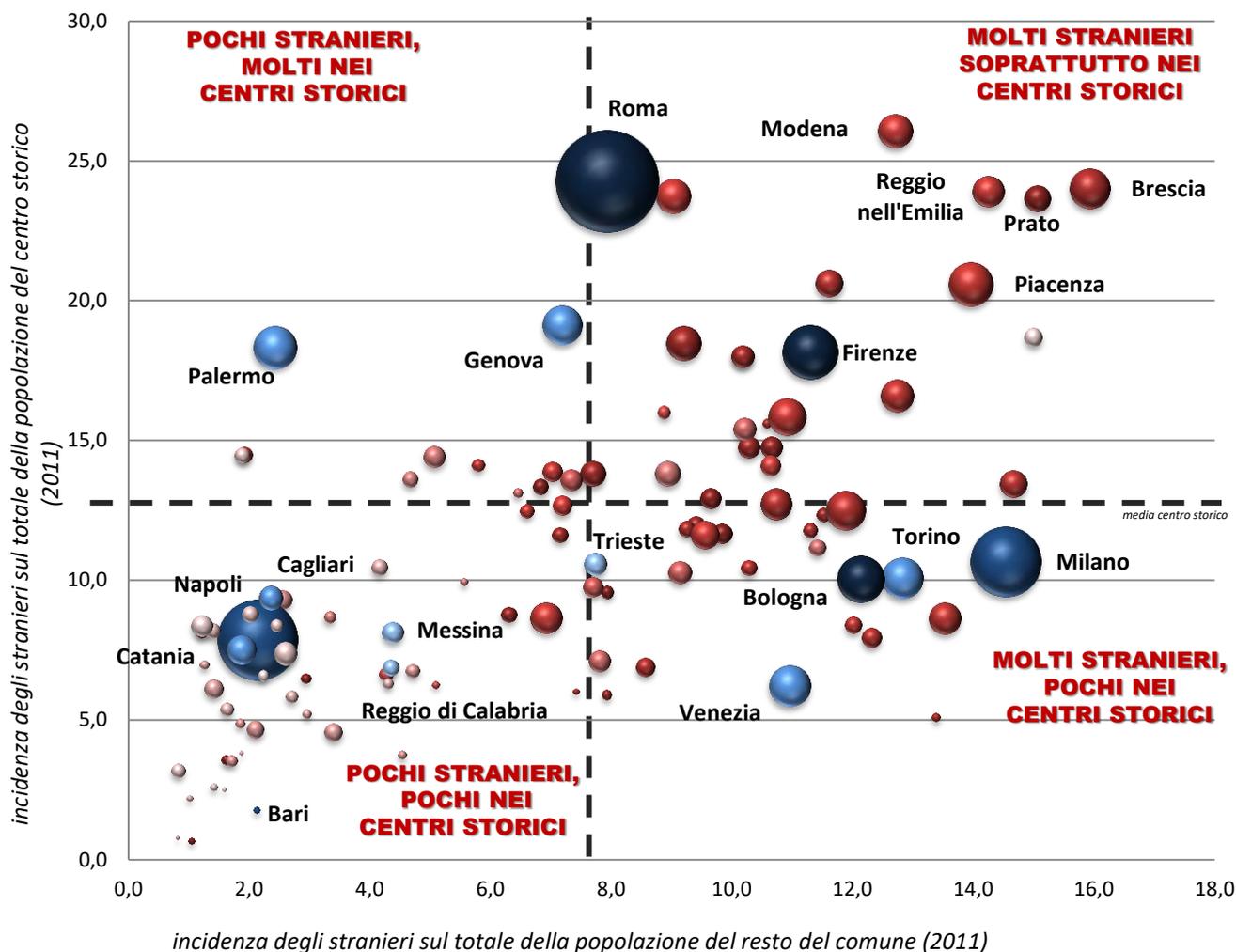
**IL 9,4% DELLE FAMIGLIE
NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE**



**TRA 2001 E 2011 LE FAMIGLIE NEI CENTRI STORICI SONO CRESCIUTE
+58.313 NUCLEI PARI A +8,8%**



Numero di stranieri nel centro storico, incidenza degli stranieri sul totale della popolazione nel centro storico e nel resto del comune



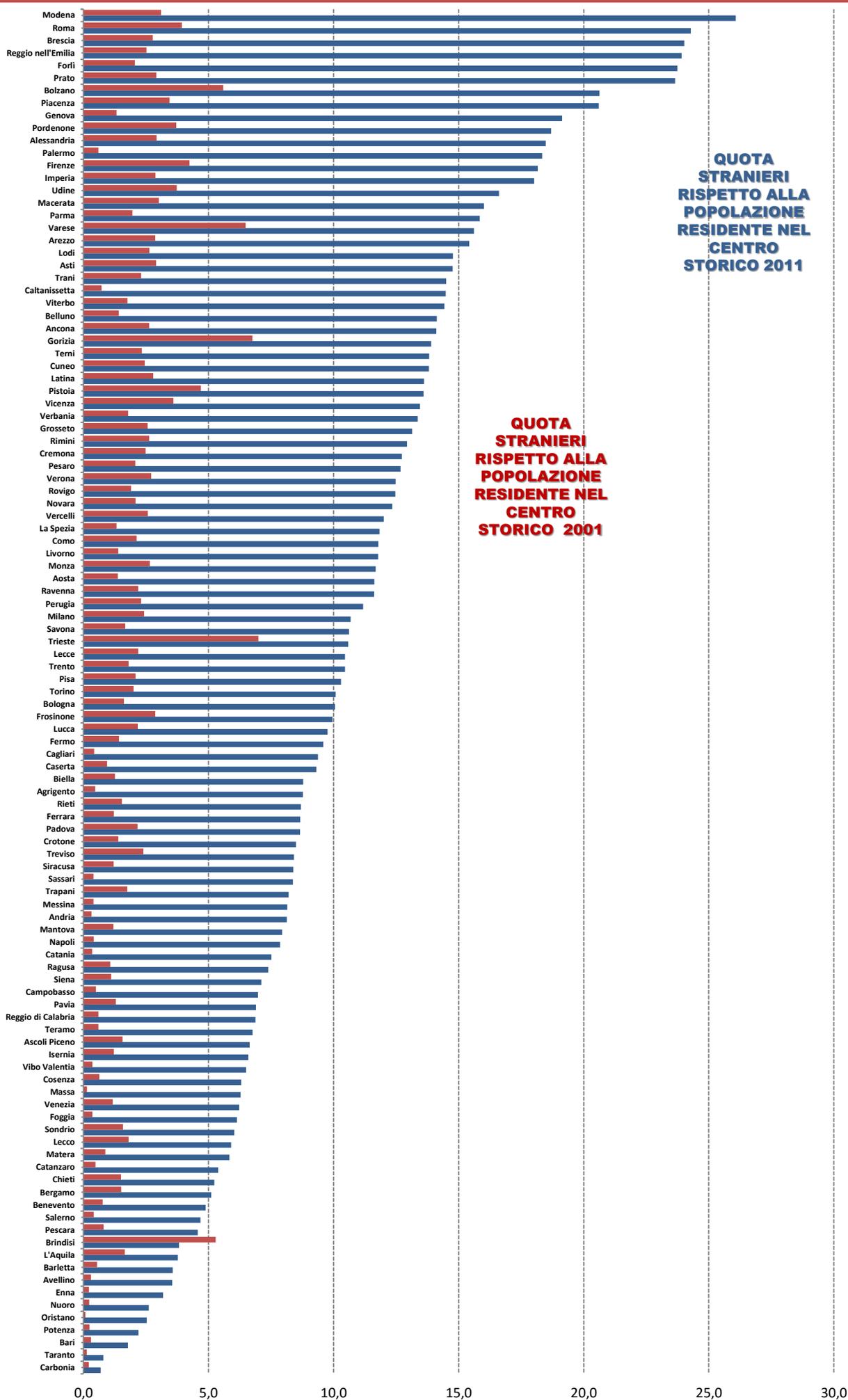
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

I centri storici dei capoluoghi italiani risiedono 174.413 stranieri, 146.700 in più rispetto al 2001. In media rappresentano circa il 12% della popolazione residente nel centro storico a fronte del 7,9% nel resto delle città, quindi per capire qual è il loro peso i due dati vanno comparati. Sulla base di questi parametri medi si riscontrano i seguenti gruppi di città:

1. *Le città con molti stranieri soprattutto nei centri storici:* in questo gruppo rientrano città caratterizzate dalla presenza di stranieri a livello complessivo con una presenza particolarmente rilevante nel centro storico. Tra queste emergono Roma, Firenze, Modena, Prato, Brescia.
2. *Le città con molti stranieri, pochi nei centri storici:* in questo gruppo rientrano città in cui vivono stabilmente molti stranieri i cui centri storici hanno una quota di stranieri più bassa rispetto al resto della città. Tra queste città rientrano molti grandi comuni del nord dell'Italia come Milano, Torino, Bologna e Venezia.
3. *Le città con pochi stranieri e soprattutto nei centri storici:* in molte città del sud come Bari, Catania, Napoli, Messina, Reggio Calabria gli stranieri residenti sono sotto la media e soprattutto è bassa la loro incidenza sulla popolazione del centro storico.
4. *Le città con pochi stranieri ma molti nei centri storici:* Palermo e Genova sono le due grandi città caratterizzate da una elevata presenza di stranieri residenti nei centri storici in un contesto urbano non particolarmente caratterizzato dagli stranieri.

DEMOGRAFIA: quota di stranieri rispetto ai residenti nel 2011 e nel 2001

Incidenza degli stranieri sul totale della popolazione nel centro storico



QUOTA STRANIERI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL CENTRO STORICO 2011

QUOTA STRANIERI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL CENTRO STORICO 2001

DEMOGRAFIA: quota di stranieri rispetto ai residenti nel 2011 - CLASSIFICA

Popolazione straniera residente nei centri storici nel 2011, variazione 2001-2011 e incidenza % sulla popolazione complessiva

		Stranieri	Var. 2011/2001	% su totale			Stranieri	Var. 2011/2001	% su totale
1	Modena	2.742	2.423	26,1	56	Bologna	5.031	4.195	10,1
2	Roma	24.989	21.190	24,3	57	Frosinone	125	87	10,0
3	Brescia	3.853	3.423	24,0	58	Lucca	844	689	9,8
4	Reggio Emilia	2.247	2.024	23,9	59	Fermo	350	298	9,6
5	Forlì	2.759	2.546	23,7	60	Cagliari	1.344	1.278	9,4
6	Prato	1.602	1.460	23,7	61	Caserta	852	770	9,3
7	Bolzano	1.774	1.320	20,6	62	Biella	555	486	8,8
8	Piacenza	4.568	3.850	20,6	63	Agrigento	583	553	8,8
9	Genova	3.602	3.361	19,1	64	Rieti	306	258	8,7
10	Pordenone	741	591	18,7	65	Ferrara	2.279	1.929	8,7
11	Alessandria	2.720	2.299	18,5	66	Padova	2.348	1.744	8,7
12	Palermo	4.291	4.163	18,3	67	Crotone	188	159	8,5
13	Firenze	7.027	5.549	18,2	68	Treviso	617	433	8,4
14	Imperia	1.093	921	18,0	69	Siracusa	358	296	8,4
15	Udine	2.511	1.923	16,6	70	Sassari	1.036	983	8,4
16	Macerata	349	288	16,0	71	Trapani	511	395	8,2
17	Parma	3.202	2.817	15,8	72	Messina	1.024	979	8,1
18	Varese	179	103	15,6	73	Andria	271	260	8,1
19	Arezzo	1.108	933	15,4	74	Mantova	920	776	7,9
20	Lodi	1.060	872	14,8	75	Napoli	15.062	14.268	7,9
21	Asti	1.108	891	14,8	76	Catania	1.993	1.896	7,5
22	Trani	607	522	14,5	77	Ragusa	1.220	1.024	7,4
23	Caltanissetta	528	502	14,5	78	Siena	1.063	911	7,1
24	Viterbo	1.057	929	14,4	79	Campobasso	164	152	7,0
25	Belluno	364	328	14,1	80	Pavia	825	662	6,9
26	Ancona	925	743	14,1	81	Reggio di Calabria	575	528	6,9
27	Gorizia	872	444	13,9	82	Teramo	399	372	6,8
28	Terni	1.500	1.259	13,8	83	Ascoli Piceno	456	352	6,6
29	Cuneo	1.498	1.245	13,8	84	Isernia	261	212	6,6
30	Latina	506	425	13,6	85	Vibo Valentia	211	200	6,5
31	Pistoia	1.100	792	13,6	86	Cosenza	201	178	6,3
32	Vicenza	1.687	1.221	13,5	87	Massa	107	105	6,3
33	Verbania	563	511	13,4	88	Venezia	3.986	3.139	6,2
34	Grosseto	177	151	13,1	89	Foggia	807	753	6,1
35	Rimini	977	780	12,9	90	Sondrio	82	58	6,0
36	Cremona	2.223	1.763	12,7	91	Lecco	197	134	5,9
37	Pesaro	849	723	12,7	92	Matera	306	260	5,8
38	Verona	3.614	2.786	12,5	93	Catanzaro	398	365	5,4
39	Rovigo	425	353	12,5	94	Chieti	174	122	5,2
40	Novara	434	368	12,3	95	Bergamo	153	106	5,1
41	Vercelli	665	528	12,0	96	Benevento	183	155	4,9
42	Como	463	383	11,8	97	Salerno	696	636	4,7
43	Livorno	4.283	3.884	11,8	98	Pescara	742	601	4,6
44	Monza	944	739	11,7	99	Brindisi	31	-20	3,8
45	Aosta	558	489	11,6	100	L'Aquila	139	-16	3,8
46	Ravenna	1.855	1.532	11,6	101	Barletta	194	160	3,6
47	Perugia	586	468	11,2	102	Avellino	272	251	3,5
48	Milano	11.657	8.841	10,7	103	Enna	447	413	3,2
49	La Spezia	1.080	942	10,6	104	Nuoro	99	90	2,6
50	Savona	215	182	10,6	105	Oristano	33	32	2,5
51	Trieste	1.110	380	10,6	106	Potenza	71	63	2,2
52	Lecce	576	476	10,5	107	Bari	98	82	1,8
53	Trento	576	479	10,5	108	Taranto	23	20	0,8
54	Pisa	1.208	987	10,3	109	Carbonia	89	58	0,7
55	Torino	3.907	3.159	10,1		TOTALE	174.413	147.151	11,7

4.2.

LO STOCK EDILIZIO NEI CENTRI STORICI

STOCK: le abitazioni presenti nei centri storici (2011)

I dati censuari al 2011 consentono di analizzare anche lo stock edilizio presente sia in termini quantitativi sia di utilizzo. Complessivamente qui troviamo il 2,8% dello stock abitativo nazionale che in termini di edifici rappresenta l'1,5% del patrimonio. In altri termini ricadono nei centri storici oltre 216.700 edifici, di cui 168.400 per abitazione, pari a 866.400 abitazioni). Il 3,9% degli edifici non è utilizzato, percentuale che sale al 5,1% in Italia e scende al 3,6% nel resto del comune.

Quanto pesa lo stock edilizio dei centri storici in Italia

	CENTRO STORICO		RESTO COMUNE		ITALIA	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
ABITAZIONI	866.386	2,8	7.670.685	24,6	31.208.161	100,0
occupate da residenti	686.806	2,8	6.770.135	28,1	24.135.177	100,0
occupate da non res./vuote	182.961	2,6	897.169	12,7	7.072.984	100,0
Dimensione media occupate (mq)	97,4		94,0		99,3	
EDIFICI TOTALI	216.757	1,5	1.897.273	13,1	14.452.680	100,0
EDIFICI UTILIZZATI	208.265	1,5	1.828.828	13,3	13.709.245	100,0
Edifici residenziali	168.388	1,4	1.480.647	12,2	12.187.698	100,0
Edifici non residenziali	39.877	2,6	348.181	22,9	1.521.547	100,0
EDIFICI NON UTILIZZATI	8.492	1,1	68.445	9,2	743.435	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

I centri storici sono caratterizzati da un'elevata percentuale di abitazioni non occupate stabilmente o vuote, pari al 21% mentre nel resto della città sono circa il 12%; si tratta di quasi 183.000 unità utilizzate da lavoratori pendolari, per la ricettività occasionale o anche inutilizzate.

Gli edifici prevalentemente non residenziali sono quasi 40.000 e ospitano scuole, ospedali, chiese, caserme, attività economiche.

STOCK: le abitazioni presenti nei centri storici (2011)

Lo stock edilizio ammonta a 216.800 edifici circa pari al 10% degli edifici presenti in questi comuni. Gli edifici inutilizzati sono quasi 8.500 ovvero il 4% degli edifici presenti, ma tale problema è particolarmente rilevante nei capoluoghi del sud e nelle isole dove ad essere inutilizzato è quasi il 7% dello stock presente. Confrontando il dato del centro storico con il resto della città emerge un comportamento opposto tra le aree del Paese: mentre al centro e al sud c'è un maggiore inutilizzo degli edifici in questa parte di città, i capoluoghi del nord Italia fanno registrare una percentuale più elevata di edifici inutilizzati fuori dal centro storico.

Al primo posto tra le città si trova l'Aquila dove il 37% degli edifici presenti nel centro storico non è utilizzato (pari a 821 edifici) per le conseguenze del grave sisma del 2009 che ha colpito particolarmente questa parte di città. Segue Taranto con il 28% pari a 247 edifici, Caltanissetta 20% pari a 295 edifici, Agrigento 12,9% pari a 263 edifici, Benevento 12,8% pari a 124 edifici, Vibo Valentia 12,8% pari a 161 edifici. Meno dell'1% dello stock inutilizzato a Brescia, Bologna, Arezzo, Modena, Massa, Barletta, Roma, Siena, Firenze.

Edifici presenti nel 2011										
	CENTRO STORICO					RESTO CAPOLUOGO				
	TOTALE	UTILIZZATI		NON UTILIZZATI		TOTALE	UTILIZZATI		NON UTILIZZATI	
	Numero	Numero	%	Numero	%	Numero	Numero	%	Numero	%
Nord ovest	35.629	34.831	97,8	798	2,3	357.922	345.500	96,5	12.422	3,5
Nord est	62.939	61.258	97,3	1.681	2,7	432.432	420.953	97,3	11.479	2,7
Centro	42.090	41.348	98,2	742	1,8	514.069	500.650	97,4	13.419	2,6
Sud	37.297	34.759	93,2	2.538	6,8	326.097	308.626	94,6	17.471	5,4
Isole	38.802	36.069	93,0	2.733	7,0	266.753	253.099	94,9	13.654	5,1
TOTALE	216.757	208.265	96,1	8.492	3,9	1.897.273	1.828.828	96,4	68.445	3,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

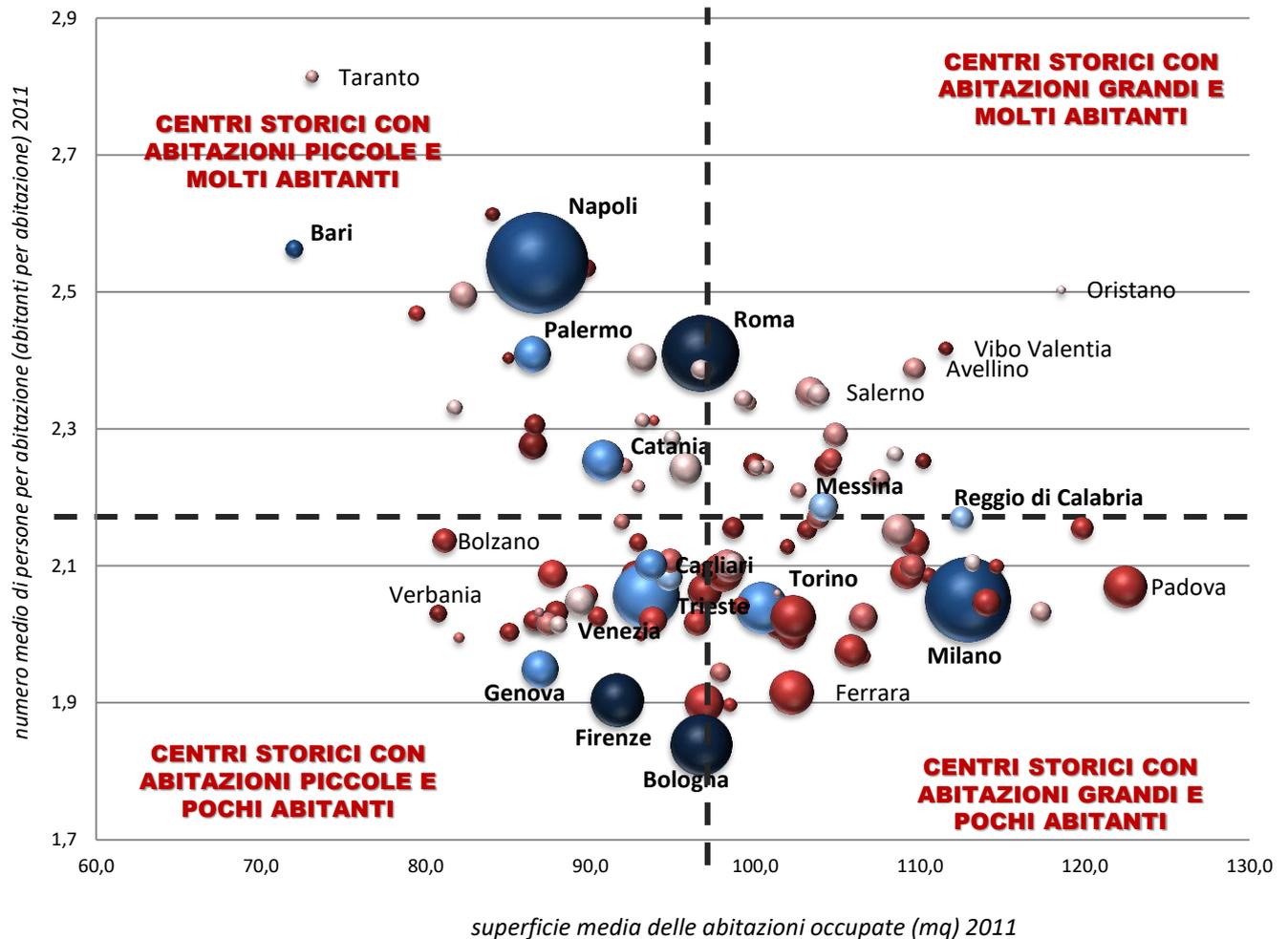
Gli edifici prevalentemente residenziali sono 168.400 e in questi si trovano 684.300 abitazioni occupate da residenti e 182.100 abitazioni vuote o occupate saltuariamente da non residenti. La dimensione media delle abitazioni è leggermente inferiore a 100 mq ovvero 45 mq per abitante.

