

## **CITTÀ E AREE PERIFERICHE IN ERA (POST)COVID: VERSO NUOVE SCELTE ABITATIVE?**

### **1. Introduzione**

La pandemia da Covid-19 ha rappresentato un momento di trasformazione, oltre che sul piano economico e sanitario, anche su quello dei comportamenti sociali alcuni dei quali in grado di indurre modifiche, talvolta permanenti, negli stili di vita. In particolare, il *lockdown* imposto per fronteggiare la crisi sanitaria ha determinato la consistente diffusione di una serie di attività prima poco sviluppate quali lo *smart working*, l'*e-commerce* e la didattica a distanza. Il ricorso a queste modalità di lavoro, di acquisto e di istruzione ha evidentemente ridotto le esigenze (o le possibilità) di spostamento, divenute significativamente inferiori rispetto al passato. Simmetricamente, il fatto di trascorrere molto più tempo all'interno della propria abitazione sia per motivi di lavoro ma anche per le necessità legate alla diffusione del virus, ha alimentato una domanda di qualità dell'abitare fondata su parametri diversi rispetto al passato. Per entrambi questi motivi è probabile che alcuni territori potranno diventare, in futuro, più attrattivi di quanto non lo siano stati fino ad oggi, modificando la geografia delle preferenze abitative: si tratterà in particolare di quei luoghi che riusciranno a garantire contesti abitativi più ampi e magari in luoghi più salubri - o percepiti come tali- in modo da conciliare con maggiore soddisfazione gli spazi di vita con quelli di lavoro, in un nuovo equilibrio tra costo dell'abitare e costo del pendolarismo. L'accessibilità rimarrà essenziale per definire le scelte localizzative, ma a prevalere in questo nuovo contesto sarà la dotazione di reti immateriali, anziché quelle di trasporto, tanto da suggerire almeno una parziale revisione del concetto di prossimità e di concentrazione urbana.

In questo lavoro si ricostruisce l'evoluzione delle preferenze insediative emerse durante l'emergenza sanitaria, a partire dall'andamento del mercato immobiliare e dalle scelte abitative della popolazione. Si analizzano i fattori che guidano oggi tali opzioni in una prospettiva di ricorso strutturale allo *smart working*, in relazione all'accessibilità digitale dei diversi territori e alla disponibilità abitativa. Successivamente vengono proposti alcuni scenari di possibile evoluzione del fenomeno, basati sulla convenienza allocativa delle famiglie, a seguito del diverso rapporto tra il costo dell'abitazione e quello del pendolarismo.

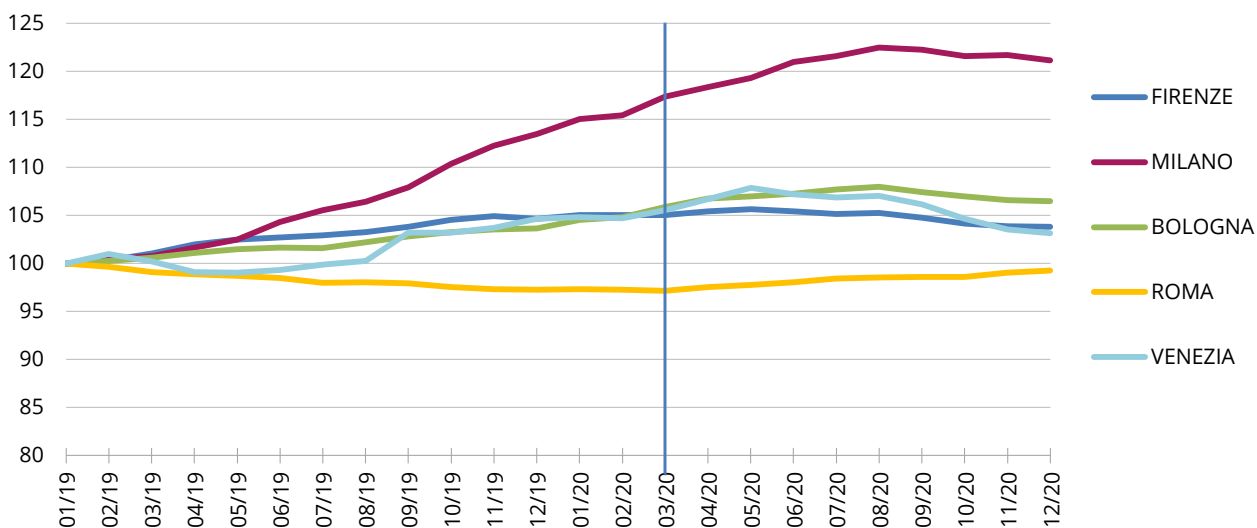
### **2. L'emergenza sanitaria e la ricerca di una nuova condizione abitativa**

#### **2.1 La dinamica dei valori immobiliari**

La domanda di abitazioni è influenzata dal valore dei prezzi degli alloggi, il quale a sua volta riflette il vantaggio netto di localizzazione, cioè la relativa appetibilità delle rispettive aree territoriali (rendita urbana). La differenza nel prezzo delle abitazioni tra aree centrali e periferiche approssima la diversa accessibilità a servizi e funzioni spesso concentrati che il mercato cattura in più elevati prezzi delle case; il differenziale tra città grande e città piccola, nel costo di una casa, cattura invece la presenza o meno dei vantaggi di agglomerazione che le città di diversa dimensione offrono e che il mercato conseguentemente registra nei differenti livelli dei prezzi degli immobili. Questo scostamento rappresenta indirettamente una misura della rendita urbana. Ne consegue che la scelta della localizzazione residenziale viene effettuata tenendo conto del differenziale di costo abitativo tra centro

e periferia o tra centro urbano piccolo e grande e rapportando i costi sostenibili con i vantaggi offerti dalle varie localizzazioni. Tuttavia, se il riferimento è *in primis* ai costi residenziali, occorre tener presente che questi non sono solo connessi alla localizzazione, ma anche alla dimensione dell'appartamento e alla qualità abitativa. Ne deriva che una volta definito il reddito che si ritiene di spendere, è possibile ripartire tale spesa tra i costi derivanti dalla localizzazione (dimensione del centro urbano e costo del trasporto) e quelli connessi alle dimensioni dell'appartamento. Questo elemento va incrociato anche con la crescente richiesta da parte delle famiglie di una qualità abitativa maggiore, sia con riferimento alla casa in sé, sia all'ambiente urbano esterno (più verde, meno congestione, meno difficoltà nel parcheggio), condizioni più facilmente reperibili fuori dalle grandi concentrazioni urbane. E' per tali ragioni che è utile analizzare i trend dei prezzi delle abitazioni (costi di compravendita e affitti) anche al fine di intercettare una eventuale modifica negli usi della città e nelle preferenze abitative. Infatti i valori immobiliari possono rappresentare, con la loro variazione nel tempo, un primo segnale della distribuzione territoriale della domanda di specifiche localizzazioni sia per le funzioni abitative (più o meno stabili) sia per le altre destinazioni d'uso (servizi, commercio, ecc). Quello che molti (tra cui Hart, 2020<sup>1</sup>) hanno ipotizzato è che le ricadute sul mercato immobiliare dalle mutate modalità di lavoro, non riguarderanno tanto l'andamento della domanda complessiva, ma saranno soprattutto guidate dalla ricerca di abitazioni più ampie, dove affrontare lunghi periodi di convivenza familiare, dotate di spazi esterni e in località con una adeguata accessibilità per lo svolgimento del lavoro da remoto. L'evento pandemico non ha, dunque, penalizzato come atteso il mercato immobiliare, che è stato invece spinto da una crescente attenzione alla qualità dell'abitare e dall'emergere di nuove necessità abitative. Guardando, in particolare, ai principali centri urbani nel periodo appena trascorso, si rileva che il mercato delle compravendite non si è completamente arrestato durante l'emergenza sanitaria, per quanto si sia interrotto il trend di crescita del periodo precedente (Milano, Roma, Bologna e Firenze), mentre sono le città a vocazione più turistica e studentesca a subire una effettiva contrazione (Venezia). Gli affitti invece, che catturano più tempestivamente le variazioni della domanda abitativa non stabile subiscono ovunque una forte diminuzione, conseguenza in queste città soprattutto delle mancate presenze di studenti e visitatori. Venezia e Firenze infatti mostrano le perdite maggiori.