Abitazioni nel centro storico				
	Occupate da residenti	Dimensione media occupate (mq)	Sup media occupate per abitante (mq)	Vuote o occupate da non residenti
Nord ovest	159.717	102,8	50,2	35.127
Nord est	184.024	100,0	49,8	57.648
Centro	134.860	94,7	43,1	35.373
Sud	137.562	92,6	37,9	26.142
Isole	70.643	92,7	41,3	28.671
TOTALE	686.806	97,4	44,9	182.961

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

STOCK: dimensione ed utilizzo delle abitazioni occupate nei centri storici

Numero di abitazioni occupate, superficie media delle abitazioni occupate, numero medio di occupanti



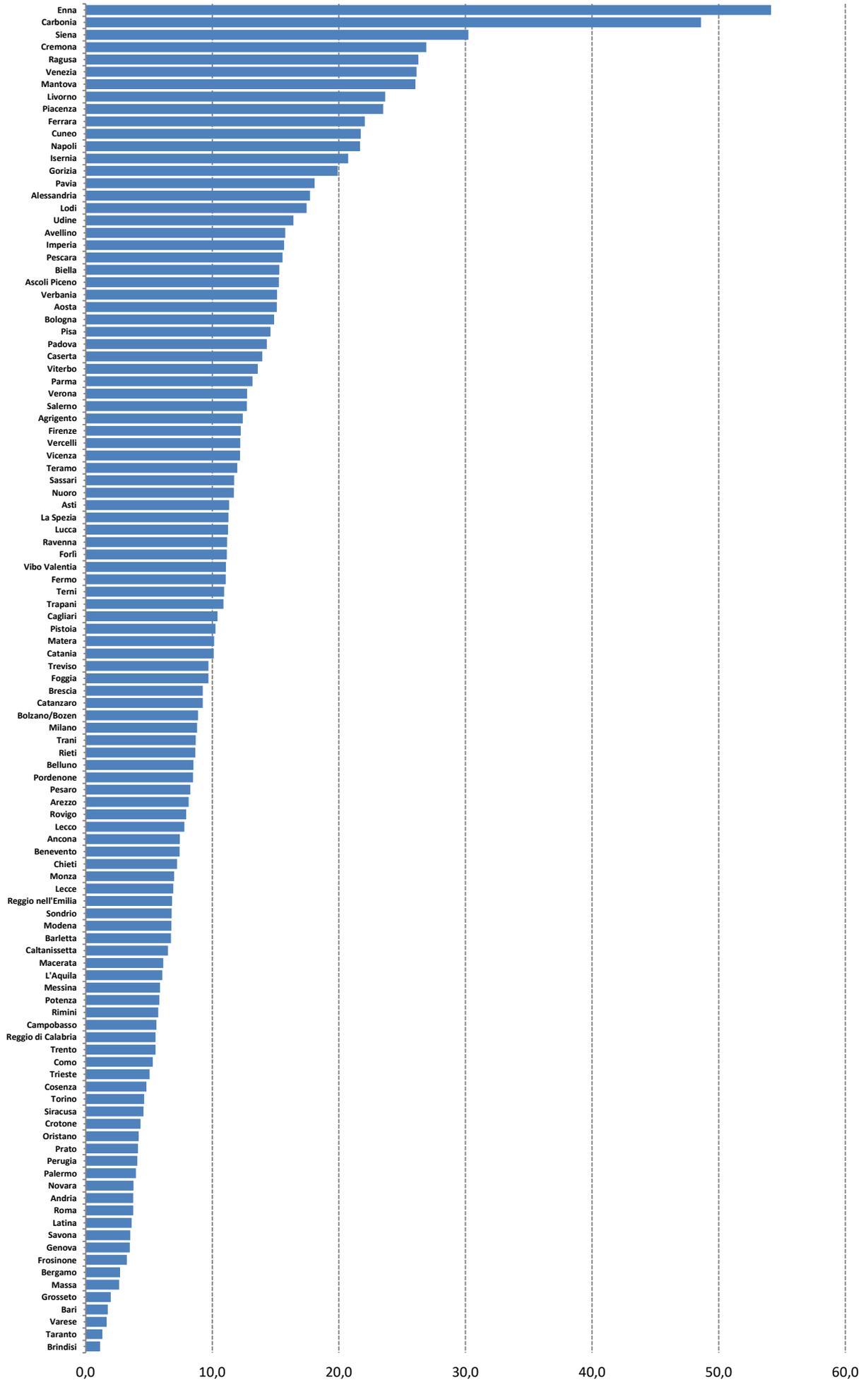
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Nei centri storici dei capoluoghi ci sono 686.806 abitazioni stabilmente occupate da residenti, con una superficie media delle abitazioni occupate pari a 97,4 mq e 2,2 abitanti per abitazione. Sulla base della densità di abitanti per abitazione nel centro storico, le città si possono raggruppare in 4 gruppi omogenei :

1. *I centri storici con abitazioni grandi e molti abitanti:* città tendenzialmente del sud d'Italia che hanno appartamenti grandi, con dimensione media fino a 118 mq, occupati in media da 2,5 persone. Tra questi comuni troviamo Oristano, Messina, Salerno.
2. *I centri storici con abitazioni grandi e pochi abitanti:* comprende centri storici di grandi città come Milano e Torino dove la dimensione media degli appartamenti occupati è superiore alla media nazionale ed arriva fino a 122 mq a Padova, ma sono occupati stabilmente da meno di 2,2 abitanti (1,9 residenti per abitazione occupata a Ferrara).
3. *I centri storici con abitazioni piccole e pochi abitanti:* comprende centri storici di città come Bologna, Firenze, Venezia, Genova, Bolzano, Cagliari dove le abitazioni occupate da residenti sono medio-piccole (da 81 mq di Bolzano a 96 mq per abitazione di Bologna) e sono occupate stabilmente da un numero di residenti inferiore alla media nazionale.
4. *I centri storici con abitazioni piccole e molti abitanti:* città con un numero di residenti per abitazione superiore alla media (fino a 2,8 abitanti per abitazione a Taranto o 2,6 a Bari) ma con abitazioni di ridotte dimensioni (72 mq per abitazione occupata in media a Bari). Rientrano in questo gruppo Napoli, Roma, Palermo, Catania.

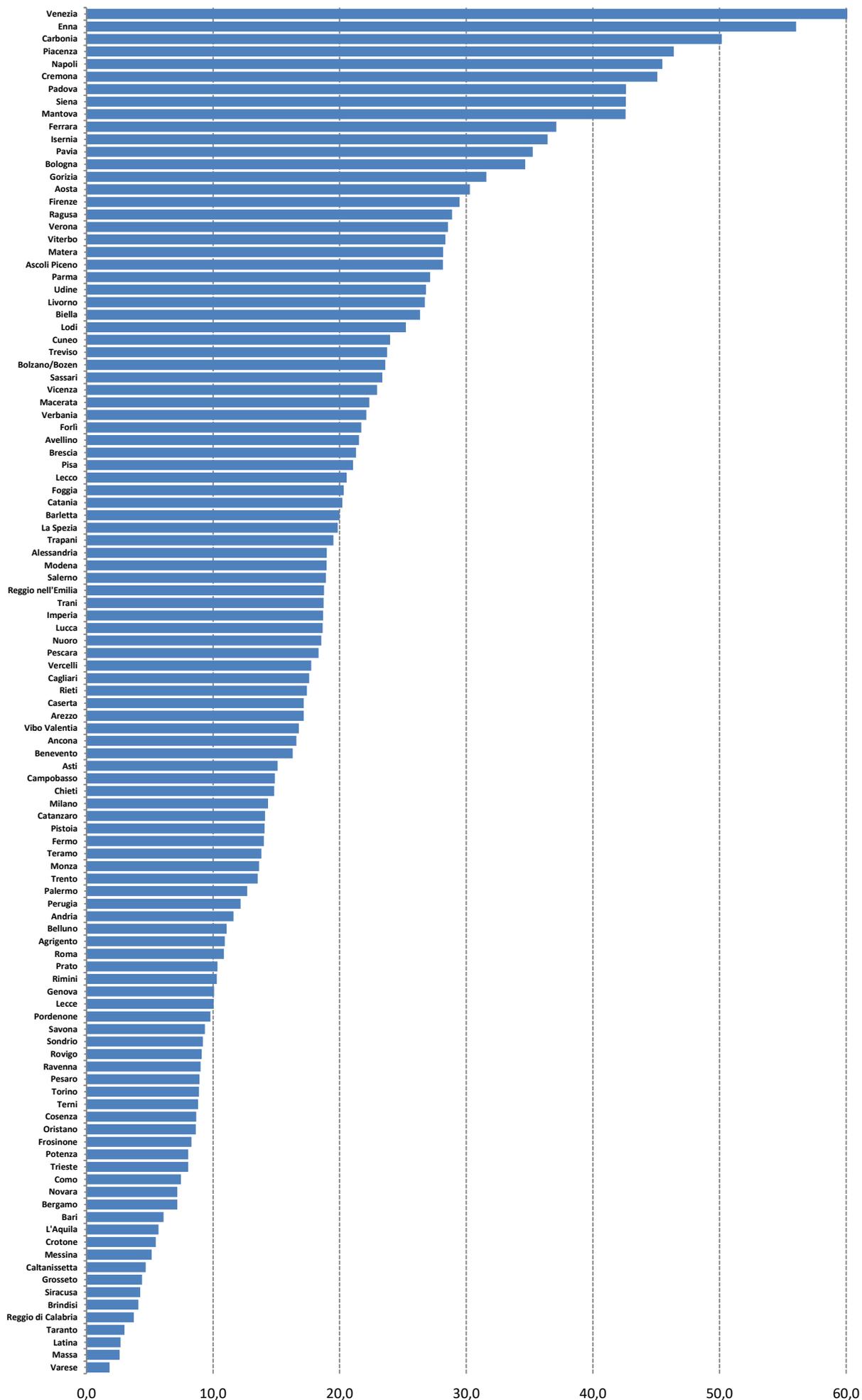
STOCK: quota di abitazioni occupate da residenti nel centro storico rispetto al capoluogo

Numero di abitazioni occupate da residenti



STOCK: quota di abitazioni non occupate da residenti nel centro storico rispetto al capoluogo

Numero di abitazioni non occupate da residenti



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

STOCK: quota di abitazioni occupate e non nel centro storico rispetto alla città - 2011

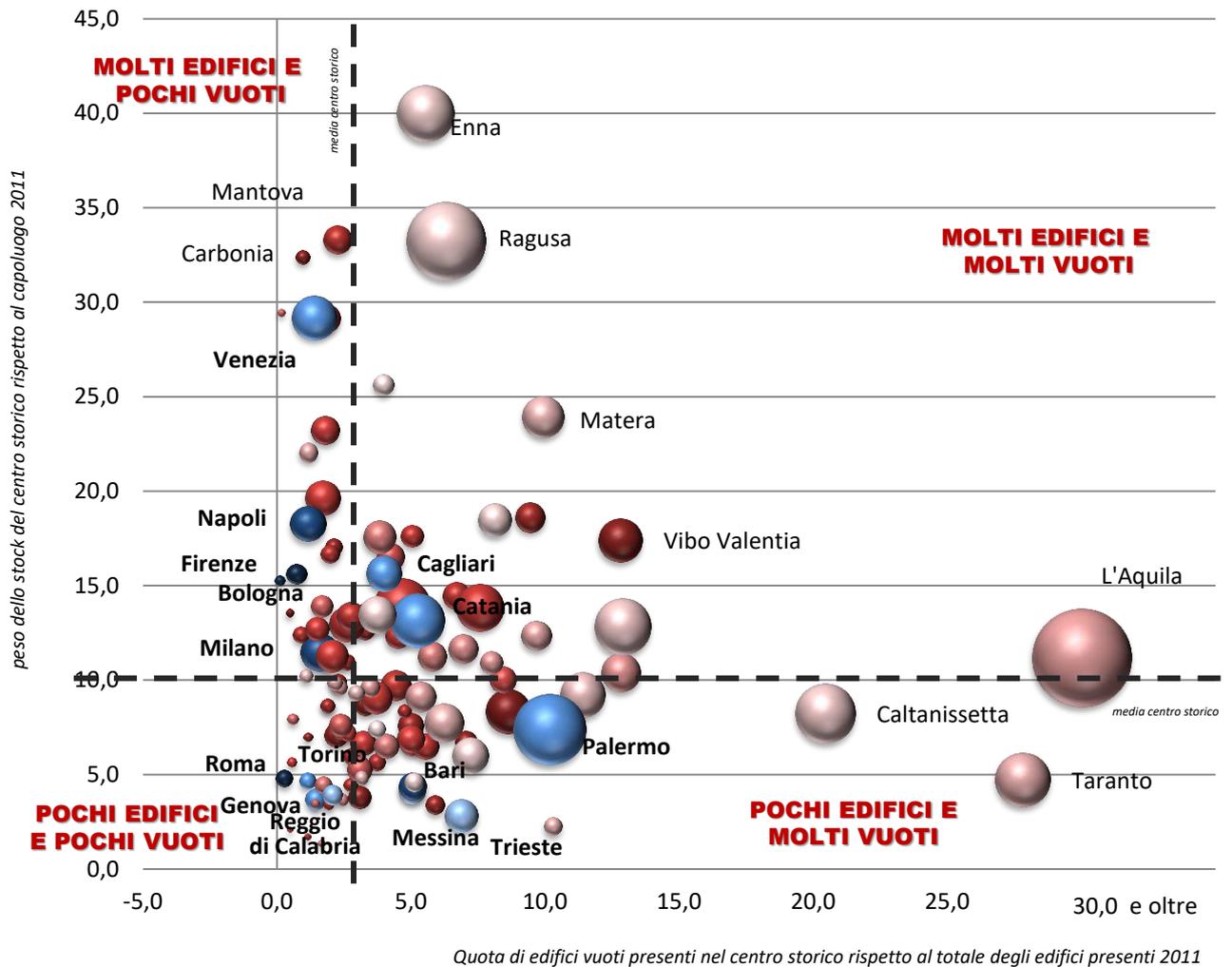
Abitazioni occupate e non occupate nei centri storici nel 2011 e quota % rispetto alla città

		Occupate	Non occupate	% occ. su città	% non occ. su città
1	Enna	5.841	2.591	54,1	56,1
2	Carbonia	5.725	810	48,6	50,2
3	Siena	7.118	2.651	30,2	42,6
4	Cremona	8.620	3.634	26,9	45,1
5	Ragusa	7.367	5.276	26,3	28,9
6	Venezia	31.106	8.589	26,1	60,1
7	Mantova	5.657	1.722	26,0	42,6
8	Livorno	15.815	1.720	23,7	26,7
9	Piacenza	10.599	4.984	23,5	46,4
10	Ferrara	13.733	4.786	22,0	37,1
11	Cuneo	5.193	906	21,7	24,0
12	Napoli	75.311	6.595	21,7	45,5
13	Isernia	1.731	877	20,7	36,4
14	Gorizia	3.275	1.001	19,9	31,6
15	Pavia	5.982	1.379	18,1	35,3
16	Alessandria	7.168	1.180	17,7	19,0
17	Lodi	3.329	769	17,4	25,2
18	Udine	7.645	2.054	16,4	26,8
19	Avellino	3.210	544	15,8	21,5
20	Imperia	3.003	1.260	15,7	18,7
21	Pescara	7.541	2.091	15,6	18,3
22	Biella	3.143	1.036	15,3	26,4
23	Ascoli Piceno	3.040	987	15,3	28,2
24	Verbania	2.075	597	15,1	22,1
25	Aosta	2.395	800	15,1	30,3
26	Bologna	27.200	8.323	14,9	34,7
27	Pisa	5.794	2.146	14,6	21,1
28	Padova	13.105	3.884	14,3	42,6
29	Caserta	3.994	941	14,0	17,2
30	Viterbo	3.634	1.479	13,6	28,4
31	Parma	10.630	3.780	13,2	27,1
32	Verona	14.294	2.767	12,7	28,5
33	Salerno	6.325	1.153	12,7	18,9
34	Agrigento	2.782	1.604	12,4	10,9
35	Firenze	20.319	1.655	12,3	29,5
36	Vercelli	2.572	467	12,2	17,8
37	Vicenza	5.875	2.263	12,2	23,0
38	Teramo	2.650	576	12,0	13,8
39	Sassari	6.043	1.963	11,7	23,4
40	Nuoro	1.678	288	11,7	18,6
41	Asti	3.693	834	11,3	15,1
42	La Spezia	4.803	1.247	11,3	19,9
43	Lucca	4.118	1.480	11,3	18,7
44	Ravenna	7.633	2.452	11,2	9,0
45	Forlì	5.563	1.544	11,2	21,7
46	Vibo Valentia	1.343	541	11,1	16,8
47	Fermo	1.619	707	11,1	14,0
48	Terni	5.158	604	10,9	8,8
49	Trapani	2.964	1.922	10,9	19,5
50	Cagliari	6.819	1.011	10,4	17,6
51	Pistoia	3.838	1.068	10,3	14,1
52	Matera	2.239	846	10,1	28,2
53	Catania	11.762	5.777	10,1	20,2
54	Treviso	3.402	1.385	9,7	23,7
55	Foggia	5.274	980	9,7	20,3

		Occupate	Non occupate	% occ. su città	% non occ. su città
56	Brescia	7.773	3.093	9,3	21,3
57	Catanzaro	3.143	884	9,3	14,1
58	Bolzano	4.024	779	8,9	23,6
59	Milano	53.199	5.525	8,8	14,3
60	Trani	1.695	817	8,7	18,7
61	Rieti	1.626	1.144	8,7	17,4
62	Belluno	1.358	489	8,5	11,1
63	Pordenone	1.883	333	8,5	9,8
64	Pesaro	3.203	440	8,3	8,9
65	Arezzo	3.309	858	8,1	17,1
66	Rovigo	1.731	363	7,9	9,1
67	Lecco	1.568	1.144	7,8	20,6
68	Ancona	3.187	937	7,4	16,6
69	Benevento	1.696	527	7,4	16,3
70	Chieti	1.482	568	7,2	14,8
71	Monza	3.597	902	7,0	13,6
72	Lecce	2.710	1.584	6,9	10,0
73	Reggio E.	4.656	1.225	6,8	18,8
74	Sondrio	661	129	6,8	9,2
75	Modena	5.202	3.245	6,8	19,0
76	Barletta	2.144	1.522	6,7	20,0
77	Caltanissetta	1.563	283	6,5	4,7
78	Macerata	1.084	742	6,1	22,3
79	L'Aquila	1.576	234	6,1	5,7
80	Messina	5.750	958	5,9	5,1
81	Potenza	1.437	485	5,8	8,0
82	Rimini	3.358	1.218	5,7	10,3
83	Campobasso	1.060	575	5,6	14,9
84	Reggio C.	3.851	980	5,5	3,7
85	Trento	2.719	1.205	5,5	13,5
86	Como	1.923	407	5,3	7,5
87	Trieste	5.033	979	5,0	8,0
88	Cosenza	1.378	528	4,8	8,7
89	Torino	19.005	3.324	4,6	8,9
90	Siracusa	2.119	581	4,6	4,3
91	Crotone	920	250	4,3	5,5
92	Oristano	522	321	4,2	8,6
93	Prato	2.936	1.031	4,1	10,3
94	Perugia	2.695	955	4,1	12,2
95	Palermo	9.708	5.286	4,0	12,7
96	Novara	1.685	259	3,8	7,2
97	Andria	1.275	376	3,8	11,6
98	Roma	42.683	13.264	3,8	10,8
99	Latina	1.654	216	3,6	2,7
100	Savona	1.021	499	3,5	9,4
101	Genova	9.652	3.349	3,5	10,1
102	Frosinone	618	653	3,3	8,3
103	Bergamo	1.426	585	2,7	7,2
104	Massa	737	247	2,7	2,6
105	Grosseto	675	389	2,0	4,4
106	Bari	2.153	1.120	1,8	6,1
107	Varese	574	80	1,7	1,8
108	Taranto	1.030	373	1,3	3,0
109	Brindisi	394	175	1,1	4,1
	TOTALE	686.806	182.961	9,2	16,9

STOCK: edifici non utilizzati presenti nei centri storici (2011)

Numero di abitazioni occupate, superficie media delle abitazioni occupate, numero medio di occupanti

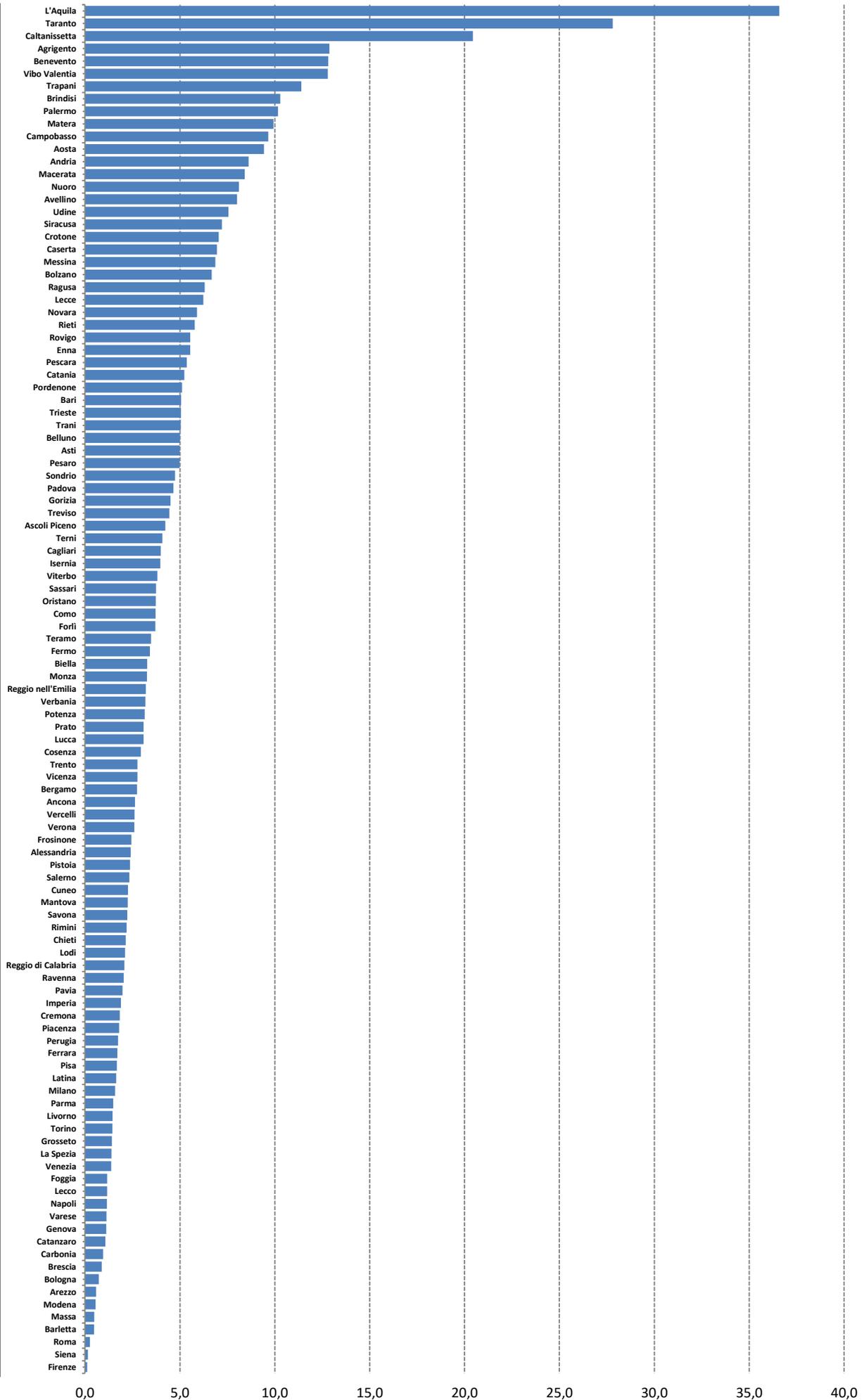


Nei centri storici dei capoluoghi ci sono 8.492 edifici non utilizzati, pari al 3,9% del totale degli edifici presenti nei centri storici. In questa parte di città si concentra la quota più consistente di patrimonio vuoto. In media nei centri storici ricade il 10,2% dello stock urbano, se si considera il patrimonio inutilizzato questa quota arriva all'11%. Sulla base della concentrazione di edifici presenti nel centro storico rispetto al totale urbano e della quota di edifici vuoti presenti nel centro storico, le città si possono raggruppare in 4 gruppi omogenei:

1. *I centri storici in cui si concentrano molti edifici rispetto alla città e con un'elevata incidenza di edifici vuoti:* alcune città come Matera, Enna, Ragusa, L'Aquila, Catania sono cospicui in termini di edifici rispetto alla media ma molti di questi sono inutilizzati;
2. *I centri storici in cui si concentrano pochi edifici rispetto alla città e con un'elevata incidenza di edifici vuoti:* questo gruppo di città è caratterizzato da un tasso di inutilizzo superiore alla media ma lo stock edilizio presente nel centro storico è meno rilevante rispetto al totale urbano. Qui ricadono Taranto, Caltanissetta, Palermo, Trieste;
3. *I centri storici in cui si concentrano pochi edifici rispetto alla città e con una bassa incidenza di edifici vuoti:* in questo gruppo di città tra le quali Torino, Roma, Genova si rileva un basso tasso di inutilizzo degli edifici pur essendo il centro storico poco consistente nel numero di edifici rispetto alla città.
4. *I centri storici in cui si concentrano molti edifici rispetto alla città e con una bassa incidenza di edifici vuoti:* nell'ultimo gruppo ricadono le città con centri storici numericamente rilevanti in termini di edifici e con pochi edifici inutilizzati. In questo gruppo rientrano Napoli, Firenze, Milano, Bologna, Venezia.