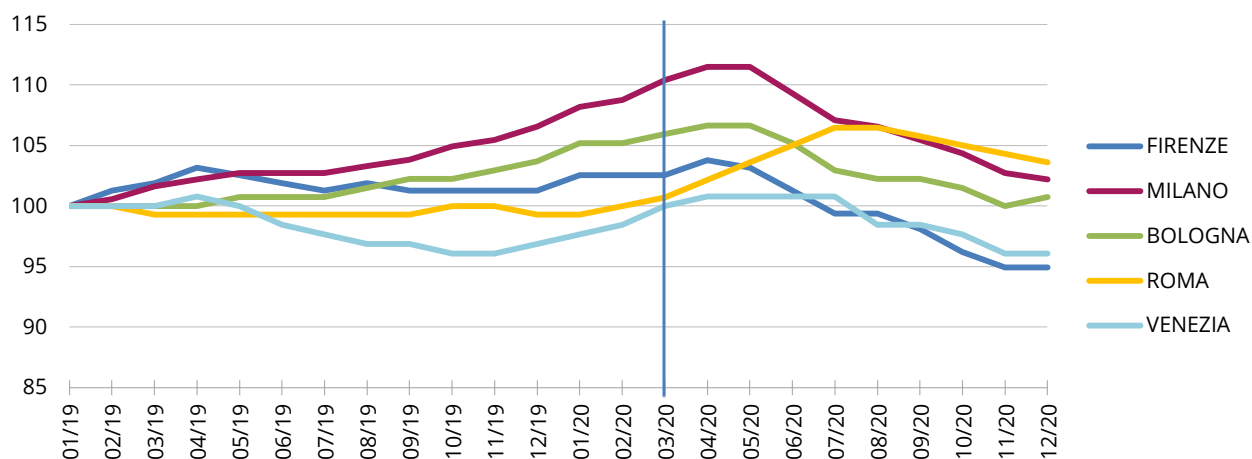
Grafico 1  
**PREZZO MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ. GENNAIO 2019-DICEMBRE 2020**  
 Valori indice gennaio 2019=100



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

<sup>1</sup> Hart, H. (2020), *Migration may Prompt Migration Out of American Cities*, Axios, April 30, 2020.

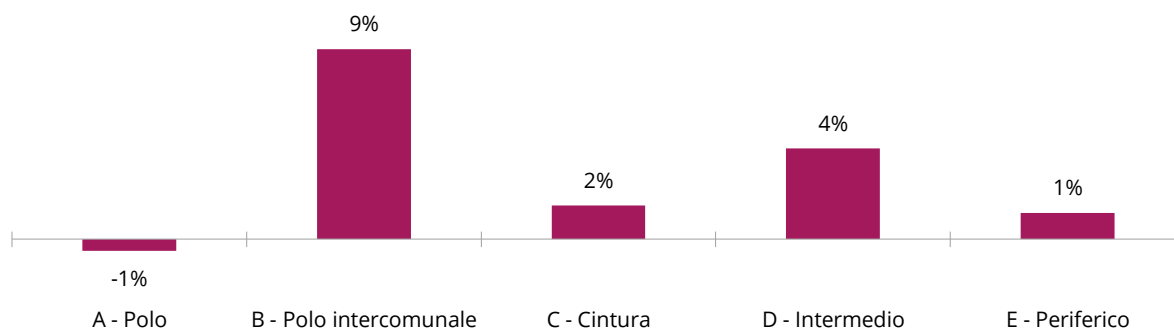
Grafico 2  
**PREZZO MEDIO DEGLI AFFITTI AL MQ, GENNAIO 2019-DICEMBRE 2020**  
 Valori indice gennaio 2019=100



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Tuttavia, nonostante la tenuta generale, il 2020 che per il mercato residenziale nel suo complesso, in riferimento in particolare alle città, era partito con buone prospettive ha poi subito delle oscillazioni nel tempo e i prezzi medi, che erano previsti in lieve ripresa, sono stimati in calo a fine anno del 2,1% (Scenari immobiliari). Per quanto riguarda i canoni di locazione, come anticipato, la diminuzione è maggiore: meno 4,8%. Ciò si verifica soprattutto per la contrazione della domanda di alloggi da parte di turisti, studenti e uomini d'affari. Ma l'aspetto più interessante è la crescente richiesta a favore dei centri urbani meno grandi (poli intercomunali) e delle aree sia di cintura che periferiche<sup>2</sup>. Si tratta in realtà di una dinamica in parte già in atto nella fase antecedente alla crisi, in particolare guidata dalle esigenze dei residenti che ricercano maggiore soddisfazione dal rapporto costo e qualità dell'abitare, e che ha spinto molte famiglie a preferire i comuni di prima e poi di seconda cintura urbana. Ricordiamo che le spinte centrifughe a cui si fa riferimento, sono alimentate anche dalla crescente insoddisfazione maturata nei confronti di una offerta abitativa sempre più rivolta alla residenza temporanea e dunque poco adatta alle famiglie di residenti stabili. Diverso il discorso per le aree molto marginali interessate ormai da molto tempo dal processo di abbandono da parte della popolazione residente, con le pesanti conseguenze che questo determina in termini di sicurezza territoriale, ed oggi oggetto di nuovo interesse da parte della popolazione.

Grafico 3  
**VARIAZIONE DEI PREZZI DEGLI AFFITTI DELLE ABITAZIONI AL METRO QUADRATO. COMUNI TOSCANA**  
 Dicembre 2019 - Dicembre 2020



Fonte: elaborazioni IRPET da dati Immobiliare.it

<sup>2</sup> Ricordiamo che l'individuazione dei poli avviene secondo un criterio di offerta di alcuni servizi essenziali; mentre la classificazione dei restanti territori avviene in base alle distanze dai poli misurate in tempi di percorrenza. Ne risultano in questo modo 4 gruppi: aree peri-urbane; aree intermedie; aree periferiche e aree ultra periferiche.

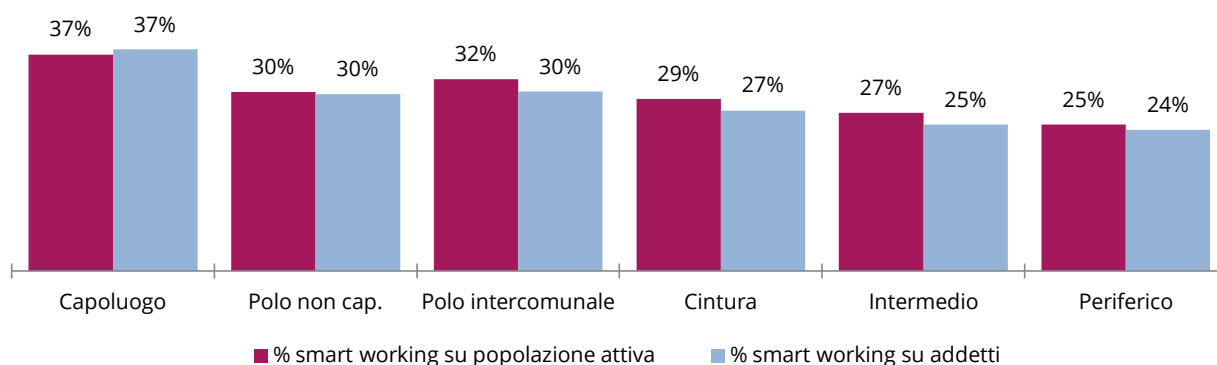
Guardando alle prospettive future, possiamo ipotizzare uno scenario articolato su due componenti di domanda. Una spinge a modificare la propria situazione abitativa, per far fronte alle criticità emerse nei mesi di chiusura forzata (dai limitati ambienti domestici, alla carenza di spazio esterno) e che non trova corrispondenza nell'offerta abitativa dei principali centri urbani. L'altra, determinata dalla riduzione di reddito potrà determinare un irrigidimento della situazione abitativa in essere o una spinta verso aree caratterizzate da un costo dell'abitare inferiore a quello di partenza. Entrambi i casi, comunque, prospettano un consolidamento di un fenomeno oggi già in atto, ovvero la crescente attrattività delle aree periferiche dei principali centri urbani; con un raggio, però, che va via allargandosi, fino a coinvolgere anche le aree più periferiche e lontane dai centri principali. Se questo processo dovesse consolidarsi, le spinte alla rilocalizzazione della popolazione potrebbero interessare larga parte di regioni come la Toscana caratterizzate da una buona qualità insediativa diffusa, articolata in centri urbani anche di piccole dimensioni con una soddisfacente dotazione di servizi e da una buona qualità ambientale e paesaggistica. In altri contesti, caratterizzati da condizioni di maggiore degrado potrebbe invece stimolare ulteriormente l'avvio di processi di rigenerazione urbana in grado di soddisfare maggiormente le nuove esigenze abitative. Ovviamente per quanto riguarda i segmenti di domanda che sono venuti meno nella fase di crisi sanitaria, superata l'emergenza riprenderanno a chiedere abitazioni nelle aree centrali confermando il potere attrattivo e la forza agglomerativa della città.