STOCK: quota di edifici non utilizzati presenti nei centri storici (2011)

Quota di edifici vuoti rispetto allo stock nel centro storico



STOCK: edifici non utilizzati nel 2011 - CLASSIFICA

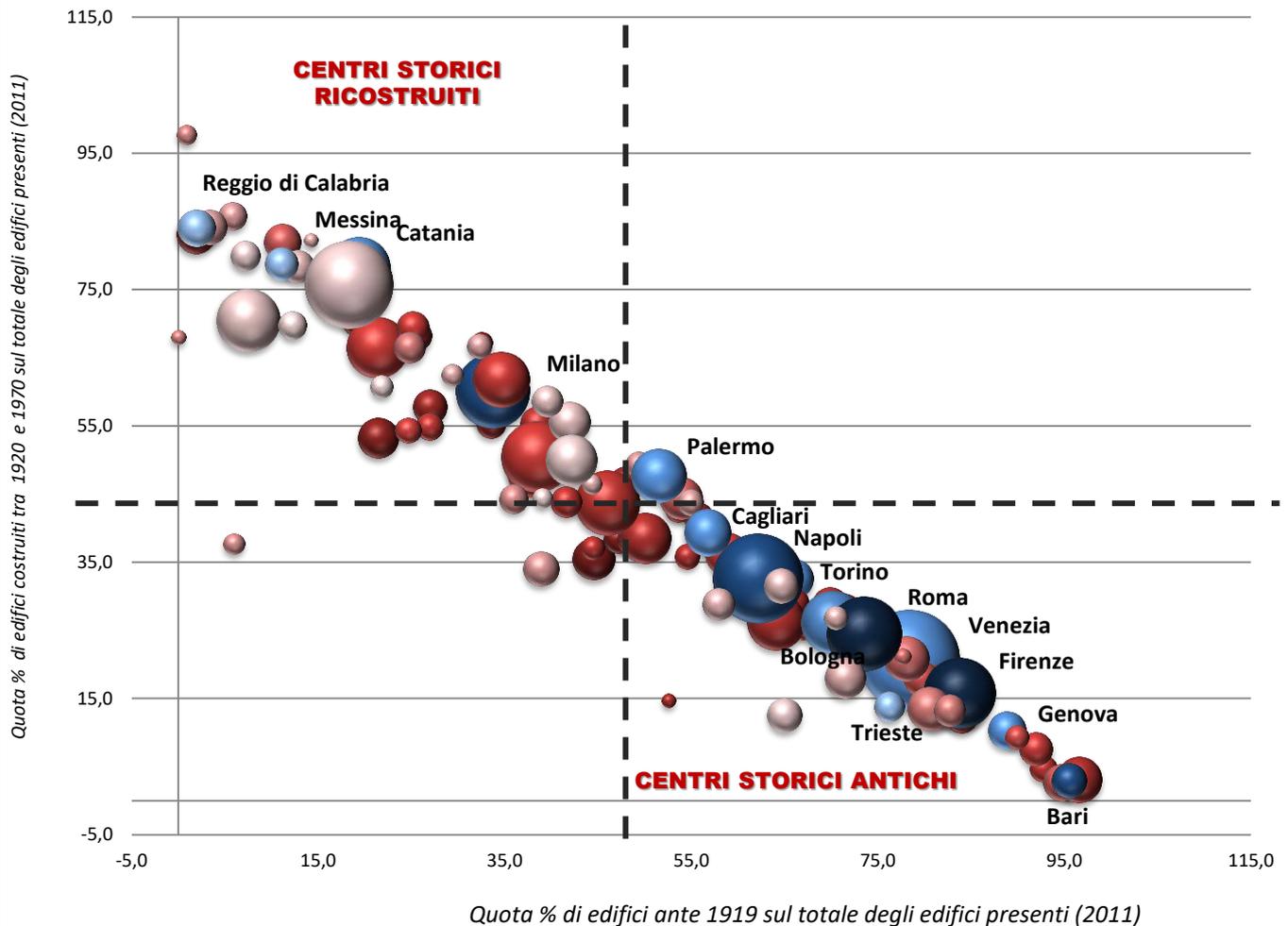
Edifici non utilizzati presenti nei centri storici nel 2011 e quota % su totale

		Totale	Inutilizzati	% Inutiliz. su totale
1	L'Aquila	2.244	821	36,6
2	Taranto	888	247	27,8
3	Caltanissetta	1.443	295	20,4
4	Agrigento	2.042	263	12,9
5	Benevento	967	124	12,8
6	Vibo Valentia	1.258	161	12,8
7	Trapani	1.465	167	11,4
8	Brindisi	243	25	10,3
9	Palermo	4.227	430	10,2
10	Matera	1.460	145	9,9
11	Campobasso	766	74	9,7
12	Aosta	795	75	9,4
13	Andria	1.926	166	8,6
14	Macerata	677	57	8,4
15	Nuoro	1.110	90	8,1
16	Avellino	537	43	8,0
17	Udine	2.462	186	7,6
18	Siracusa	1.497	108	7,2
19	Crotone	525	37	7,0
20	Caserta	1.036	72	6,9
21	Messina	1.326	91	6,9
22	Bolzano	928	62	6,7
23	Ragusa	8.280	522	6,3
24	Lecce	2.007	125	6,2
25	Novara	492	29	5,9
26	Rieti	1.158	67	5,8
27	Rovigo	1.010	56	5,5
28	Enna	4.801	266	5,5
29	Pescara	1.418	76	5,4
30	Catania	4.640	243	5,2
31	Pordenone	528	27	5,1
32	Bari	1.223	62	5,1
33	Trieste	1.129	57	5,0
34	Trani	794	40	5,0
35	Belluno	680	34	5,0
36	Asti	1.042	52	5,0
37	Pesaro	1.224	61	5,0
38	Sondrio	316	15	4,7
39	Padova	5.495	256	4,7
40	Gorizia	1.178	53	4,5
41	Treviso	1.687	75	4,4
42	Ascoli Piceno	1.490	63	4,2
43	Terni	1.155	47	4,1
44	Cagliari	2.579	103	4,0
45	Isernia	858	34	4,0
46	Viterbo	2.308	88	3,8
47	Sassari	3.101	116	3,7
48	Oristano	617	23	3,7
49	Como	618	23	3,7
50	Forlì	2.215	82	3,7
51	Teramo	862	30	3,5
52	Fermo	1.230	42	3,4
53	Biella	1.007	33	3,3
54	Monza	1.012	33	3,3
55	Reggio Emilia	1.589	51	3,2

		Totale	Inutilizzati	% Inutiliz. su totale
56	Verbania	881	28	3,2
57	Potenza	477	15	3,1
58	Prato	1.359	42	3,1
59	Lucca	1.623	50	3,1
60	Cosenza	680	20	2,9
61	Trento	795	22	2,8
62	Vicenza	2.428	67	2,8
63	Bergamo	547	15	2,7
64	Ancona	798	21	2,6
65	Vercelli	804	21	2,6
66	Verona	3.924	102	2,6
67	Frosinone	450	11	2,4
68	Alessandria	1.457	35	2,4
69	Pistoia	1.732	41	2,4
70	Salerno	814	19	2,3
71	Cuneo	838	19	2,3
72	Mantova	2.976	67	2,3
73	Savona	225	5	2,2
74	Rimini	2.049	45	2,2
75	Chieti	793	17	2,1
76	Lodi	1.139	24	2,1
77	Reggio di Calabria	1.548	32	2,1
78	Ravenna	4.312	88	2,0
79	Pavia	1.319	26	2,0
80	Imperia	843	16	1,9
81	Cremona	3.655	67	1,8
82	Piacenza	3.570	64	1,8
83	Perugia	1.328	23	1,7
84	Ferrara	6.065	103	1,7
85	Pisa	2.332	39	1,7
86	Latina	243	4	1,6
87	Milano	7.509	119	1,6
88	Parma	3.104	46	1,5
89	Livorno	2.487	36	1,4
90	Torino	2.368	34	1,4
91	Grosseto	353	5	1,4
92	La Spezia	932	13	1,4
93	Venezia	11.948	165	1,4
94	Foggia	2.479	29	1,2
95	Lecco	517	6	1,2
96	Napoli	9.213	106	1,2
97	Varese	265	3	1,1
98	Genova	1.782	20	1,1
99	Catanzaro	1.216	13	1,1
100	Carbonia	1.674	16	1,0
101	Brescia	2.290	20	0,9
102	Bologna	4.587	33	0,7
103	Arezzo	1.566	9	0,6
104	Modena	1.256	7	0,6
105	Massa	413	2	0,5
106	Barletta	1.065	5	0,5
107	Roma	8.488	22	0,3
108	Siena	2.594	4	0,2
109	Firenze	7.082	8	0,1
	TOTALE	216.757	8.492	3,9

STOCK: gli edifici per abitazione presenti nei centri storici per epoca di costruzione

Numero di edifici residenziali del centro storico, quota di edifici ante 1919 e 1920 – 1970 presenti nel centro storico rispetto al totale



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Ponendo in relazione la quota di edifici realizzata ante 1919 e quella di edifici realizzati tra 1920 – 1970 presenti nel centro storico rispetto al totale i centri storico dei capoluoghi si suddividono essenzialmente in due gruppi:

1. I centri storici totalmente antichi nei quali il tessuto storico non è stato intaccato da ricostruzioni, integrazioni o sostituzioni edilizie
2. I centri storici parzialmente ricostruiti, spesso a causa di grandi disastri naturali come sismi, che hanno indotto alla ricostruzione di parti consistenti del tessuto storico.

STOCK: edifici residenziali ante 1919 al 2011 - CLASSIFICA

Edifici residenziali costruiti prima del 1919 nei centri storici al 2011 e quota % su totale

		Totale edifici	Edifici ante 1919	% ante 1919 su totale
1	Brescia	2.028	1.958	96,5
2	Bari	1.115	1.065	95,5
3	Lucca	1.310	1.241	94,7
4	Trani	677	628	92,8
5	Modena	1.080	993	91,9
6	Macerata	514	462	89,9
7	Genova	1.372	1.219	88,8
8	Barletta	1.007	854	84,8
9	Fermo	992	833	84,0
10	Bergamo	417	350	83,9
11	Firenze	4.861	4.071	83,7
12	Rieti	934	772	82,7
13	Reggio Emilia	1.345	1.093	81,3
14	Perugia	1.095	889	81,2
15	Viterbo	1.777	1.430	80,5
16	Ascoli Piceno	1.194	951	79,6
17	Venezia	9.738	7.626	78,3
18	Siena	1.917	1.496	78,0
19	Como	427	332	77,8
20	Grosseto	250	194	77,6
21	Trieste	851	649	76,3
22	Parma	2.701	1.990	73,7
23	Roma	5.422	3.986	73,5
24	Mantova	2.214	1.620	73,2
25	Lecce	1.594	1.139	71,5
26	Prato	1.023	730	71,4
27	Cosenza	505	356	70,5
28	Bologna	3.885	2.725	70,1
29	Pavia	1.161	811	69,9
30	Sondrio	269	180	66,9
31	Aosta	531	352	66,3
32	Torino	1.533	1.011	65,9
33	Siracusa	1.143	743	65,0
34	Trapani	1.139	736	64,6
35	Verona	3.127	2.003	64,1
36	Massa	337	214	63,5
37	Vicenza	1.865	1.175	63,0
38	Napoli	7.760	4.819	62,1
39	Arezzo	1.121	690	61,6
40	Imperia	674	414	61,4
41	Trento	629	374	59,5
42	Forlì	1.750	1.029	58,8
43	Matera	945	547	57,9
44	Cagliari	2.117	1.201	56,7
45	Savona	181	101	55,8
46	Biella	781	435	55,7
47	Chieti	623	342	54,9
48	Bolzano	596	325	54,5
49	Pisa	1.747	941	53,9
50	Vercelli	601	322	53,6
51	Livorno	1.993	1.062	53,3
52	Varese	177	93	52,5
53	Palermo	2.819	1.451	51,5
54	Cremona	2.557	1.280	50,1
55	Salerno	679	335	49,3

		Totale edifici	Edifici ante 1919	% ante 1919 su totale
56	Cuneo	713	346	48,5
57	Lecco	434	210	48,4
58	Asti	790	378	47,8
59	Monza	772	364	47,2
60	Padova	4.080	1.876	46,0
61	La Spezia	602	274	45,5
62	Andria	1.699	756	44,5
63	Belluno	493	219	44,4
64	Potenza	368	163	44,3
65	Sassari	2.475	1.043	42,1
66	Agrigento	1.626	682	41,9
67	Gorizia	955	397	41,6
68	Caltanissetta	898	355	39,5
69	Pordenone	369	144	39,0
70	L'Aquila	1.155	449	38,9
71	Treviso	1.169	450	38,5
72	Ferrara	4.810	1.847	38,4
73	Udine	1.916	722	37,7
74	Caserta	805	289	35,9
75	Piacenza	3.000	1.038	34,6
76	Milano	5.286	1.780	33,7
77	Lodi	868	291	33,5
78	Crotone	418	136	32,5
79	Campobasso	592	191	32,3
80	Taranto	443	130	29,3
81	Rovigo	694	187	26,9
82	Alessandria	1.121	302	26,9
83	Verbania	741	190	25,6
84	Pesaro	974	245	25,2
85	Terni	928	230	24,8
86	Ancona	633	156	24,6
87	Oristano	469	102	21,7
88	Rimini	1.582	339	21,4
89	Ravenna	3.641	777	21,3
90	Novara	351	71	20,2
91	Catania	3.687	713	19,3
92	Vibo Valentia	1.011	195	19,3
93	Foggia	2.115	407	19,2
94	Ragusa	7.350	1.342	18,3
95	Benevento	680	111	16,3
96	Brindisi	169	24	14,2
97	Catanzaro	987	126	12,8
98	Isernia	737	90	12,2
99	Pistoia	1.278	142	11,1
100	Messina	1.012	112	11,1
101	Enna	3.905	291	7,5
102	Nuoro	853	61	7,2
103	Avellino	421	25	5,9
104	Teramo	724	42	5,8
105	Pescara	1.138	38	3,3
106	Reggio di Calabria	1.308	25	1,9
107	Carbonia	1.493	28	1,9
108	Frosinone	356	3	0,8
109	Latina	194	0	0,0
	TOTALE	168.388	85.542	50,8

4.3. CHI LAVORA NEI CENTRI STORICI

ECONOMIA: le attività e gli addetti presenti nei centri storici (2001 – 2011)

Nei centri storici lavorano 2,1 milioni di addetti alle unità locali di imprese, istituzioni e associazioni non profit, pari a l'8,3% del totale nazionale, per 399.000 unità locali, il 7,6% del totale. Hanno un'enorme rilevanza economica nel contesto nazionale, sia in termini di addetti sia di unità economiche.

Numero di unità locali delle imprese, istituzioni e no profit 2011

	CENTRO STORICO		RESTO COMUNE		ITALIA
	Numero	%	Numero	%	Numero
ATTIVITA' PRODUTTIVE	35.037	3,2	256.263	23,0	1.112.073
Agricoltura caccia e pesca	520	1,9	2.913	10,9	26.723
Industria e artigianato	34.517	3,2	253.350	23,3	1.085.350
SERVIZI	364.035	8,8	1.619.116	39,0	4.150.901
Servizi distributivi	31.559	4,2	257.829	34,1	755.347
Servizi di produzione	161.363	12,1	632.644	47,6	1.329.902
Servizi al consumo	87.906	8,3	334.217	31,7	1.054.792
attività ricettive	4.295	8,5	11.928	23,5	50.731
attività ristorazione	23.843	8,3	91.775	31,8	288.750
Servizi personali	67.166	7,8	339.308	39,2	866.594
Servizi pubblici	16.041	11,1	55.118	38,2	144.266
TOTALE	399.072	7,6	1.875.379	35,6	5.262.974

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

Circa 2 milioni di questi addetti sono impiegati nel settore dei servizi. Il settore dei servizi personali (istruzione, sanità, attività culturali) è sicuramente il prevalente con quasi 651.200 addetti mentre il settore dei servizi di produzione (credito e assicurazioni, attività immobiliari, noleggio di macchinari e attrezzature, informatica e attività connesse, ricerca e sviluppo, altre attività professionali e imprenditoriali) emerge per numero di unità locali presenti nei centri storici dei capoluoghi, con 161.363 unità locali.

Addetti alle imprese, istituzioni e no profit 2011

	CENTRO STORICO		RESTO COMUNE		ITALIA
	Numero	%	Numero	%	Numero
ATTIVITA' PRODUTTIVE	108.861	1,9	1.172.274	21,0	5.586.231
Agricoltura caccia e pesca	1.670	2,3	9.371	12,7	74.067
Industria e artigianato	107.191	1,9	1.162.903	21,1	5.512.164
SERVIZI	1.999.057	10,2	8.593.298	44,0	19.518.045
Servizi distributivi	143.202	4,7	1.276.897	42,0	3.039.449
Servizi di produzione	503.228	14,0	2.045.683	57,1	3.582.438
Servizi al consumo	303.435	9,7	1.125.968	36,0	3.131.232
attività ricettive	29.356	13,4	70.279	32,0	219.585
attività ristorazione	107.252	10,6	375.774	37,3	1.007.554
Servizi personali	651.171	9,3	2.915.673	41,6	7.016.868
Servizi pubblici	398.021	14,5	1.229.077	44,7	2.748.058
TOTALE	2.107.918	8,4	9.765.572	38,9	25.104.276

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

I centri storici sono caratterizzati dall'elevata concentrazione di servizi di alloggio e di ristorazione. Complessivamente si trovano qui quasi 4.300 unità locali di attività ricettive (alberghi, alloggi per vacanza ecc.) per oltre 29.300 addetti pari al 13,4% del totale nazionale. Le unità locali legate ai servizi di ristorazione (bar, ristoranti, pasticcerie, gelaterie ecc.) presenti sono oltre 23.800 e contano 107.250 addetti circa, pari al 10,6% del totale nazionale.

Nel periodo intercensuario emerge una contrazione del numero di unità locali, pari a -3,3%, e una crescita del numero di addetti, pari a +18,7%.

Unità locali e addetti delle imprese presenti nel centro storico e variazione nel periodo 2001 - 2011				
	UNITÀ LOCALI		ADDETTI	
	Numero	Variazione % 2001 - 2011	Numero	Variazione % 2001 - 2011
Nord Ovest	131.955	-13,6	634.878	7,4
Nord Est	100.815	0,1	521.083	24,4
Centro	81.628	4,7	542.808	32,7
Sud	59.056	6,1	274.737	14,9
Isole	25.618	-0,6	134.412	13,5
TOTALE	399.072	-3,3	2.107.918	18,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2001 e 2011

Sono caratterizzati da una forte presenza di servizi alla produzione (*credito e assicurazioni, attività immobiliari, noleggio di macchinari e attrezzature, informatica e attività connesse, ricerca e sviluppo, altre attività professionali*) che vedono 161.363 unità locali e 503.228 addetti. Anche i servizi personali sono rilevanti (istruzione, sanità, attività ricreative) sia come numero di unità locali, oltre 67.100 unità, ma soprattutto in termini di addetti con oltre 651.200 unità.

Specializzazioni funzionali dei capoluoghi: numero e trend 2001 - 2011								
	UNITÀ LOCALI				ADDETTI			
	Centro storico		Resto capoluogo		Centro storico		Resto capoluogo	
	Numero	Var % 2001 - 2011	Numero	Var % 2001 - 2011	Numero	Var % 2001 - 2011	Numero	Var % 2001 - 2011
Agricoltura caccia pesca	520	-30,7	2.393	-31,2	1.670	-67,6	7.701	-65,2
Industria e artigianato	34.517	-21,8	218.833	-1,4	107.191	-27,6	1.055.712	-17,4
Servizi distributivi	31.559	-17,8	226.270	-4,4	143.202	-20,0	1.133.695	0,4
Servizi di produzione	161.363	2,2	471.281	38,0	503.228	-7,0	1.542.455	33,3
Servizi al consumo	87.906	-7,5	246.311	2,7	303.435	11,6	822.533	23,5
Servizi personali	67.166	17,0	272.142	43,4	651.171	73,4	2.264.502	85,0
Servizi pubblici	16.041	-16,7	39.077	9,1	398.021	55,4	831.056	97,7
TOTALE	399.072	-3,3	1.476.307	16,3	2.107.918	18,7	7.657.654	29,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2001 e 2011

Tra i servizi che caratterizzano i centri storici si trovano i servizi al consumo, ovvero le attività commerciali e ricettive. Nel 2011 oltre il 26% di unità locali e addetti del settore presenti nei capoluoghi è collocato nei centri storici con 87.906 unità locali e 303.435 addetti.

All'interno di questo settore in particolare le attività ricettive (alberghi e affini) contano 4.300 unità locali circa per un totale di 29.300 addetti, ovvero il 36% delle unità locali e il 42% degli addetti presenti nelle città. Sulla base della rilevazione ISTAT 2015 si calcola che gli esercizi alberghieri complessivamente presenti nei capoluoghi ammontano a 6.289 unità per un totale di 266.500 stanze.

Attività ricettive, di ristorazione e per il tempo libero presenti nei capoluoghi				
	UNITÀ LOCALI		ADDETTI	
	Numero	Peso sul totale	Numero	Peso sul totale
ATTIVITÀ RICETTIVE				
TOTALE	11.928		70.279	
Centro storico	4.296	36,0%	29.357	41,8%
Resto della città	7.632	64,0%	40.922	58,2%
ATTIVITÀ RISTORAZIONE				
TOTALE	91.775		375.774	
Centro storico	23.843	26,0%	107.252	28,5%
Resto della città	67.932	74,0%	268.522	71,5%
ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI				
TOTALE	13.635		180.800	
Centro storico	5.109	37,5%	80.146	44,3%
Resto della città	8.526	62,5%	100.654	55,7%

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

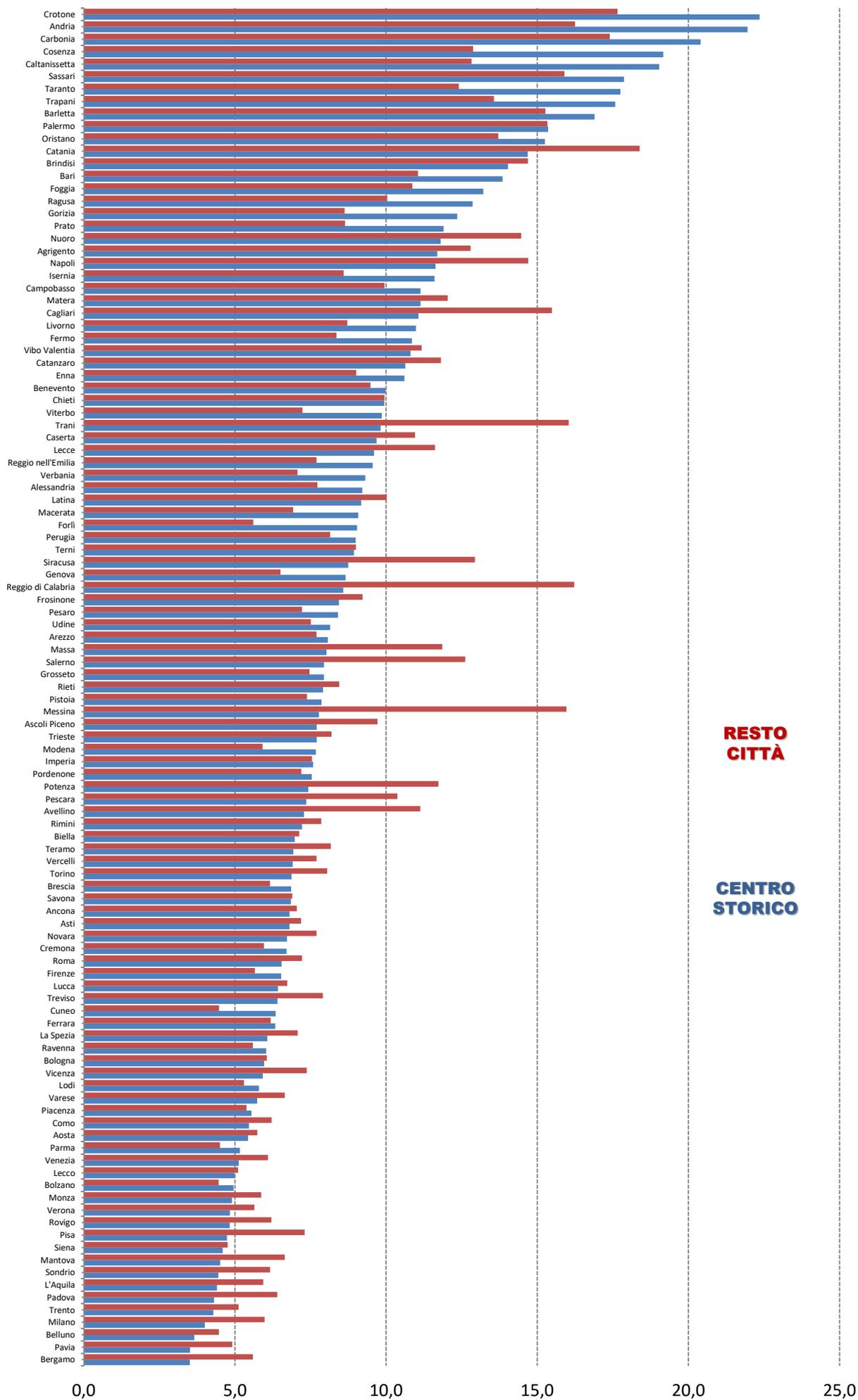
Tra i servizi al consumo rientrano anche le 23.843 unità locali relative alle attività di ristorazione (bar, ristoranti, pasticcerie, tavole calde) presenti nei centri storici alle quali corrispondono 107.252 addetti. Essi rappresentano il 26% delle unità locali presenti a livello urbano, oltre il 28% in termini di addetti.

Esercizi alberghieri presenti nei capoluoghi					
	Numero di esercizi alberghieri 2015	Numero di stanze 2015	Variazione % 2010 / 2015 numero di esercizi	Variazione % 2010 / 2015 numero di stanze	Numero di esercizi per 1000 edifici 2015
Nord ovest	1.091	51.492	0,5	4,0	2,8
Nord est	2.218	85.841	0,0	-1,1	4,5
Centro	2.146	91.337	4,4	2,5	3,9
Sud	479	21.675	0,6	5,1	1,3
Isole	355	16.149	0,3	-5,9	1,2
TOTALE	6.289	266.494	1,6	1,3	3,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT, 2011

ECONOMIA: tasso di disoccupazione nel centro storico nel 2011

Tasso di disoccupazione nel centro storico e nel resto del comune



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

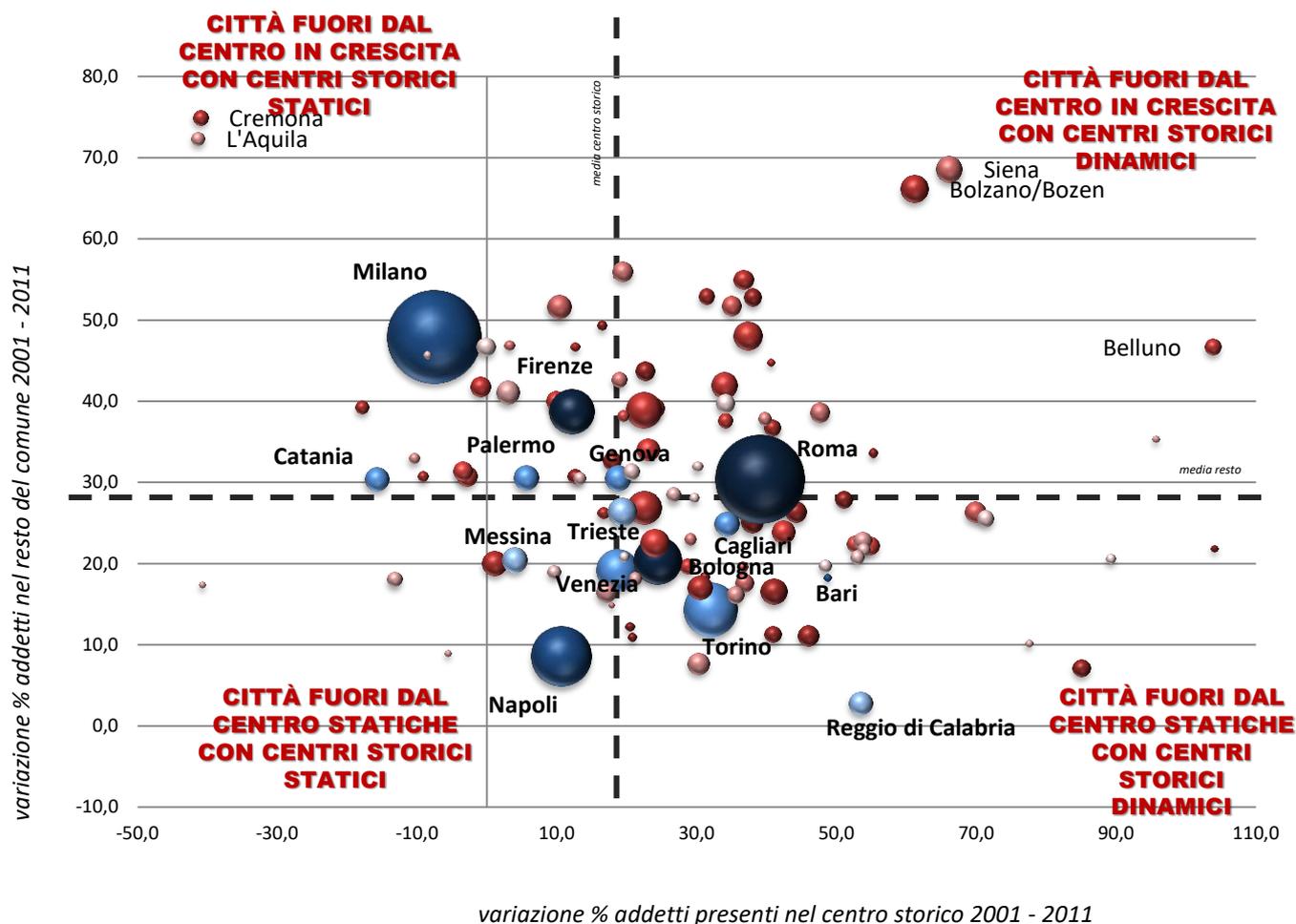
ECONOMIA: tasso di disoccupazione nel centro storico nel 2011 - CLASSIFICA

Popolazione occupata residente nei centri storici, disoccupata e tasso di disoccupazione nel 2011

		Occupati	Disoccupati	Tasso disoccupazione
1	Crotone	680	152	22,4
2	Andria	943	207	22,0
3	Carbonia	3.985	813	20,4
4	Cosenza	861	165	19,2
5	Caltanissetta	1.014	193	19,0
6	Sassari	4.600	822	17,9
7	Taranto	462	82	17,7
8	Trapani	1.718	302	17,6
9	Barletta	1.592	269	16,9
10	Palermo	7.313	1.123	15,4
11	Oristano	459	70	15,3
12	Catania	8.105	1.190	14,7
13	Brindisi	278	39	14,0
14	Bari	1.610	223	13,9
15	Foggia	3.898	515	13,2
16	Ragusa	5.683	731	12,9
17	Gorizia	2.575	318	12,3
18	Prato	3.142	374	11,9
19	Nuoro	1.474	174	11,8
20	Agrigento	2.095	245	11,7
21	Napoli	56.142	6.528	11,6
22	Isernia	1.457	169	11,6
23	Campobasso	871	97	11,1
24	Matera	2.030	226	11,1
25	Cagliari	6.407	709	11,1
26	Livorno	15.664	1.721	11,0
27	Fermo	1.447	157	10,9
28	Vibo Valentia	1.046	113	10,8
29	Catanzaro	2.595	276	10,6
30	Enna	4.499	477	10,6
31	Benevento	1.413	141	10,0
32	Chieti	1.258	125	9,9
33	Viterbo	3.115	307	9,9
34	Trani	1.375	135	9,8
35	Caserta	3.366	326	9,7
36	Lecce	2.167	208	9,6
37	Reggio Emilia	4.531	433	9,6
38	Verbania	1.816	169	9,3
39	Alessandria	6.319	582	9,2
40	Latina	1.472	135	9,2
41	Macerata	981	89	9,1
42	Forlì	5.102	461	9,0
43	Perugia	2.425	218	9,0
44	Terni	4.623	413	8,9
45	Siracusa	1.681	147	8,7
46	Genova	9.324	807	8,7
47	Reggio di Calabria	3.007	258	8,6
48	Frosinone	557	47	8,4
49	Pesaro	2.974	250	8,4
50	Udine	6.522	531	8,1
51	Arezzo	3.322	268	8,1
52	Massa	698	56	8,0
53	Salerno	5.652	449	7,9
54	Grosseto	642	51	7,9
55	Rieti	1.555	123	7,9

		Occupati	Disoccupati	Tasso disoccupazione
56	Pistoia	3.688	290	7,9
57	Messina	4.860	378	7,8
58	Ascoli Piceno	2.933	226	7,7
59	Trieste	4.530	349	7,7
60	Modena	5.397	414	7,7
61	Imperia	2.426	184	7,6
62	Pordenone	1.712	129	7,5
63	Potenza	1.347	100	7,4
64	Pescara	6.091	448	7,4
65	Avellino	3.006	219	7,3
66	Rimini	3.146	227	7,2
67	Biella	2.738	191	7,0
68	Teramo	2.323	161	6,9
69	Vercelli	2.360	163	6,9
70	Torino	17.400	1.196	6,9
71	Brescia	7.730	530	6,9
72	Savona	891	61	6,8
73	Ancona	3.013	205	6,8
74	Asti	3.309	225	6,8
75	Novara	1.637	110	6,7
76	Cremona	7.633	512	6,7
77	Roma	42.520	2.780	6,5
78	Firenze	18.499	1.207	6,5
79	Lucca	3.768	242	6,4
80	Treviso	3.091	198	6,4
81	Cuneo	4.506	286	6,3
82	Ferrara	11.293	715	6,3
83	La Spezia	4.185	254	6,1
84	Ravenna	6.877	415	6,0
85	Bologna	25.378	1.514	6,0
86	Vicenza	5.526	327	5,9
87	Lodi	2.954	171	5,8
88	Varese	576	33	5,7
89	Piacenza	9.866	547	5,5
90	Como	1.759	96	5,5
91	Aosta	2.190	119	5,4
92	Parma	10.109	522	5,2
93	Venezia	25.395	1.301	5,1
94	Lecco	1.406	70	5,0
95	Bolzano/Bozen	4.360	216	5,0
96	Monza	3.632	178	4,9
97	Verona	12.857	621	4,8
98	Rovigo	1.595	77	4,8
99	Pisa	5.492	260	4,7
100	Siena	6.448	296	4,6
101	Mantova	5.475	247	4,5
102	Sondrio	607	27	4,4
103	L'Aquila	1.521	67	4,4
104	Padova	11.791	508	4,3
105	Trento	2.613	112	4,3
106	Milano	52.225	2.090	4,0
107	Belluno	1.258	46	3,7
108	Pavia	5.668	199	3,5
109	Bergamo	1.371	48	3,5
	TOTALE	605.523	47.316	7,8

Numero di addetti del centro storico, variazione % di addetti del centro storico e del resto comune tra 2001 e 2011



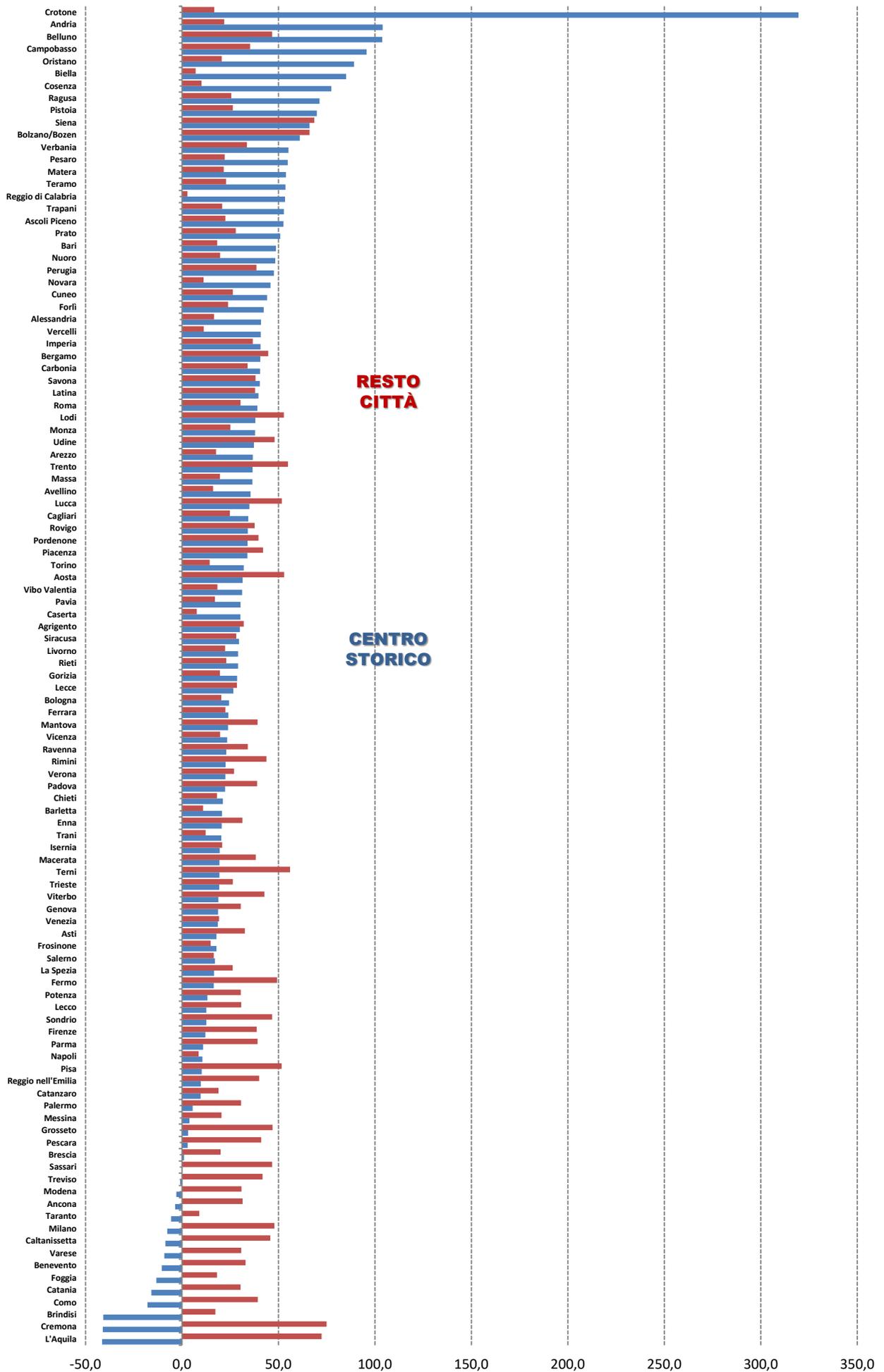
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Nei centri storici dei capoluoghi lavorano 2,1 milioni di addetti, il 19% in più rispetto al 2001. Tale crescita risulta inferiore rispetto a quella delle aree esterne ai centri storici che nello stesso periodo hanno visto l'incremento del 30% del numero di addetti. Considerando questi valori medi le città si suddividono nei seguenti gruppi:

1. *Le città fuori dal centro in crescita con centri storici dinamici:* comprendono le città che in questo decennio hanno avuto complessivamente le migliori dinamiche, con variazioni massime nel centro storico di +103% a Belluno e nel resto del comune pari a +69% a Siena. Tra queste rientrano Roma, Firenze, Trieste, Genova.
2. *Le città fuori dal centro statiche con centri storici dinamici:* città che presentano una forte crescita del numero di addetti nel centro storico, che arriva fino a +85% a Biella, statiche al di fuori, con +3% a Reggio Calabria. In questo gruppo di città rientrano Torino, Bologna, Cagliari, Bari, Trieste, Venezia.
3. *Le città fuori dal centro statiche con centri storici statici:* sono comprese in questo gruppo le città che nel decennio intercensuario hanno avuto le peggiori performance in termini di crescita di addetti. Prima tra tutte c'è Napoli che vede una crescita limitata del numero di addetti sia nel centro, pari a +9%, sia nel resto della città, pari a +11%.
4. *Le città fuori dal centro in crescita con centri storici statici:* in questo gruppo rientrano città che hanno visto la crescita delle periferie in termini di addetti e lo spopolamento del centro come nel caso di Milano, -8% nel centro storico e +48% nel resto della città, o semplicemente una migliore performance delle aree fuori dal centro come nel caso di Firenze, +12% nel centro e +39% nel resto della città.

ECONOMIA: variazione % addetti tra 2001 e 2011

Variazione % addetti nei centri storici e nel resto del comune (2001-2011)

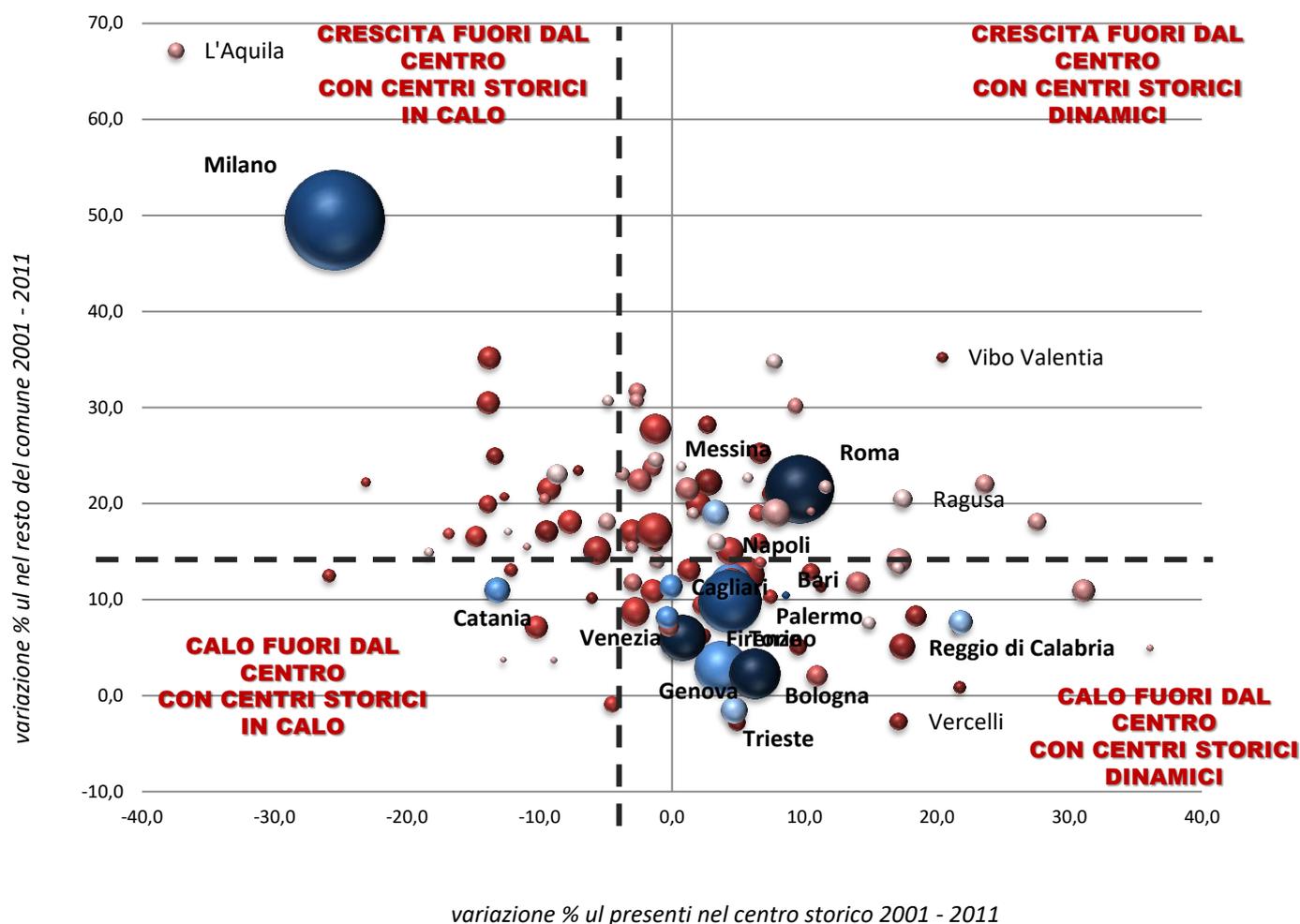


ECONOMIA: classifica variazione % addetti nel centro storico (2001-2011)

Addetti alle unità locali di imprese, istituzioni e associazioni non profit nei centri storici nel 2011 e variazione 2001-2011