## 2.2 I fattori che guidano le scelte localizzative

I cambiamenti indotti nei comportamenti e nelle aspettative delle persone durante la fase emergenziale sono in larga parte destinati ad affermarsi anche successivamente, incidendo, dunque, sulle scelte localizzative: il primo tra questi è lo *smart working*. A tale proposito, appare utile ricordare come l'accesso allo *smart working* non sia universale ma è fortemente legato al tipo di professione svolta: per tale ragione e volendo fornire una dimensione almeno di massima di questa potenzialità, l'Irpet ha quantificato la popolazione potenzialmente interessata dal lavoro da remoto, basandosi sulle funzioni svolte e sul settore di attività. Non è difficile immaginare che le funzioni telelavorabili, prevalentemente impiegatizie e intellettuali afferenti ai settori terziari, sono soprattutto collocate nelle aree urbane principali: infatti qui il 37% degli addetti dei capoluoghi sono potenzialmente funzioni e settori telelavorabili, mentre queste percentuali calano al 24% nelle altre tipologie di aree, dove prevalgono le attività commerciali, manifatturiere e agricole. Dunque una fetta consistente di popolazione, più precisamente il 37% della popolazione attiva nelle aree centrali e il 25% delle aree periferiche, è occupata in funzioni telelavorabili e non ha quindi l'esigenza di spostarsi quotidianamente, all'interno o fuori della città, per recarsi al lavoro.

Grafico 4

### IL LAVORO POTENZIALMENTE TELELAVORABILE (DEFINITO DAL SETTORE E DALLA FUNZIONE, IMPIEGATIZIE E INTELLETTUALI) PER LUOGO DI RESIDENZA E LUOGO DI LAVORO. TOSCANA