		Addetti	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001			Addetti	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001
1	Crotone	3.017	2.298	319,6	56	Lecce	6.938	1.460	26,7
2	Andria	1.459	744	104,1	57	Bologna	75.654	14.839	24,4
3	Belluno	8.523	4.341	103,8	58	Ferrara	26.018	5.033	24,0
4	Campobasso	1.307	639	95,7	59	Mantova	14.482	2.791	23,9
5	Oristano	2.861	1.349	89,2	60	Vicenza	20.882	3.970	23,5
6	Biella	9.861	4.532	85,0	61	Ravenna	16.565	3.099	23,0
7	Cosenza	1.736	758	77,5	62	Rimini	11.679	2.159	22,7
8	Ragusa	9.235	3.844	71,3	63	Verona	37.821	6.940	22,5
9	Pistoia	14.282	5.874	69,9	64	Padova	42.926	7.852	22,4
10	Siena	22.986	9.147	66,1	65	Chieti	5.217	912	21,2
11	Bolzano/Bozen	24.063	9.129	61,1	66	Barletta	2.507	431	20,8
12	Verbania	2.470	879	55,2	67	Enna	7.583	1.297	20,6
13	Pesaro	10.528	3.729	54,8	68	Trani	2.370	402	20,4
14	Matera	4.959	1.737	53,9	69	Isernia	2.603	426	19,6
15	Teramo	9.860	3.446	53,7	70	Macerata	3.840	625	19,4
16	Reggio di Calabria	18.410	6.408	53,4	71	Terni	13.337	2.170	19,4
17	Trapani	5.829	2.017	52,9	72	Trieste	26.605	4.309	19,3
18	Ascoli Piceno	8.555	2.951	52,7	73	Viterbo	7.432	1.179	18,9
19	Prato	9.871	3.335	51,0	74	Genova	21.916	3.453	18,7
20	Bari	1.847	605	48,7	75	Venezia	60.490	9.492	18,6
21	Nuoro	4.999	1.630	48,4	76	Asti	11.148	1.693	17,9
22	Perugia	12.534	4.044	47,6	77	Frosinone	950	144	17,9
23	Novara	14.439	4.547	46,0	78	Salerno	13.877	2.021	17,0
24	Cuneo	15.242	4.671	44,2	79	La Spezia	4.458	636	16,6
25	Forlì	17.385	5.175	42,4	80	Fermo	2.796	395	16,5
26	Alessandria	22.082	6.422	41,0	81	Potenza	4.551	532	13,2
27	Vercelli	9.214	2.673	40,9	82	Lecco	7.086	794	12,6
28	Imperia	7.913	2.292	40,8	83	Sondrio	2.351	263	12,6
29	Bergamo	1.735	501	40,6	84	Firenze	68.550	7.422	12,1
30	Carbonia	4.766	1.374	40,5	85	Parma	25.616	2.545	11,0
31	Savona	4.350	1.252	40,4	86	Napoli	123.259	11.826	10,6
32	Latina	5.332	1.516	39,7	87	Pisa	19.735	1.844	10,3
33	Roma	271.642	76.280	39,0	88	Reggio Emilia	12.139	1.084	9,8
34	Lodi	10.241	2.819	38,0	89	Catanzaro	5.783	508	9,6
35	Monza	16.151	4.438	37,9	90	Palermo	20.365	1.073	5,6
36	Udine	26.972	7.336	37,4	91	Messina	20.393	777	4,0
37	Arezzo	10.877	2.925	36,8	92	Grosseto	3.092	95	3,2
38	Trento	12.700	3.408	36,7	93	Pescara	17.621	517	3,0
39	Massa	3.703	991	36,5	94	Brescia	20.160	212	1,1
40	Avellino	9.667	2.536	35,6	95	Sassari	11.318	-20	-0,2
41	Lucca	11.914	3.089	35,0	96	Treviso	13.189	-127	-1,0
42	Cagliari	19.988	5.110	34,3	97	Modena	13.293	-401	-2,9
43	Rovigo	6.854	1.743	34,1	98	Ancona	11.853	-431	-3,5
44	Pordenone	11.200	2.847	34,1	99	Taranto	1.402	-83	-5,6
45	Piacenza	23.126	5.861	33,9	100	Milano	298.552	-24.584	-7,6
46	Torino	97.931	23.735	32,0	101	Caltanissetta	1.796	-168	-8,6
47	Aosta	7.877	1.883	31,4	102	Varese	3.168	-319	-9,1
48	Vibo Valentia	3.014	716	31,2	103	Benevento	4.008	-466	-10,4
49	Pavia	19.028	4.439	30,4	104	Foggia	7.216	-1.102	-13,2
50	Caserta	14.938	3.469	30,2	105	Catania	19.289	-3.623	-15,8
51	Agrigento	3.182	736	30,1	106	Como	5.624	-1.226	-17,9
52	Siracusa	2.808	641	29,6	107	Brindisi	1.243	-855	-40,8
53	Livorno	24.415	5.507	29,1	108	Cremona	7.399	-5.150	-41,0
54	Rieti	4.584	1.033	29,1	109	L'Aquila	5.928	-4.178	-41,3
55	Gorizia	7.383	1.645	28,7		TOTALE	2.107.918	331.533	18,7

Numero di unità locali del centro storico, variazione % di addetti del centro storico e del resto del comune tra 2001 e 2011



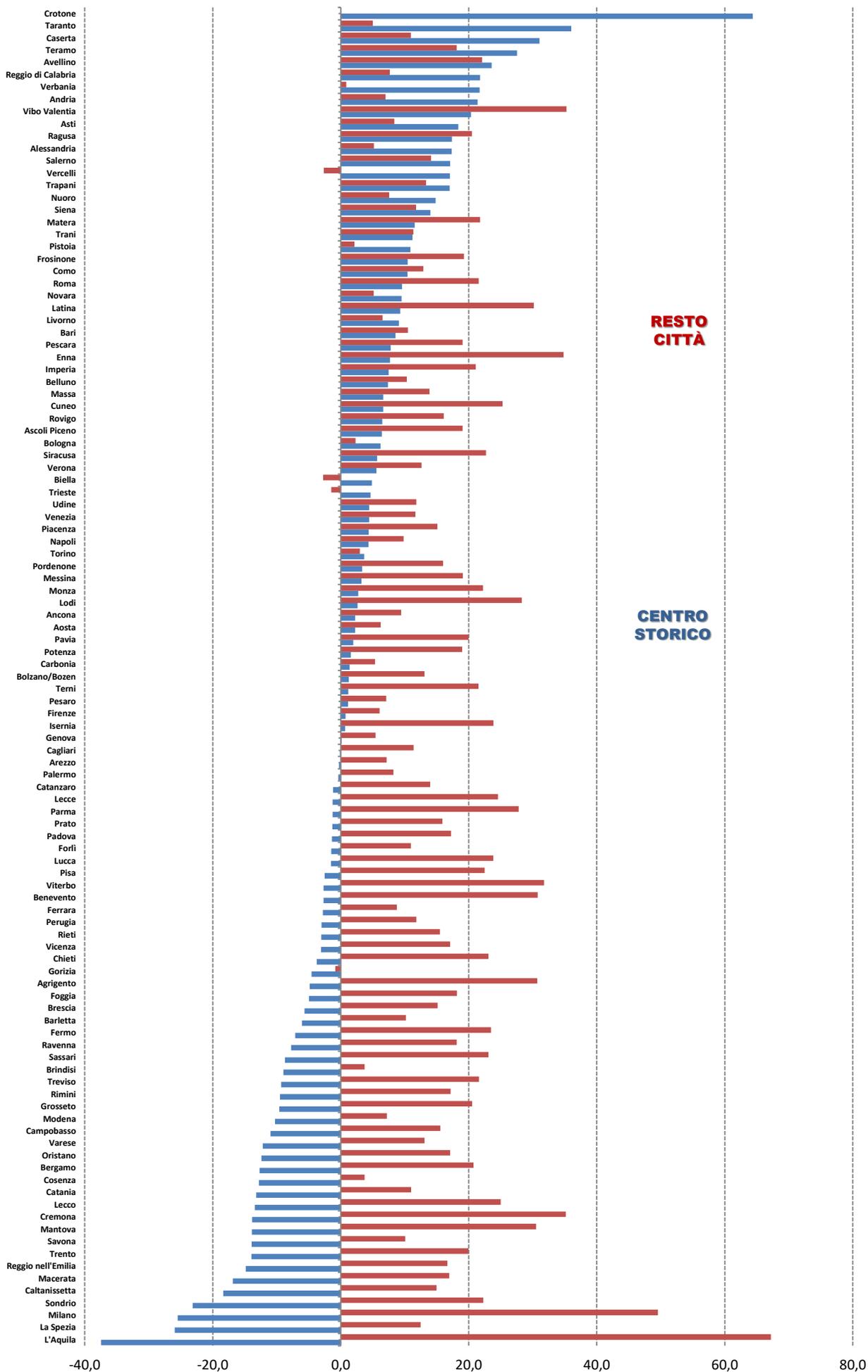
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Nei centri storici dei capoluoghi si contano 399.000 unità locali delle imprese, il 3,3% in meno rispetto al 2001. Al contrario, fuori dai centri storici il numero di unità locali è aumentato del 16,3% nel decennio intercensuario raggiungendo quasi 1,5 milioni di unità. Considerando questi valori medi le città si suddividono nei seguenti gruppi:

1. *Le città fuori dal centro in crescita con centri storici dinamici:* comprendono le città che in questo decennio hanno avuto complessivamente le migliori dinamiche, con variazioni massime nel centro storico di +28% a Teramo e nel resto del comune pari a +35% a Vibo Valentia. Tra queste rientrano Roma e Messina.
2. *Le città fuori dal centro statiche con centri storici dinamici:* città che presentano una forte crescita del numero di unità locali nel centro storico, che arriva fino a +31% a Caserta, in calo o statiche al di fuori, fino a -3% a Vercelli. In questo gruppo di città rientrano Torino, Bologna, Cagliari, Bari, Trieste, Venezia, Firenze, Genova.
3. *Le città fuori dal centro statiche con centri storici statici:* sono comprese in questo gruppo le città che nel decennio intercensuario hanno avuto le peggiori performance in termini di crescita di unità locali. Tra queste c'è Catania che vede un calo delle unità locali presenti nel centro storico, pari a crescita limitata del numero di addetti sia nel centro, pari a +9%, sia nel resto della città, pari a -13% e una crescita limitata del resto della città, pari a +11%.
4. *Le città fuori dal centro in crescita con centri storici statici:* in questo gruppo rientrano città che hanno visto la crescita delle periferie in termini di addetti e lo spopolamento del centro come nel caso di Milano, -25% nel centro storico e +50% nel resto della città.

ECONOMIA: variazione % UL presenti tra 2001-2011

Variazione % UL nei centri storici e nel resto del comune (2001-2011)



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

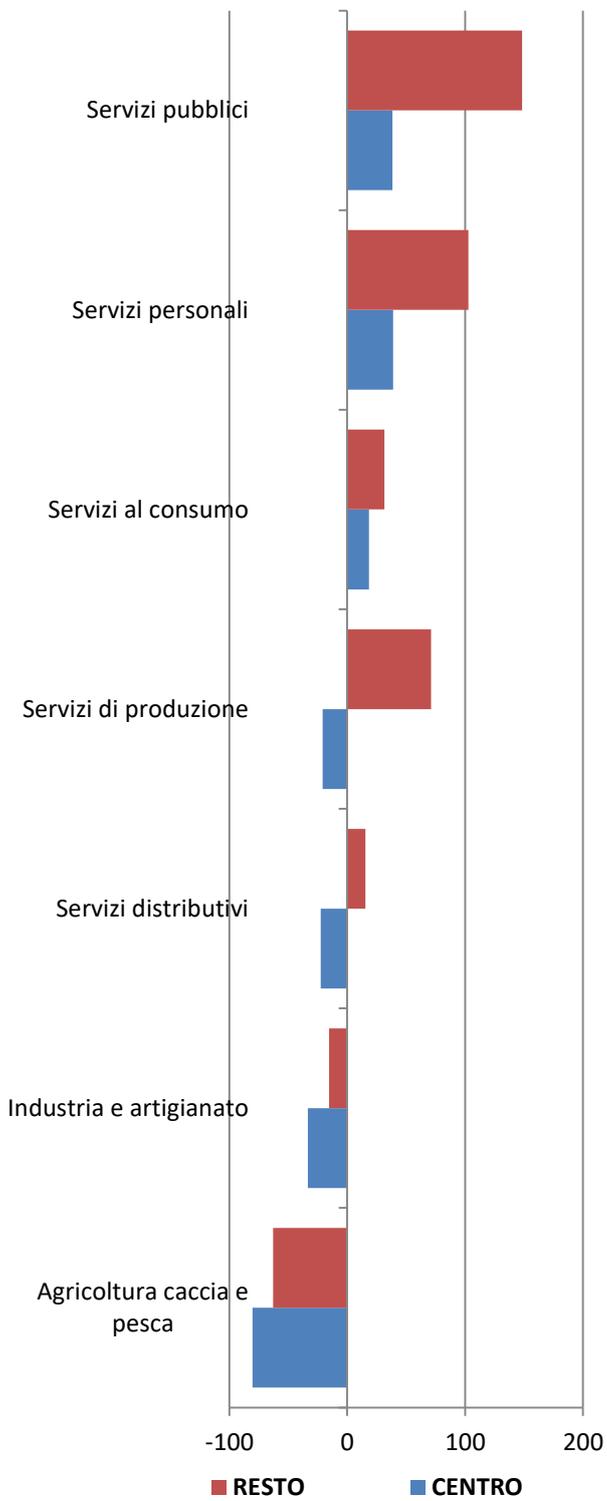
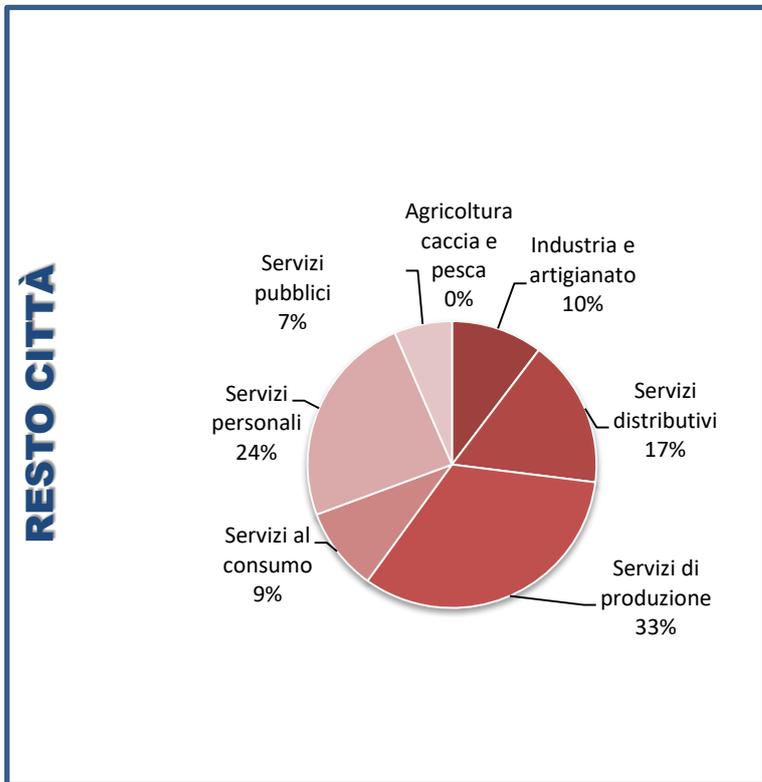
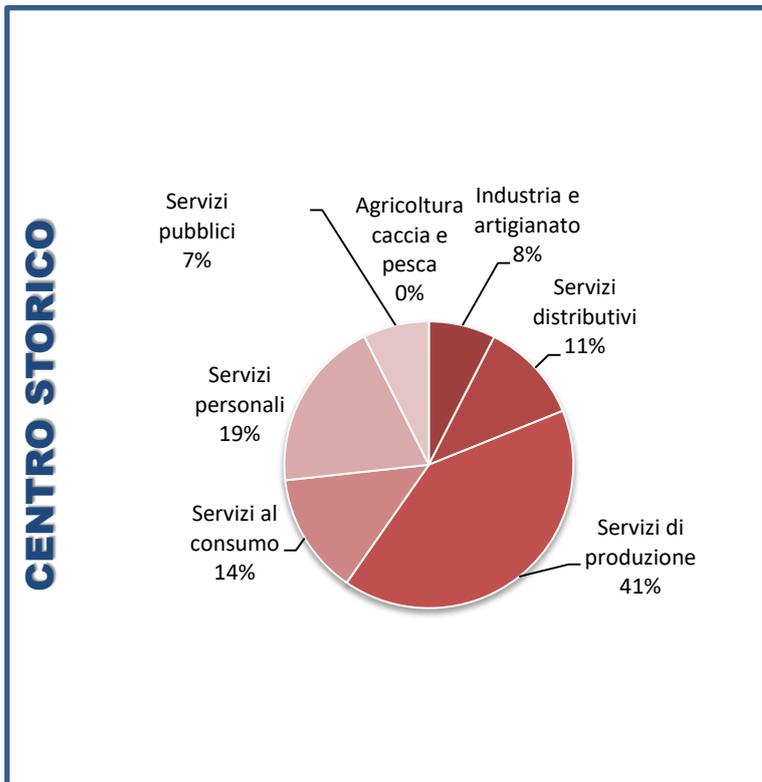
ECONOMIA: variazione % UL presenti nei centri storici e nel resto del comune

Unità locali di imprese, istituzioni e associazioni non profit nei centri storici nel 2011 e variazione 2001-2011

		Unità locali	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001			Unità locali	Var. 2011/2001	Var. % 2011/2001
1	Crotone	286	112	64,4	56	Terni	3.381	39	1,2
2	Taranto	253	67	36,0	57	Pesaro	1.793	20	1,1
3	Caserta	3.022	716	31,0	58	Firenze	13.073	98	0,8
4	Teramo	1.908	412	27,5	59	Isernia	597	4	0,7
5	Avellino	2.124	405	23,6	60	Genova	4.600	6	0,1
6	Reggio di Calabria	3.300	590	21,8	61	Cagliari	3.179	-4	-0,1
7	Verbania	875	156	21,7	62	Arezzo	2.197	-6	-0,3
8	Andria	403	71	21,4	63	Palermo	2.904	-11	-0,4
9	Vibo Valentia	668	113	20,4	64	Catanzaro	1.336	-16	-1,2
10	Asti	2.609	405	18,4	65	Lecce	1.567	-20	-1,3
11	Ragusa	2.148	318	17,4	66	Parma	5.690	-73	-1,3
12	Alessandria	4.106	607	17,3	67	Prato	1.590	-21	-1,3
13	Salerno	3.748	547	17,1	68	Padova	7.555	-106	-1,4
14	Vercelli	1.907	278	17,1	69	Forlì	3.345	-50	-1,5
15	Trapani	1.017	148	17,0	70	Lucca	2.129	-33	-1,5
16	Nuoro	1.038	134	14,8	71	Pisa	3.240	-83	-2,5
17	Siena	3.100	381	14,0	72	Viterbo	1.565	-43	-2,7
18	Matera	966	100	11,5	73	Benevento	1.188	-33	-2,7
19	Trani	674	68	11,2	74	Ferrara	5.063	-146	-2,8
20	Pistoia	2.589	254	10,9	75	Perugia	1.934	-60	-3,0
21	Frosinone	338	32	10,5	76	Rieti	864	-27	-3,0
22	Como	1.925	182	10,4	77	Vicenza	3.864	-123	-3,1
23	Roma	29.733	2.599	9,6	78	Chieti	1.177	-46	-3,8
24	Novara	1.811	157	9,5	79	Gorizia	1.591	-76	-4,6
25	Latina	1.399	119	9,3	80	Agrigento	746	-38	-4,8
26	Livorno	5.980	497	9,1	81	Foggia	1.823	-95	-5,0
27	Bari	355	28	8,6	82	Brescia	4.797	-289	-5,7
28	Pescara	4.912	356	7,8	83	Barletta	681	-44	-6,1
29	Enna	1.402	100	7,7	84	Fermo	599	-46	-7,1
30	Imperia	2.095	146	7,5	85	Ravenna	3.283	-276	-7,8
31	Belluno	1.177	81	7,4	86	Sassari	2.483	-237	-8,7
32	Massa	788	49	6,6	87	Brindisi	193	-19	-9,0
33	Cuneo	2.625	163	6,6	88	Treviso	3.246	-334	-9,3
34	Rovigo	1.639	100	6,5	89	Rimini	2.920	-306	-9,5
35	Ascoli Piceno	1.673	101	6,4	90	Grosseto	743	-79	-9,6
36	Bologna	16.427	962	6,2	91	Modena	3.086	-353	-10,3
37	Siracusa	616	33	5,7	92	Campobasso	316	-39	-11,0
38	Verona	7.916	418	5,6	93	Varese	922	-128	-12,2
39	Biella	1.854	86	4,9	94	Oristano	360	-51	-12,4
40	Trieste	4.373	194	4,6	95	Bergamo	406	-59	-12,7
41	Udine	5.326	227	4,5	96	Cosenza	198	-29	-12,8
42	Venezia	9.926	420	4,4	97	Catania	3.888	-592	-13,2
43	Piacenza	4.608	192	4,3	98	Lecco	1.773	-275	-13,4
44	Napoli	24.976	1.034	4,3	99	Cremona	3.053	-491	-13,9
45	Torino	17.002	602	3,7	100	Mantova	3.137	-506	-13,9
46	Pordenone	2.077	67	3,3	101	Savona	817	-132	-13,9
47	Messina	4.184	131	3,2	102	Trento	1.941	-315	-14,0
48	Monza	4.349	115	2,7	103	Reggio Emilia	2.675	-466	-14,8
49	Lodi	1.874	48	2,6	104	Macerata	695	-141	-16,9
50	Ancona	2.225	49	2,3	105	Caltanissetta	480	-108	-18,4
51	Aosta	1.551	34	2,2	106	Sondrio	508	-153	-23,1
52	Pavia	3.508	67	1,9	107	Milano	62.854	-21.479	-25,5
53	Potenza	905	14	1,6	108	La Spezia	997	-349	-25,9
54	Carbonia	1.173	16	1,4	109	L'Aquila	1.480	-887	-37,5
55	Bolzano	3.087	38	1,2		TOTALE	399.072	-13.787	-3,3

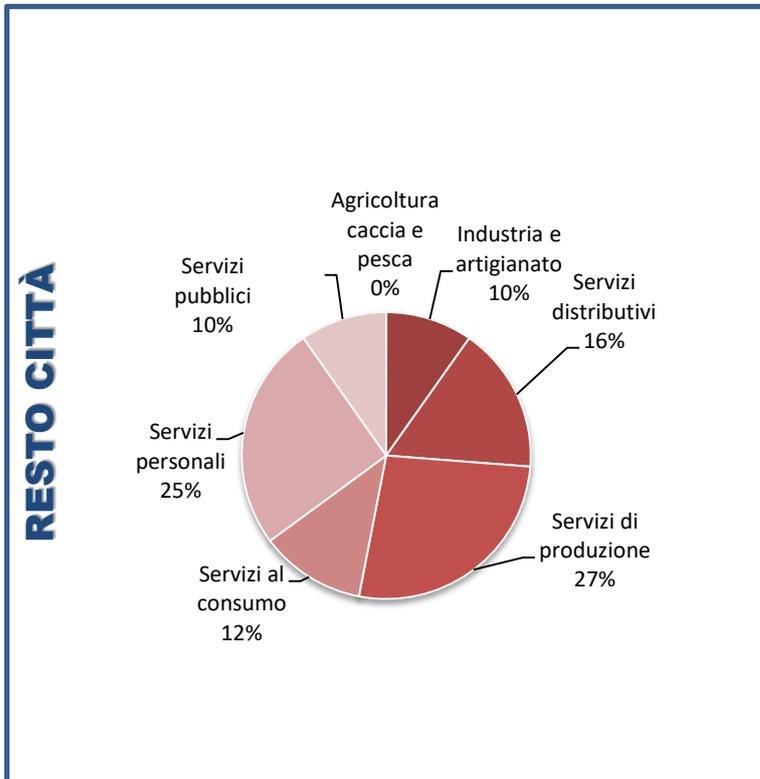
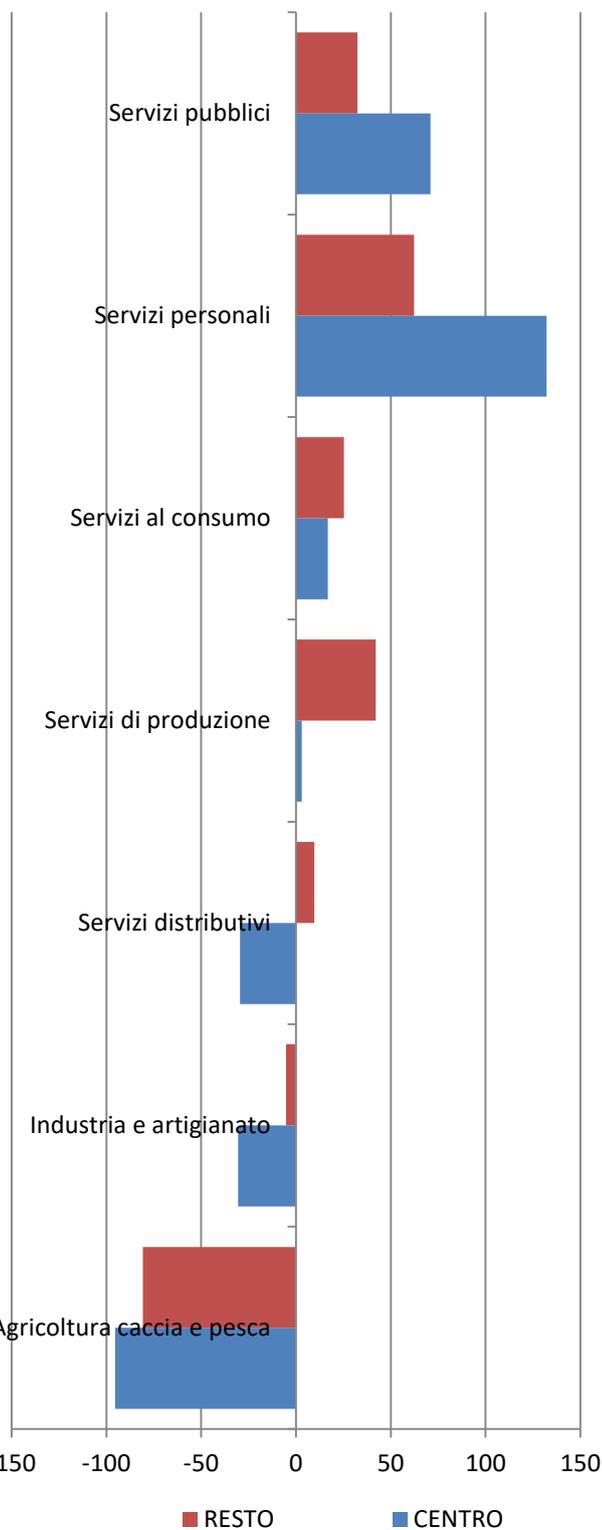
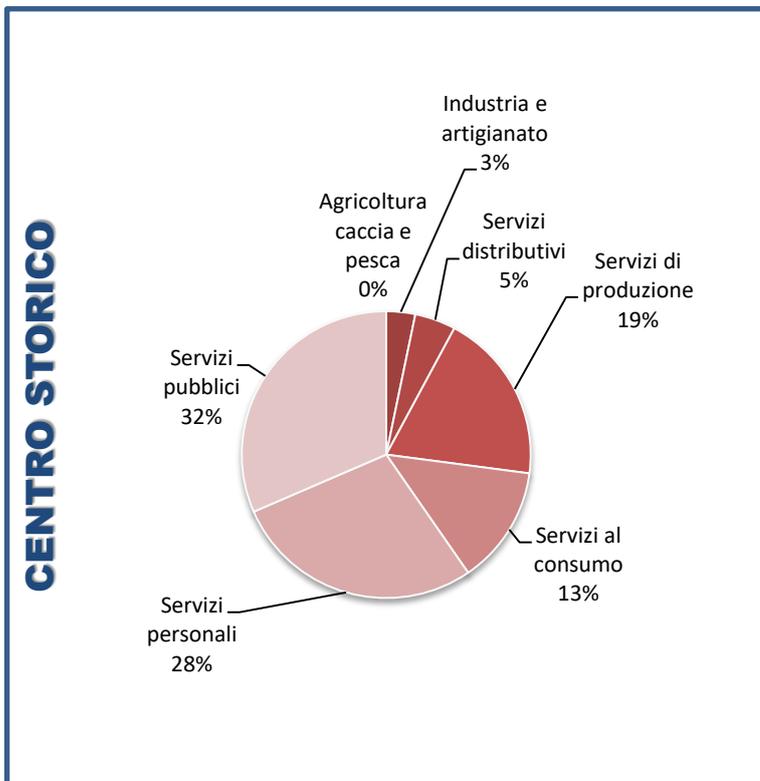
VOCAZIONE URBANA (2011)

TREND (2001 - 2011)



VOCAZIONE URBANA (2011)

TREND (2001 - 2011)



4.4.

IL VALORE IMMOBILIARE NEI CENTRI STORICI

Per inquadrare il mercato immobiliare è stata condotta un'analisi su un doppio binario: da un lato la dinamicità del mercato urbano rilevato attraverso il numero di scambi di immobili; dall'altro il prezzo degli immobili presenti nei centri storici, la loro dinamica e il livello di prezzo rispetto alla media urbana.

Nel 2016 il numero di compravendite di immobili residenziali nei 109 capoluoghi ammonta a poco più di 185.000, il 43% in meno rispetto al 2006 anno di picco per il loro mercato, ma in ripresa del 27% rispetto ai livelli minimi del 2014. Il livello degli scambi registrati nel 2016 è inferiore del 10% rispetto alla media dell'intero ciclo immobiliare, in particolare per i capoluoghi del sud e delle isole dove si attesta rispettivamente a -15,9% e -19,2%. Tra le città che fanno registrare la ripresa maggiore nel biennio 2014 – 2016 si hanno Matera dove le 705 transazioni del 2016 rappresentano il 73% in più rispetto al 2014. Livelli consistenti di ripresa si registrano anche a Treviso dove il numero di compravendite è aumentato del 67% e in 4 città dove tra 2014 – 2016 il numero di scambi è scresciuto di oltre il 50% ovvero Siena, Pordenone, Padova, Ragusa. Andamento negativo nel triennio in 3 città ovvero Benevento con -0,4%, Reggio Calabria con -11,7% e Enna con -18,5%.

Compravendite residenziali nei capoluoghi nel 2016

	2016	Variazione % 2006 / 2014	Variazione % 2014 / 2016	Media 2000 - 2016	Scostamento dalla media 2000 - 2016
Nord ovest	57.155	-42,1	33,5	60.925	-6,2
Nord est	36.208	-48,5	35,7	39.971	-9,4
Centro	52.775	-38,3	18,8	59.515	-11,3
Sud	23.246	-43,7	22,0	27.635	-15,9
Isole	15.676	-50,3	27,1	19.407	-19,2
TOTALE	185.060	-43,3	27,3	207.452	-10,8

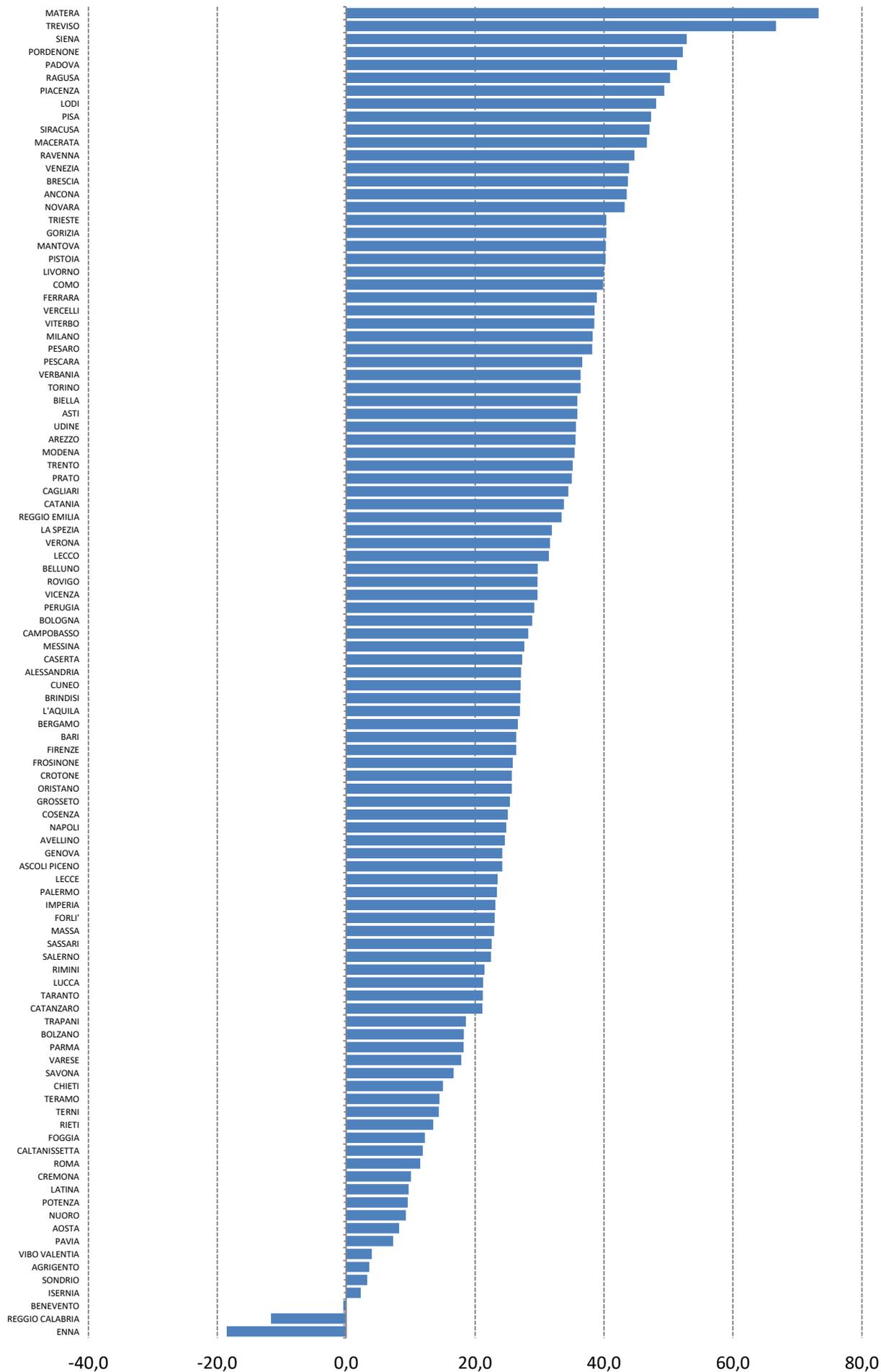
Fonte: elaborazione CRESME su dati Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono stati calcolati i prezzi delle abitazioni nel triennio 2014 – 2016 per il centro storico e per il resto della città.

Il trend per il biennio 2014 – 2016 per tutti i territori è di riduzione dei prezzi degli immobili compravenduti. Tra le città che fanno registrare una maggiore contrazione dei prezzi nei centri storici in questi tre anni ci sono Asti pari a -19,8%, Siena pari a -19%, Agrigento pari a -17,6% e Livorno pari a -16,9%. Aumenta il prezzo soltanto in 11 capoluoghi tra i quali Matera pari a +19,5%, Lecce pari a +16,6%, Alessandria 11,5% e Nuoro pari a +10,6%.

Un ulteriore dato che emerge da questa analisi è che mediamente nei centri storici dei capoluoghi i prezzi di compravendita delle abitazioni sono più elevati rispetto al resto della città. Sono dunque luoghi in cui si ricerca un'abitazione. Questo dato è meno marcato nelle città del sud e delle isole dove lo scostamento dalla media urbana è inferiore rispetto al centro e al nord. In particolare a Taranto i prezzi nel centro storico sono inferiori di più del 70% rispetto alla media urbana, a Adria del 33%, a Cosenza del 30% solo per citare i casi principali. Tra le città con centri storici più valutati rispetto alla media urbana si hanno Mantova pari a +76,8%, Bergamo pari a +68%, Monza pari a +67% e Como con +62%.

Scostamento del valore degli immobili residenziali nei centri storici rispetto alla media urbana nel 2016

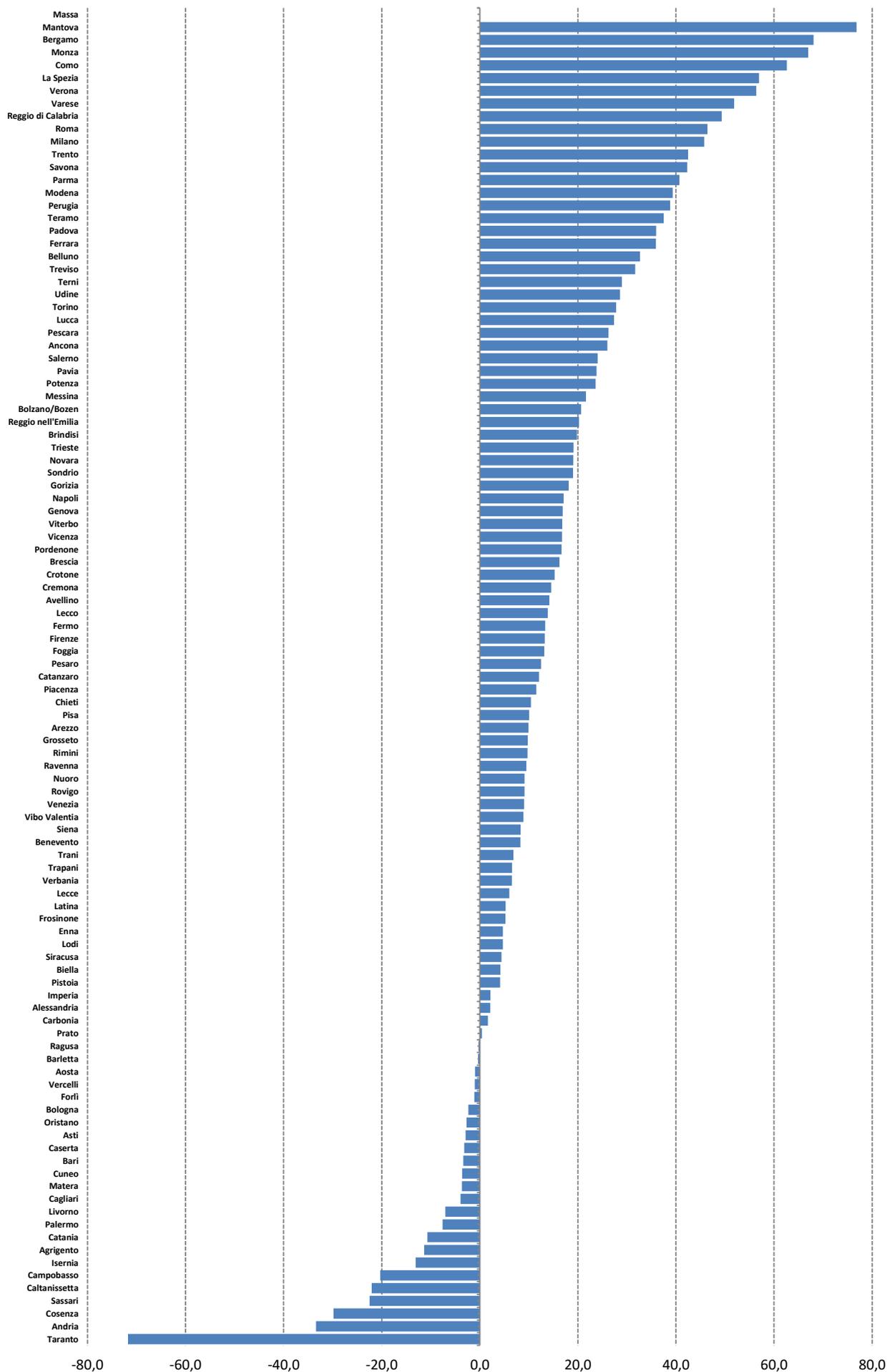


MERCATO: trend delle compravendite residenziali tra 2014 e 2016 nei capoluoghi

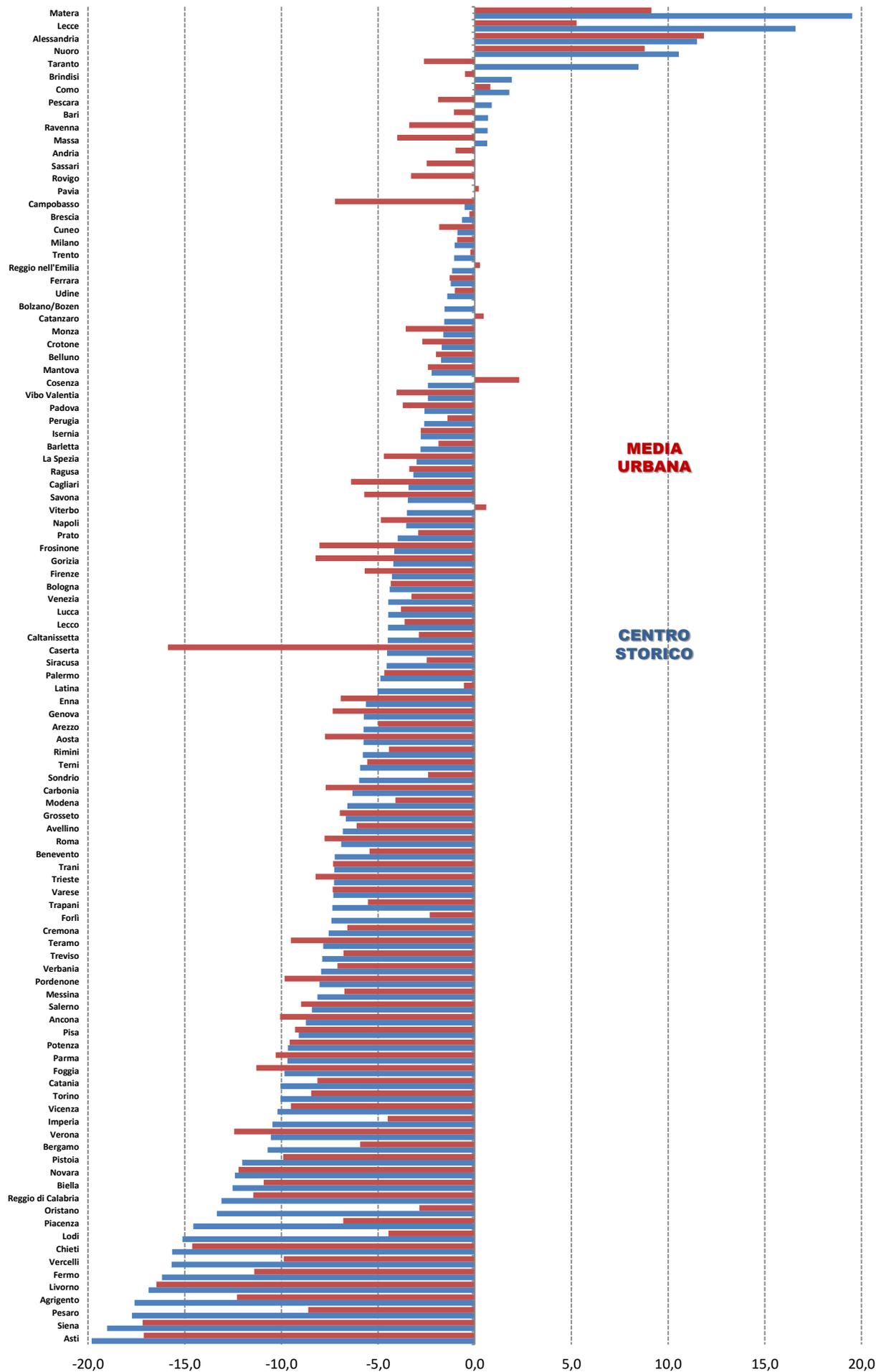
Numero compravendite residenziali nei Capoluoghi di Provincia 2016 e variazioni 2006-2016

		Numero	Variazione % 2006 / 2014	Variazione % 2014 / 2016			Numero	Variazione % 2006 / 2014	Variazione % 2014 / 2016
1	Matera	705	-39,1	73,3	56	Bergamo	1.458	-45,6	26,6
2	Treviso	1.050	-53,8	66,7	57	Bari	2.762	-39,4	26,4
3	Siena	659	-17,5	52,8	58	Firenze	4.788	-26,1	26,4
4	Pordenone	622	-47,5	52,2	59	Frosinone	247	-47,9	25,8
5	Padova	2.638	-58,3	51,3	60	Crotone	363	-57,0	25,7
6	Ragusa	666	-67,6	50,2	61	Oristano	267	-39,9	25,7
7	Piacenza	1.284	-45,2	49,3	62	Grosseto	861	-61,7	25,4
8	Lodi	558	-48,5	48,1	63	Cosenza	604	-37,3	25,1
9	Pisa	1.369	-36,1	47,3	64	Napoli	6.714	-42,0	24,8
10	Siracusa	1.212	-49,0	47,0	65	Avellino	362	-42,2	24,6
11	Macerata	387	-56,7	46,6	66	Genova	6.631	-39,8	24,2
12	Ravenna	2.034	-66,8	44,7	67	Ascoli Piceno	325	-57,1	24,2
13	Venezia	3.243	-49,3	43,9	68	Lecce	1.185	-34,0	23,5
14	Brescia	2.180	-43,8	43,7	69	Palermo	4.795	-47,8	23,4
15	Ancona	997	-48,8	43,5	70	Imperia	454	-38,3	23,1
16	Novara	1.139	-51,9	43,2	71	Forlì	994	-53,3	23,0
17	Gorizia	461	-44,5	40,4	72	Massa	531	-53,2	23,0
18	Trieste	2.328	-44,5	40,4	73	Sassari	1.020	-48,6	22,6
19	Mantova	509	-66,0	40,3	74	Salerno	1.040	-17,1	22,5
20	Pistoia	722	-52,9	40,3	75	Rimini	1.198	-52,4	21,5
21	Livorno	1.759	-53,6	40,0	76	Lucca	855	-46,4	21,2
22	Como	1.002	-51,9	39,9	77	Taranto	1.490	-59,0	21,2
23	Ferrara	1.386	-62,4	38,9	78	Catanzaro	605	-46,7	21,1
24	Vercelli	507	-52,6	38,5	79	Trapani	530	-60,4	18,6
25	Viterbo	775	-47,2	38,5	80	Bolzano	713	-49,6	18,2
26	Milano	21.978	-36,7	38,2	81	Parma	2.424	-37,1	18,2
27	Pesaro	878	-49,8	38,2	82	Varese	793	-48,3	17,9
28	Pescara	1.083	-57,5	36,6	83	Savona	639	-33,0	16,7
29	Verbania	377	-41,4	36,4	84	Chieti	326	-56,9	15,0
30	Torino	12.342	-46,3	36,4	85	Teramo	394	-46,0	14,5
31	Biella	459	-61,9	35,9	86	Terni	977	-37,8	14,4
32	Asti	840	-50,1	35,9	87	Rieti	345	-50,0	13,5
33	Udine	1.389	-43,1	35,6	88	Foggia	1.305	-27,1	12,2
34	Arezzo	794	-59,4	35,6	89	Caltanissetta	460	-52,5	11,9
35	Modena	2.053	-41,9	35,4	90	Roma	30.253	-30,2	11,5
36	Trento	1.159	-43,3	35,2	91	Cremona	777	-43,5	10,1
37	Prato	1.541	-61,7	35,0	92	Latina	990	-53,0	9,7
38	Cagliari	1.510	-41,5	34,5	93	Potenza	433	-41,9	9,5
39	Catania	2.566	-56,0	33,8	94	Nuoro	176	-51,1	9,3
40	Reggio Emilia	1.816	-61,1	33,4	95	Aosta	326	-28,2	8,2
41	La spezia	1.151	-37,7	31,9	96	Pavia	893	-14,2	7,3
42	Verona	3.006	-34,6	31,6	97	Vibo valentia	184	-51,7	4,0
43	Lecco	496	-47,9	31,4	98	Agrigento	414	-49,3	3,6
44	Belluno	327	-55,7	29,7	99	Sondrio	200	-38,8	3,3
45	Rovigo	554	-53,9	29,7	100	Isernia	105	-62,3	2,3
46	Vicenza	1.159	-57,1	29,7	101	Benevento	411	-24,0	-0,4
47	Perugia	1.524	-53,3	29,2	102	Reggio Calabria	900	-33,7	-11,7
48	Bologna	5.568	-31,4	28,9	103	Enna	132	-49,6	-18,5
49	Campobasso	488	-32,1	28,2		Totale	185.060	-43,3	27,3
50	Messina	1.929	-43,9	27,6					
51	Caserta	555	-47,6	27,3					
52	Alessandria	807	-59,0	27,1					
53	Cuneo	640	-23,6	27,0					
54	Brindisi	733	-57,0	27,0					
55	L'Aquila	499	-61,2	26,9					