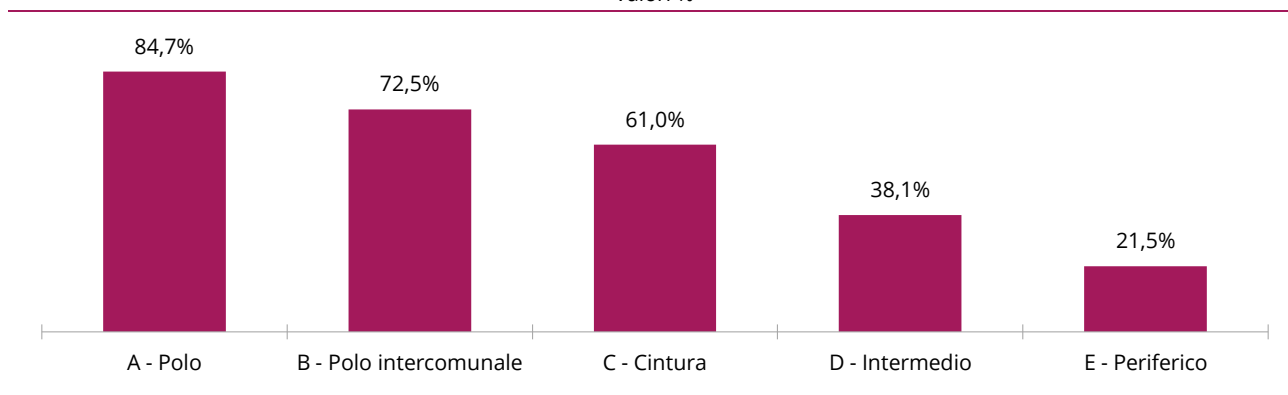


Fonte: stime IRPET

Più specificatamente, incrociando le posizioni telelavorabili con i flussi pendolari possiamo osservare che il telelavoro, se utilizzato interamente nelle sue potenzialità, porterebbe ad una riduzione dei flussi

di ingresso nelle città fino al 40%; in tal modo diminuirebbero i flussi diretti verso i comuni dove più si concentrano i settori impiegatizi e intellettuali. Assieme a minor congestione e traffico la riduzione degli spostamenti per motivi di lavoro verso la città potrebbe affiancare, alla diminuzione dei flussi, anche una contrazione della entrate per i contesti urbani nel loro complesso, poiché riduce le occasioni di consumo per una delle fasce di popolazione a cui è attribuita una maggiore propensione alla spesa.

Grafico 5  
**FAMIGLIE CON ACCESSO ALLA BANDA LARGA. TOSCANA. 2019**  
Valori %



Fonte: elaborazioni IRPET da dati AGCOM

Nel quadro appena delineato, l'accessibilità digitale giocherà un ruolo fondamentale, a discapito della accessibilità alla rete di trasporto. In un'ottica di competitività territoriale, verranno avvantaggiati quei territori in grado di fornire le condizioni di accessibilità digitale funzionali allo svolgimento di attività da remoto e penalizzate, per contro, le aree periferiche che ancora non dispongono di una connessione veloce. Le aree a maggiore dotazione sono infatti sia i poli che le aree di cintura, in cui oltre il 60% delle famiglie è raggiunto da banda larga, mentre nelle periferiche la quota scende significativamente.

Tra gli aspetti da considerare nella prospettiva della riallocazione territoriale di una parte della popolazione toscana c'è l'offerta di abitazioni. Tale offerta è cresciuta secondo dimensioni molto contenute negli ultimi anni, tanto da potersi considerare sostanzialmente rigida, in conseguenza sia della crisi complessiva che ha attraversato il settore delle costruzioni, ma anche grazie ad una rinnovata cultura di governo del territorio che si rivolge prioritariamente al riuso dell'esistente piuttosto che all'impiego di nuovo suolo. Pertanto, appare importante provare a stimarne la distribuzione e l'eventuale surplus di abitazioni ipotizzando che la riallocazione dei toscani avvenga utilizzando il patrimonio "libero" esistente. Come è ragionevole aspettarsi il numero di abitazioni e la loro distribuzione sul territorio segue tendenzialmente quella della popolazione, mostrando una più elevata concentrazione in corrispondenza delle aree urbane.

Tabella 6  
**IL SURPLUS ABITATIVO, ABITAZIONI PER FAMIGLIE**

	<b>Abitazioni</b>	<b>Famiglie</b>	<b>Ab-fam</b>	<b>(Ab-fam)/Ab*100</b>
A - Polo	815.435	731.358	84.077	10,3
B - Polo intercomunale	147.554	113.417	34.137	23,1
C - Cintura	686.746	567.223	119.523	17,4
D - Intermedio	228.713	150.047	78.666	34,4
E - Periferico	125.622	67.619	58.003	46,2
F - Ultraperiferico	1.461	639	822	56,3
<b>TOTALE</b>	<b>2.005.532</b>	<b>1.630.303</b>	<b>375.229</b>	<b>18,7</b>

Fonte: elaborazioni IRPET da dati Catastali

Tuttavia il rapporto tra il numero di famiglie e le abitazioni disponibili mostra invece quote elevate sia nelle aree interessate dai fenomeni di spopolamento, nelle quali una quota del patrimonio abitativo è abbandonato, che nelle aree turistiche dove invece sono le seconde case. Queste aree potranno

risultare di crescente interesse nella ricerca di nuove abitazioni, le prime per l'ampia offerta di spazi, le seconde in quanto già nella disponibilità dei proprietari.