Scostamento del valore degli immobili residenziali nei centri storici rispetto alla media urbana nel 2016



Variazione del valore degli immobili residenziali nei centri storici rispetto alla media urbana nel 2016

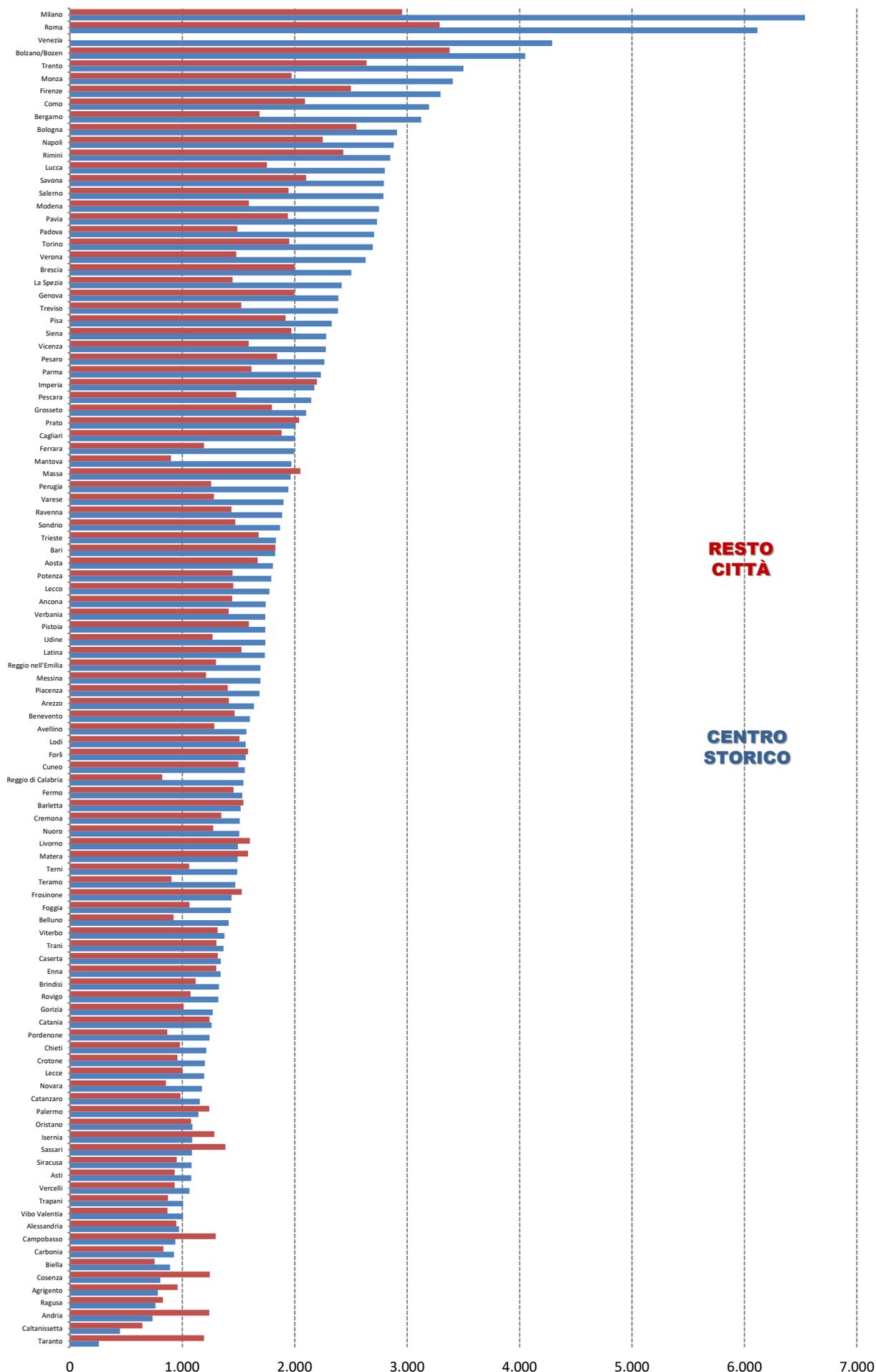


MERCATO: classifica per scostamento prezzi del centro storico rispetto alla media urbana

Prezzi degli immobili residenziali dei centri storici e scostamento rispetto alla media urbana 2016 e variazione 2014-2016

		Prezzo	Scostamento dalla media urbana	Var. % 2016/2014			Prezzo	Scostamento dalla media urbana	Var. % 2016/2014
1	Taranto	256	-71,7	8,5	56	Firenze	3.298	13,2	-4,3
2	Andria	735	-33,4	0	57	Fermo	1.533	13,3	-16,2
3	Cosenza	805	-29,9	-2,4	58	Lecco	1.775	13,9	-4,5
4	Sassari	1.085	-22,5	0	59	Avellino	1.570	14,2	-6,8
5	Caltanissetta	446	-22,0	-4,5	60	Cremona	1.510	14,6	-7,6
6	Campobasso	938	-20,3	-0,5	61	Crotone	1.200	15,3	-1,7
7	Isernia	1.087	-13,1	-2,8	62	Brescia	2.502	16,3	-0,7
8	Agrigento	782	-11,4	-17,6	63	Pordenone	1.242	16,7	-8
9	Catania	1.259	-10,7	-10	64	Vicenza	2.275	16,7	-10,2
10	Palermo	1.143	-7,6	-4,9	65	Viterbo	1.375	16,8	-3,5
11	Livorno	1.494	-7,0	-16,9	66	Genova	2.389	16,9	-5,7
12	Cagliari	2.000	-3,9	-3,4	67	Napoli	2.880	17,1	-3,5
13	Matera	1.493	-3,7	19,5	68	Gorizia	1.269	18,1	-4,2
14	Cuneo	1.555	-3,6	-0,9	69	Sondrio	1.869	19,0	-6
15	Bari	1.825	-3,4	0,7	70	Novara	1.174	19,1	-12,4
16	Caserta	1.342	-3,2	-4,5	71	Trieste	1.831	19,1	-7,3
17	Asti	1.079	-2,9	-19,8	72	Brindisi	1.325	19,8	1,9
18	Oristano	1.089	-2,7	-13,3	73	Reggio Emilia	1.695	20,2	-1,2
19	Bologna	2.908	-2,4	-4,4	74	Bolzano	4.050	20,6	-1,6
20	Forlì	1.563	-1,1	-7,4	75	Messina	1.694	21,6	-8,1
21	Vercelli	1.063	-1,0	-15,7	76	Potenza	1.792	23,6	-9,7
22	Aosta	1.806	-1,0	-5,8	77	Pavia	2.731	23,8	0
23	Barletta	1.519	-0,4	-2,8	78	Salerno	2.788	24,0	-8,4
24	Ragusa	762	-0,3	-3,2	79	Ancona	1.742	26,0	-8,7
25	Prato	2.008	0,4	-4	80	Pescara	2.147	26,3	0,9
26	Carbonia	925	1,6	-6,3	81	Lucca	2.800	27,4	-4,5
27	Alessandria	970	2,1	11,5	82	Torino	2.695	27,8	-10
28	Imperia	2.175	2,1	-10,5	83	Udine	1.738	28,6	-1,4
29	Pistoia	1.738	4,1	-12	84	Terni	1.488	28,9	-5,9
30	Biella	890	4,2	-12,5	85	Treviso	2.383	31,7	-7,9
31	Siracusa	1.082	4,4	-4,6	86	Belluno	1.413	32,6	-1,7
32	Lodi	1.564	4,7	-15,1	87	Ferrara	1.994	35,9	-1,2
33	Enna	1.341	4,7	-5,6	88	Padova	2.706	35,9	-2,6
34	Frosinone	1.438	5,2	-4,2	89	Teramo	1.471	37,5	-7,8
35	Latina	1.733	5,3	-5	90	Perugia	1.943	38,8	-2,6
36	Lecce	1.195	6,0	16,6	91	Modena	2.750	39,4	-6,6
37	Verbania	1.738	6,5	-7,9	92	Parma	2.232	40,7	-9,7
38	Trapani	1.008	6,6	-7,4	93	Savona	2.792	42,3	-3,5
39	Trani	1.366	6,9	-7,3	94	Trento	3.500	42,5	-1,1
40	Siena	2.279	8,3	-19	95	Milano	6.538	45,8	-1
41	Benevento	1.600	8,3	-7,2	96	Roma	6.115	46,4	-6,9
42	Vibo Valentia	1.005	8,9	-2,4	97	Reggio di Calabria	1.543	49,3	-13,1
43	Rovigo	1.320	9,1	0	98	Varese	1.900	51,9	-7,3
44	Nuoro	1.506	9,1	10,6	99	Verona	2.630	56,4	-10,5
45	Venezia	4.290	9,2	-4,5	100	La Spezia	2.417	56,9	-3
46	Ravenna	1.888	9,5	0,7	101	Como	3.194	62,6	1,8
47	Rimini	2.850	9,7	-5,8	102	Monza	3.406	67,0	-1,6
48	Grosseto	2.100	9,8	-6,7	103	Bergamo	3.125	68,1	-10,7
49	Arezzo	1.638	9,9	-5,8	104	Mantova	1.970	76,8	-2,2
50	Pisa	2.329	10,0	-9,1	105	Massa	nd	nd	nd
51	Chieti	1.213	10,4	-15,7	106	Macerata	nd	nd	nd
52	Piacenza	1.688	11,5	-14,6	107	Ascoli Piceno	nd	nd	nd
53	Catanzaro	1.156	12,1	-1,6	108	Rieti	nd	nd	nd
54	Pesaro	2.263	12,5	-17,7	109	L'Aquila	nd	nd	nd
55	Foggia	1.431	13,2	-9,8					

Variazione del valore degli immobili residenziali nei centri storici rispetto al resto della città nel 2016



La perimetrazione dei centri storici dei 109 capoluoghi di provincia italiani è stata curata da ANCSA. L'analisi effettuata dal CRESME si fonda sulla sovrapposizione su base cartografica di tre famiglie di dati:

- Il censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni per il periodo 2001 – 2011;
- Il censimento ISTAT dell'industria e dei servizi per il periodo 2001 – 2011;
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 2000 – 2017.

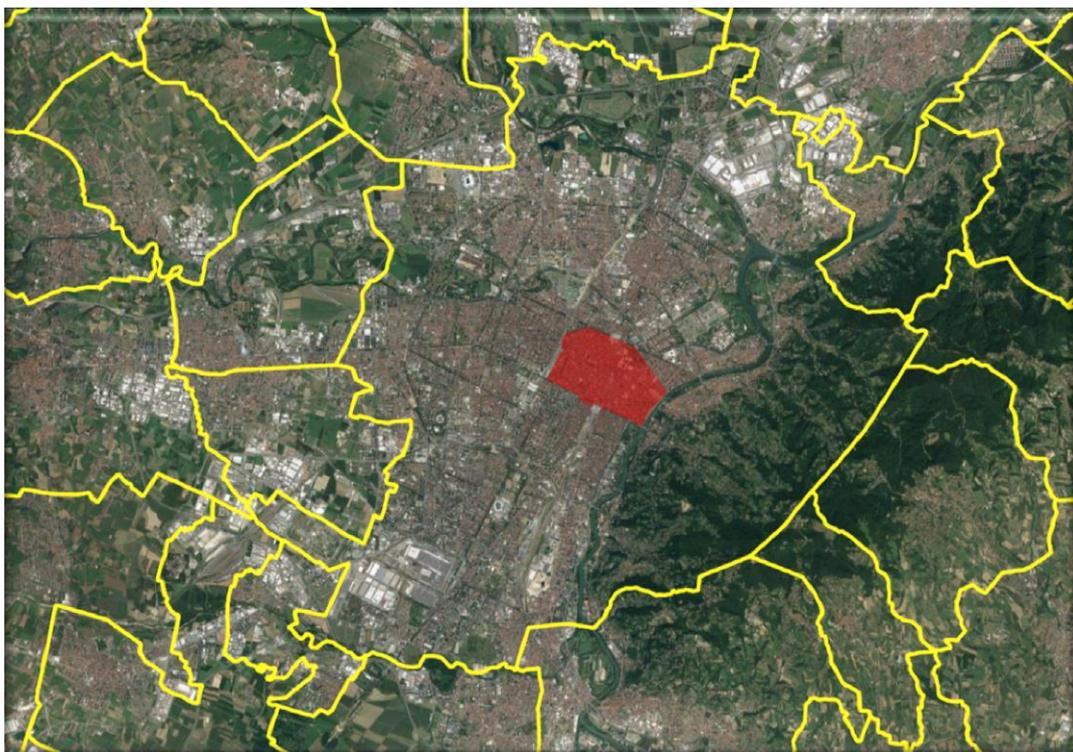
Tutti i dati sono stati analizzati al massimo livello di disaggregazione disponibile ovvero per sezione censuaria che costituisce l'unità minima di rilevazione di un Comune.

All'interno dei perimetri dei centri storici sono state individuate le sezioni censuarie corrispondenti, includendo per intero anche quelle eccedenti rispetto alla perimetrazione. L'attività di individuazione delle sezioni censuarie contenute nei perimetri dei centri storici è stata svolta sia sulla base cartografica ISTAT 2011 sia di quella 2001 che in alcuni casi risultano differenti.

Complessivamente per i centri storici sono state analizzate circa 19.000 sezioni censuarie. L'indagine è stata estesa all'intero territorio comunale e a tutte le sezioni censuarie al fine di consentire il confronto tra dinamiche dei centri storici e dell'intera città.

Analogamente sono state utilizzate le zone OMI – Agenzia delle Entrate.

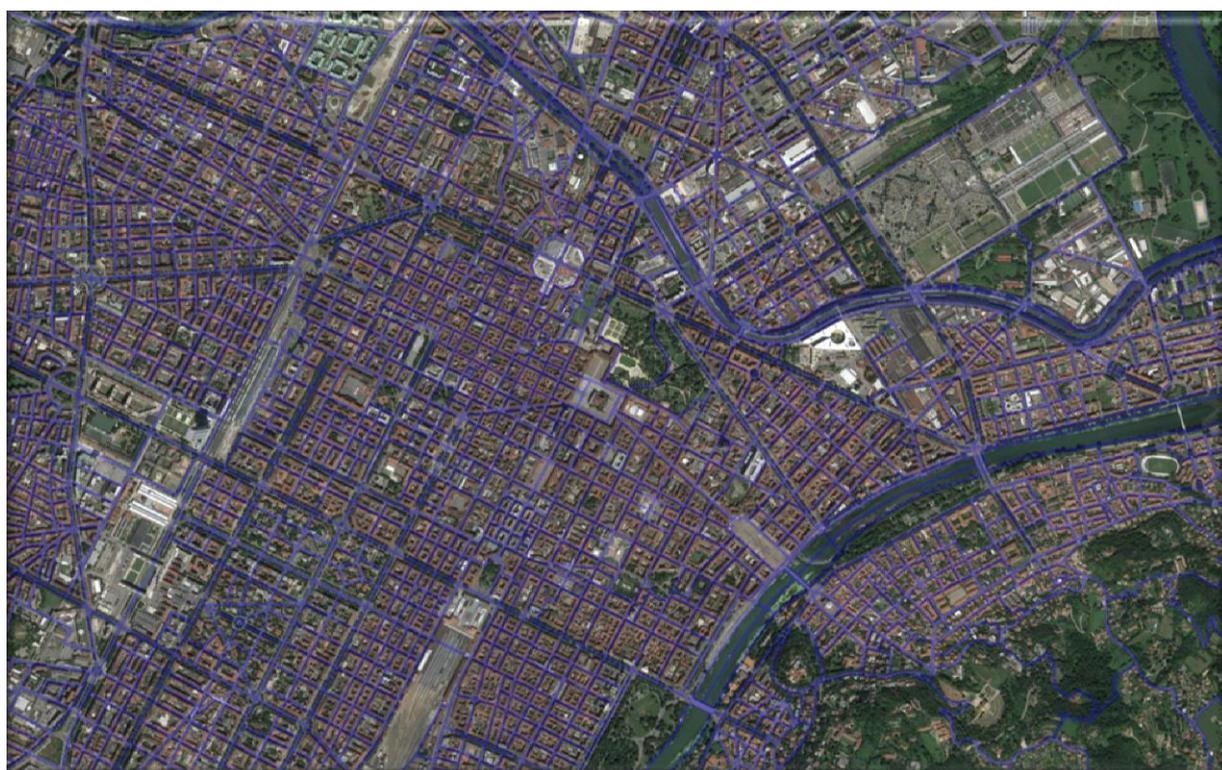
Tutte le analisi svolte e qui riportate inquadrano i centri storici dei 109 capoluoghi rispetto al loro contesto urbano e li confrontano tra loro a scala territoriale e nazionale. Questo rapporto presenta una sintesi di un lavoro più ampio e dettagliato.



Perimetro del centro storico del Comune di Torino



Perimetro ANCSA



Sezioni censuarie ISTAT



Zone OMI – Agenzia delle Entrate



Sovrapposizione

5. CASI STUDIO

**5.1.
BERGAMO. CITTÀ ALTA CHE CAMBIA**

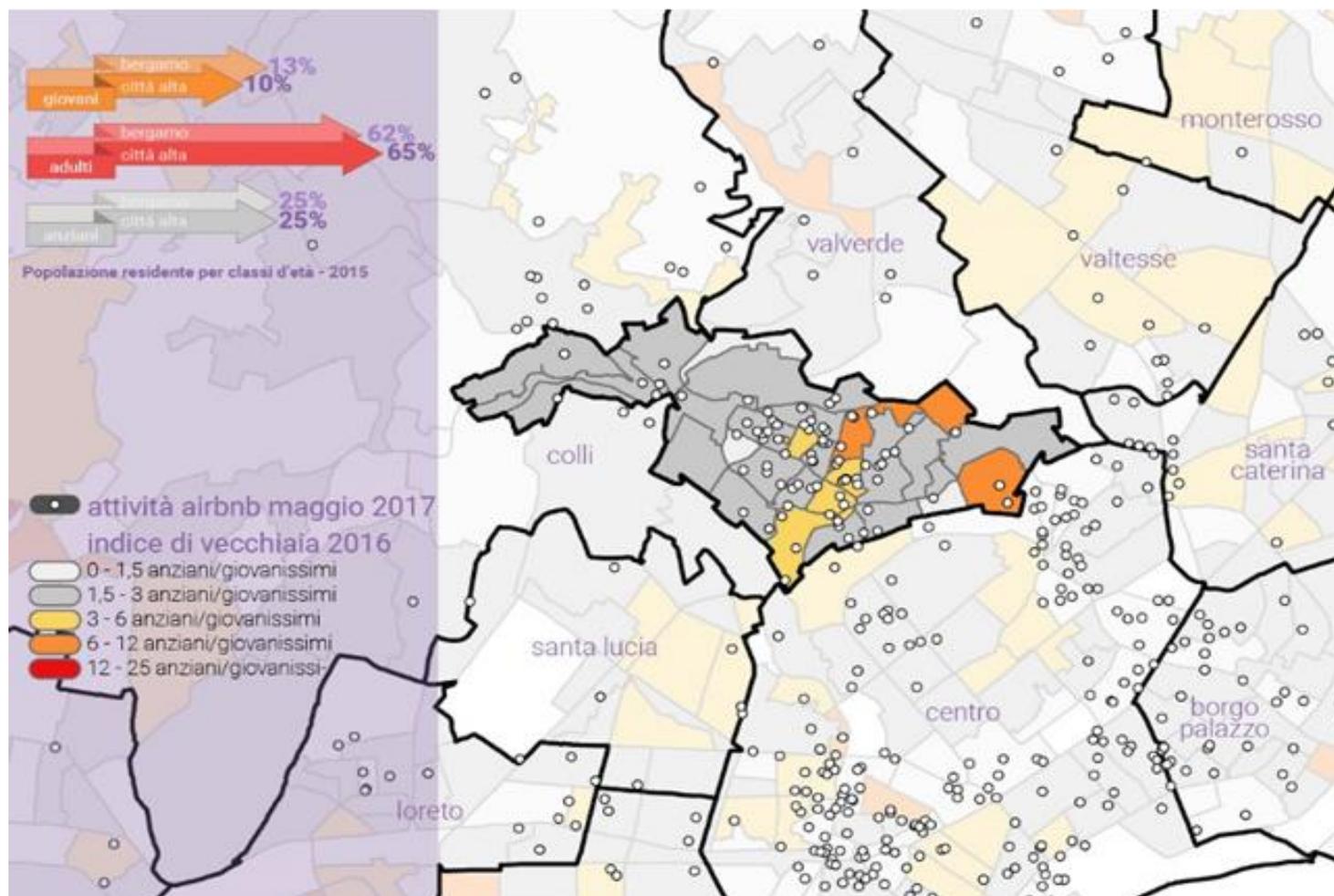
5.1. Bergamo. Città Alta che cambia

La ricerca su Città Alta a Bergamo nasce con l'obiettivo di restituire un aggiornamento delle condizioni socio-demografiche del quartiere finalizzato alla definizione di nuove politiche urbane per il centro storico, in continuità con quanto è già stato promosso con il Piano Particolareggiato di Riqualificazione di Città Alta (PPRCA 2005-2015). L'analisi ha preso avvio dalla consultazione dei dati forniti dal Comune su base censuaria (1987-2016) e altri disponibili a scala regionale e nazionale per verificare un eventuale parallelismo tra ciò che accade a Bergamo e quanto avviene in un contesto più ampio. L'esito della ricerca conferma che molte delle dinamiche a cui Città Alta è sottoposta sono trasversali a tante realtà italiane, e significa che con ogni probabilità non esistono delle vere e proprie politiche urbanistiche squisitamente locali capaci di contrastare fenomeni pervasivi come l'abbandono del centro storico da parte dei residenti o il progressivo invecchiamento della popolazione, la perdita di attività economiche tipiche e caratterizzanti il centro storico (i negozi di vicinato), il manifestarsi di nuove attività ricettive legate al turismo low-cost, nonché la presenza di immobili pubblici sottoutilizzati.

Le stime nazionali indicano che nel 2030 la popolazione italiana sarà composta per almeno la metà da ultra sessantenni: Città Alta e Bergamo seguono questo trend. Città Alta è un centro storico sempre più popolato da anziani e da famiglie sempre meno numerose. A determinare questo assetto in centro storico è la proporzione tra giovani e anziani. A fronte di un trend stabile del numero di over 65enni, i giovanissimi (0-14 anni) continuano a diminuire trovando una corrispondenza anche nella fascia di popolazione che dovrebbe costituire i nuovi genitori (20-34 anni) anch'essa in forte riduzione. Queste due dinamiche demografiche determinano un tessuto sociale tendenzialmente vecchio a cui si aggiunge un calo del numero delle famiglie (-25% in quasi trent'anni). Le coppie con o senza figli mantengono da tempo un trend negativo, mentre gli unici a crescere sono i nuclei mono-genitore. Le famiglie mono-componente sono in continuo aumento in Italia come a Bergamo: nel 1987 si registravano dei picchi di persone sole esclusivamente in alcune aree periferiche della città; ma, con il trascorrere del tempo, il fenomeno ha preso a intensificarsi in molti altri quartieri di Bergamo.

La ricerca si è conclusa suggerendo di lavorare almeno verso due direzioni: da un lato certamente provare ad attrarre nuovi giovani considerando soprattutto le politiche per il lavoro che promuovono l'inserimento di attività avviate da giovani imprenditori in Città Alta; dall'altro di lavorare per migliorare le condizioni in cui i residenti anziani si trovano a vivere. Un ambiente fisico accogliente che promuova lo sviluppo e l'uso di tecnologie innovative allo scopo di incoraggiare l'invecchiamento attivo; alloggi a prezzo equo e trasporti facilmente accessibili che favoriscano l'invecchiamento a casa propria, per permettere loro di rimanere indipendenti, favorire i contatti sociali e far sì che risultino membri attivi della società.

Il secondo tema di indagine sono state le attività turistico-ricettive e commerciali presenti nel centro storico. Il turismo sta diventando nella città di Bergamo un tema sempre più consistente per gli effetti che riversa sul tessuto insediativo. In particolare è emerso che l'area di Bergamo è quella dove il fenomeno dell'offerta di alloggi sul web da parte di privati (attraverso piattaforme come Airbnb) è maggiormente diffusa che in provincia. Questi dati confermano dunque la nascita di un fenomeno in città che, pur non assumendo i caratteri di un reale problema, pongono le basi per una riflessione di tipo urbanistico.



Trovare un giusto equilibrio tra l'attuale caratterizzazione sociale e demografica del tessuto storico e la volontà di non destinare l'uso e la fruizione del centro storico a soli fini ludici e turistici è certamente materia complessa. Perché il progressivo invecchiamento della popolazione e l'incremento dei flussi turistici confinerebbero Città Alta ad una dimensione di "esclusività urbana" spettacolarizzata, ma poco dinamica e vivace sotto il profilo sociale e che nel lungo periodo porterebbe a esaurire l'attrattiva del centro come luogo dell'abitare da prediligere per le sue caratteristiche morfologiche e per le sue qualità storico-architettoniche.

**5.2.
BOLOGNA. INDAGINE SU UN CENTRO
STORICO**

Affrontare le tematiche relative al “centro storico” o alla “città storica” di Bologna è operazione complessa sul piano culturale, prima ancora che su quello tecnico, per la stratificazione di esperienze che sulle aree urbane centrali si sono sedimentate nel corso del tempo, tanto da farne un esempio emblematico, studiato e approfondito a livello nazionale e internazionale.

L'analisi svolta pertanto ha dovuto fare i conti con una pratica continua e progressiva della pianificazione, ma anche con un efficace sistema di monitoraggio messo in atto da tempo dall'amministrazione comunale al fine di controllare l'evoluzione dei fenomeni insediativi e le trasformazioni demografiche e funzionali; esso permette in qualsiasi momento di scattare una fotografia attualizzata della realtà bolognese.

Il riordino istituzionale operato a livello nazionale ha posto Bologna in una più stretta relazione con l'ambito circostante (la vecchia provincia, ora “area metropolitana”): non più il coordinamento di alcune politiche di cui le province erano investite, bensì una relazione assai più stretta che vede nella città metropolitana quasi un “macro-comune” nel quale le funzioni “rare”, di maggiore attrattività, permangono concentrate in un ambito topografico ristretto, ma ricco di storia e di simboli.

Questo oggi è il centro storico di Bologna, sede di importanti servizi di scala territoriale che costituiscono “attrattori” di addetti e fruitori dagli ambiti metropolitano e regionale. Le riflessioni svolte hanno analizzato questi fattori, evidenziando i fenomeni più recenti di cui la città è stata protagonista, per comprendere quanto essi abbiano inciso sul suo modo di essere. E questa valutazione assume un significato emblematico, dal momento che le trasformazioni in atto sono avvenute (e avvengono) in piena coerenza con gli strumenti urbanistici che regolano gli assetti e i modi d'uso della città. L'interrogativo che ha preso corpo a questo punto riguarda allora le modalità attraverso le quali si possano più efficacemente governare i fenomeni in essere all'interno delle strutture storiche urbane.

L'analisi ha preso avvio dalle conoscenze in capo al Comune di Bologna; sono stati però attivati contatti diretti con associazioni di categoria (del commercio e della ristorazione, della ricettività, della proprietà edilizia) e soggetti attivi nel campo della promozione turistica, per approfondire:

- il carattere e gli andamenti del mercato immobiliare, con particolare attenzione alle ragioni che ne condizionano i valori;
- i fattori di riorganizzazione del settore commerciale, con la concentrazione di pubblici esercizi nella zona del cosiddetto “quadrilatero”;
- il manifestarsi di nuove presenze ricettive legate al turismo low-cost, e in particolare dei “bed & breakfast” e della rete degli “airbnb”;
- il ruolo delle istituzioni culturali e delle attività da esse svolte per l'affermarsi di un grado di attrattività sempre maggiore giocato dal centro storico.

Ne è emersa la realtà complessa di un centro che vive un intreccio di relazioni, funzioni e valori: il rilancio delle attività culturali e turistiche in città ha determinato il sorgere di luoghi specializzati nei settori dell'accoglienza, del commercio, dell'enogastronomia. Il tutto sommato con la presenza di un ateneo che vanta all'incirca 85 mila studenti, con poco meno di seimila docenti e addetti amministrativi e che ha determinato storicamente un mercato delle locazioni volto a soddisfare una estesa domanda di fruizione urbana temporanea.

La ricerca svolta ha visto emergere una realtà assai diversificata all'interno dello stesso centro storico, evidenziando la presenza di otto distinte “situazioni funzionali”; la lettura delle diversità ha condotto all'individuazione di politiche potenzialmente applicabili ai contesti individuati. Si è trattato di un passaggio dal livello del piano a quello delle politiche urbane che non contraddice gli strumenti urbanistici elaborati per governare le trasformazioni della città e delle sue parti, ma si sforza di riportare la programmazione e la decisionalità ai livelli che le sono propri.



Tutto ciò rimane nel solco della tradizione bolognese che ha visto il passaggio dal concetto di “centro storico” a quello di “città storica” e che, al tempo stesso, ha prodotto programmi di manutenzione e qualificazione dello spazio pubblico, interventi di miglioramento e regolazione dell'accessibilità al centro storico che hanno segnato una svolta nel governo della città e delle sue aree centrali, tracciando percorsi innovativi che costituiscono esempio e occasione di riflessione a livello nazionale e internazionale.

5.3. LE INDUSTRIE CULTURALI E CREATIVE NEL CENTRO STORICO DI GENOVA

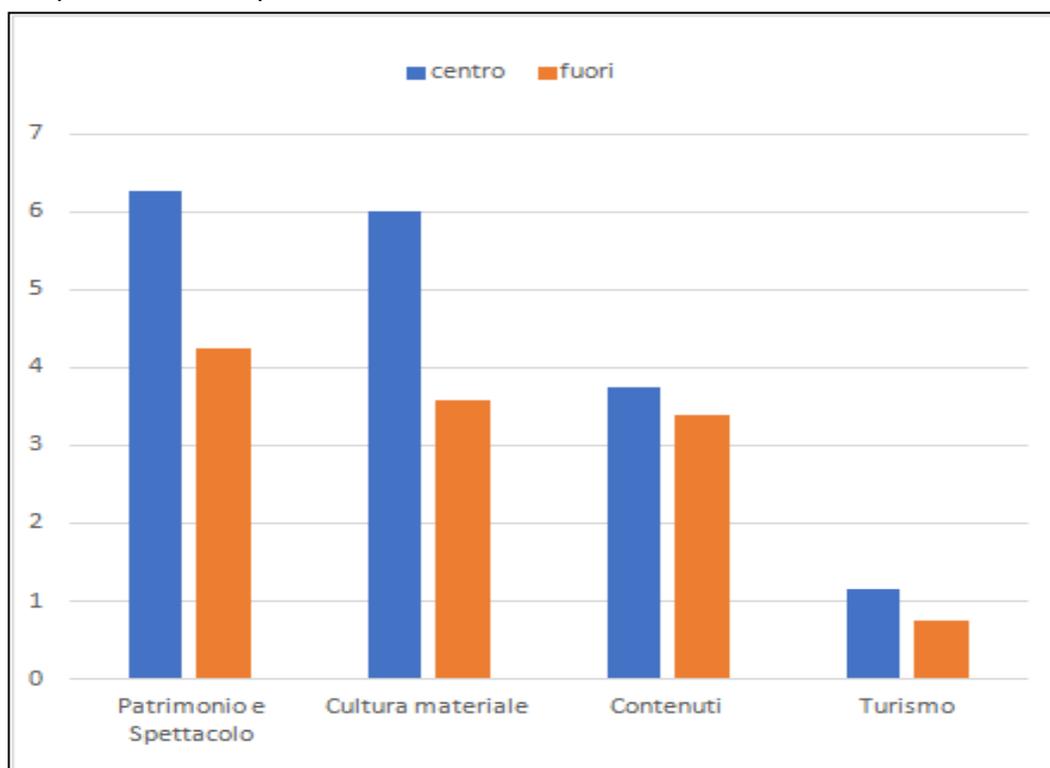
5.3. Le industrie culturali e creative nel centro storico di Genova

L'intento principale dello studio è quello di quantificare la presenza delle industrie culturali e creative a Genova e nel suo centro storico, utilizzando quale modello di analisi quello elaborato in Atmosfera creativa (Bertacchini e Santagata 2012). La delimitazione del centro storico ha tenuto conto di diverse componenti, tra cui il profilo architettonico del costruito, l'assetto urbanistico di una città sviluppatasi intorno al porto e alle sue attività, la delimitazione dei quartieri dal punto di vista amministrativo, ma anche la storia e la tradizione della città. Viene così definito come centro storico di Genova come l'area che da Piazza del Principe (a ovest) contiene e circonda la parte a sud-est del porto, la zona dei "caruggi", fino a Via delle Casaccie/Via dei Servi/Via Cebà; si estende poi verso l'interno verso la zona pre-collinare, fino a Corso Carbonara e alla Galleria Nino Bixio.

Sintesi dei risultati

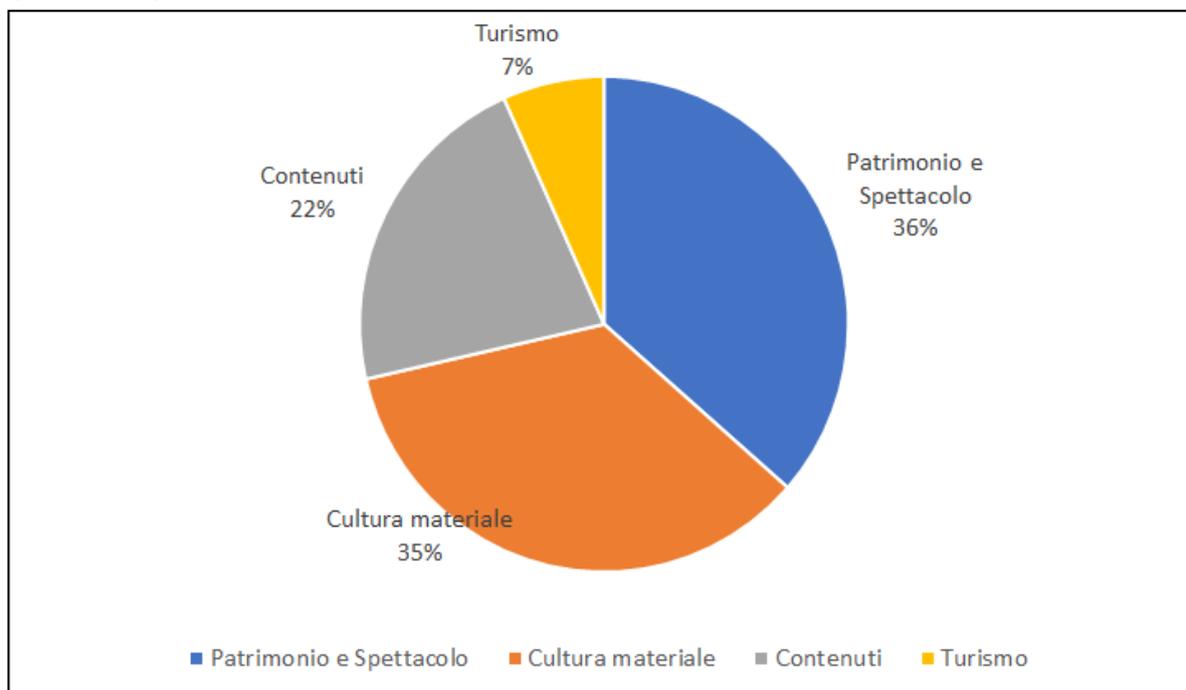
Secondo i dati ASIA di Istat (2012), sono 6.243 le organizzazioni creative e culturali mappate a Genova, il 12,6% del totale delle imprese della città. Il numero assoluto delle imprese culturali e creative in tutti i macrosettori considerati è più alto all'esterno del centro storico che all'interno, tuttavia l'area del centro storico è più specializzata nel settore creativo e culturale (in generale) rispetto al resto della città, con un indice del 21,26%, contro l'11,36% dell'esterno.

Figura 1 Indice di specializzazione per macrosettore



Fonte: elaborazione su dati ASIA – Istat 2012

Figura 2 Ripartizione per macrosettori delle industrie creative nel centro storico di Genova



Fonte: elaborazione su dati ASIA – Istat 2012

Patrimonio storico e artistico: musei, arte contemporanea, architettura e spettacolo dal vivo

Il settore del Patrimonio storico e artistico è concentrato all'interno del perimetro del centro storico, per quanto riguarda i musei e l'arte contemporanea; l'architettura e le organizzazioni dello spettacolo dal vivo, invece, si collocano per circa l'80% fuori dal centro storico.

Industria dei contenuti: editoria, audiovisivi, software, pubblicità

Le 1.701 organizzazioni considerate all'interno del settore sono distribuite in maniera molto sbilanciata sul territorio, e la maggioranza (87%) delle attività si trova al di fuori del perimetro del centro storico, in particolare per quanto riguarda la produzione di audiovisivi e di software.

Cultura materiale: moda, artigianato e design, gusto

Il macrosettor della cultura materiale di Genova è il secondo per dimensione nel centro storico, e le sue attività costituiscono il 35% del totale delle industrie creative. Le imprese della cultura materiale sono presenti in concentrazione maggiore a cavallo tra i quartieri di Maddalena e Molo, la zona con l'indice di specializzazione nelle attività della cultura materiale più alto di tutta la città (un indice del 10,7% contro una media cittadina del 3,9%). Delle tre componenti, moda, artigianato e design, gusto, è quest'ultima a pesare di più all'interno del settore.

Turismo

Le organizzazioni che si occupano di turismo si trovano in netta maggioranza all'esterno del perimetro del centro storico (17,4% in centro, 82,6% fuori). Dal punto di vista degli addetti impiegati nel settore, la distribuzione risulta ancora più sbilanciata: la maggior parte delle unità lavorative sono infatti concentrate nell'area del waterfront e nel quartiere di San Vincenzo.

**5.4.
TORINO. IL RUOLO DEL CENTRO
STORICO IN UNA CITTÀ CHE CAMBIA**

Torino è una delle città italiane che in questi ultimi decenni ha più investito sul proprio centro storico, proponendo la rigenerazione urbana come strategia di lungo periodo e alternativa al tradizionale destino di company town dell'industria dell'automobile.

Il Piano Strategico del 2000, documento di indirizzo nato dalle indicazioni degli attori istituzionali, culturali ed economici della città, già poneva l'accento sul ruolo fondamentale del sistema culturale e formativo, così come sulla necessità di un aggiornamento internazionale di modelli da parte del complesso produttivo cittadino. Di questa strategia ha fatto parte anche l'attenzione al rinnovo urbano e allo spazio pubblico, così come un primo consistente impegno nel restauro e nella gestione del patrimonio culturale.

Anche il PRG 1995 (di cui ora si avvia la revisione) ha consolidato il centro città come baricentro simbolico delle istituzioni e della vita dei torinesi, favorendo il processo di riqualificazione dello spazio pubblico; esso introiettava anche i molti studi svolti negli anni precedenti per la definizione storica e morfologica della città storica. Erano gli esiti di un dibattito largamente condiviso che coinvolgeva storici, urbanisti, conservatori e che ha avuto larga eco nazionale.

Negli anni più recenti la città ha sviluppato e rafforzato le connessioni tra centro, territorio comunale e metropolitano, tentando di ricucire il rapporto con i fiumi e l'ambiente collinare e instaurando una nuova stagione di fruizione culturale e turistica con l'operazione di restauro delle residenze di corte sabaude dentro e intorno alla città. Nel 1997 è giunta la loro iscrizione nella World Heritage List Unesco.

La città ha puntato molto sulla sua dimensione culturale, anche grazie al ruolo delle fondazioni bancarie, sfruttando inoltre altre occasioni, come il grande evento olimpico del 2006.

Questo lavoro di analisi si è dunque dato, tra gli obiettivi, quello di quantificare la presenza delle industrie culturali e creative a Torino, grazie alle politiche di recupero messe in campo da imprese pubbliche e private che hanno permesso la riqualificazione delle aree del Quadrilatero Romano e di Porta Palazzo, dei quartieri di San Salvario e Vanchiglia, resi zone fertili per la vita notturna cittadina, ma anche per l'insediamento di artisti, studenti e intere nuove fasce di lavoratori.

Le imprese oggi operanti nei settori culturali sono circa 17.000 – circa un quinto del totale delle attività produttive della città - di cui circa 6.500 (38%), localizzate nel centro storico, con una relativa maggiore presenza nei settori del turismo (47% degli operatori in centro), del patrimonio e spettacolo (42%). Il centro di Torino ha dunque subito una profonda trasformazione nel corso degli anni a cavallo del 2000, grazie a una serie di interventi strutturali che ne hanno progressivamente mutato la percezione e ne hanno modificato gli usi da parte dei cittadini e, in parte, dei turisti.

Il percorso che hanno compiuto quartieri come San Salvario e, in parte, Porta Palazzo e Vanchiglia, ha portato alla riqualificazione di nuovi poli di produzione culturale, che hanno sancito una sorta di "allargamento" del centro storico dovuta:

- alla mancanza di spazi adeguati all'interno del perimetro segnato dai viali napoleonici (ad esempio per parte del sistema dell'arte contemporanea);
- al costo eccessivo degli stessi (ad esempio per le startup);
- alla volontà di localizzarsi là dove si addensano le nuove forze creative anche in altri campi (es. artigianato a Vanchiglia).

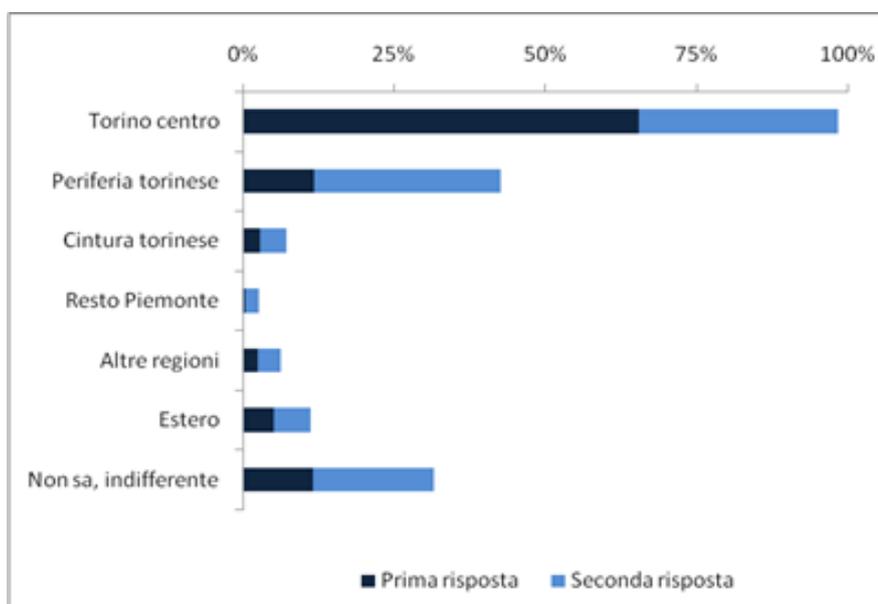
A fronte di queste forze centrifughe è comunque necessario ricordare che il centro storico di Torino ha un indice di specializzazione in produzione culturale e creativa superiore al resto della città, e che, anche quando le imprese di tali settori se ne allontanano, scelgono quartieri immediatamente limitrofi.

Il centro storico, insomma, “tiene”, come confermano anche le dinamiche del mercato immobiliare che continuano a vedere – e così è stato anche negli anni a ridosso della crisi del 2008 – valori sensibilmente più alti nelle aree tradizionalmente più favorite dalle compravendite negli ultimi due decenni, tra le quali, per l'appunto, il centro.

Chi abita oggi nel centro storico torinese? Chi vi lavora, quali sono le attività che qui producono reddito? Ma, soprattutto, come e quanto è cambiato negli ultimi decenni e negli ultimi anni? Non è possibile sintetizzare in poche righe gli esiti del lavoro svolto – ancora in corso – ma si può segnalare, ad esempio, come si sia arrestato il costante declino numerico che ha caratterizzato negli ultimi decenni il centro storico. Se, infatti, nel trentennio compreso tra il 1951 e il 1981, la sua popolazione si era praticamente dimezzata (da 105.577 a 56.492 abitanti: -46,5%), nel successivo trentennio il trend negativo è diminuito, (-28,6%) portando a 40.314 i residenti nel 2011. Inoltre, mentre ancora negli anni Novanta tutte le zone del centro risultavano in declino demografico, negli anni successivi al 2001 soltanto alcune aree – in particolare quelle comprese nel quadrante sudoccidentale, fra le stazioni di Porta Nuova e Porta Susa – hanno continuato a perdere popolazione; altre parti del centro invece, in particolare quelle nel “quadrilatero romano”, hanno visto crescere il numero dei residenti. Si tratta della zona già citata in cui si è concentrato un buon numero di interventi di riqualificazione su interi isolati, e dove inoltre si sono insediati molti locali di ristorazione e per il tempo libero. Tale area è caratterizzata da un'elevata presenza di residenti adulti e da quote di bambini e di anziani inferiori alla media (sia del centro che della città nel suo complesso).

Torino è entrata oggi in una fase nuova di consolidamento del suo *status* di perno di un sistema culturale territoriale che coinvolge anche altre aree del Piemonte, ma molte sfide restano da risolvere: il nodo del rapporto con le periferie, la mobilità e l'accessibilità, la sostenibilità ambientale, la maggiore integrazione dei sistemi culturali e il completamento delle politiche di recupero del patrimonio, il ridimensionamento notevole della capacità di spesa e la gestione delle fiscalità, la dialettica istituzionale con la nuova dimensione della città metropolitana. In quasi tutti questi ambiti il ruolo del centro è tuttora di primaria importanza.

Figura 3 Opinioni dei torinesi 15-29enni: “Quando avrai tra 30 e 35 anni, dove ti piacerebbe vivere?”



Fonte: Rapporto Rota 2011