Complessivamente secondo le nostre stime si contano circa 375.00 abitazioni in surplus, pari al 19%; la disponibilità di abitazioni libere rappresenta una opportunità di trovare una condizione abitativa maggiormente rispondente alle nuove esigenze e, talvolta, a prezzi più accessibili.

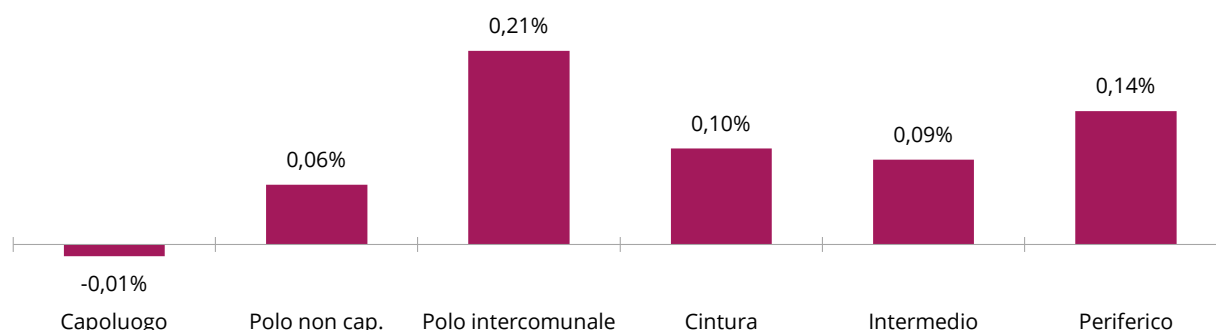
### 2.3 I riflessi sulle gerarchie territoriali

Come ricordato in apertura, la pandemia potrebbe avere importanti conseguenze sui nostri stili di vita e, quindi, sulla struttura e configurazione delle nostre città, comprese le loro relazioni con le cinture urbane e con altre aree della gerarchia territoriale (Florida, Rodríguez-Pose & Storper, 2020<sup>3</sup>). In risposta alla pandemia potremmo leggere ricadute sulla crescita e sulla composizione della popolazione, sul mercato immobiliare e in ultima istanza sull'uso del suolo. E' infatti ragionevole immaginare che se il rischio di infezione -o il suo timore- dovesse permanere nel tempo, gli abitanti delle città potrebbero cercare più spazio personale e più servizi privati; questo bisogno potrebbe allontanare alcune persone dai centri urbani e dalle aree che ospitano i quartieri più affollati (Florida et al., 2020) in direzione dei territori dove tali bisogni possono trovare maggiore soddisfazione. Questo fenomeno è già stato intercettato anche nel nostro Paese da alcuni operatori del settore (Scenari Immobiliari) che hanno fornito una stima del numero di famiglie che nel 2020 si sono spostate fuori città, proprio spinte dalle esigenze di rispondere rapidamente e per lo più temporaneamente all'evento pandemico. Secondo queste stime le famiglie interessate da quanto descritto sono circa mezzo milione; si tratta di nuclei familiari che hanno deciso di spostarsi fuori città e lo hanno fatto in questa fase, affittandone una o utilizzando la propria seconda casa.

Qualora poi il lavoro a distanza dovesse rimanere la norma, molti di questi *out-mover* potrebbero non voler tornare nelle aree urbane di origine e trasformare la loro condizione abitativa periurbana o extra-urbana da provvisoria in definitiva (Hart, 2020). Coloro poi che non saranno più in grado di sostenere due case sceglieranno di rinunciare al loro appartamento urbano se la paura di trovarsi in piccoli ambienti chiusi avrà la priorità sui vantaggi della vita in città.

Quelle appena delineate, sono comunque tendenze che si porrebbero non in totale discontinuità con quanto è avvenuto nel recente passato, anche se l'emergenza sanitaria e i cambiamenti negli stili di vita da essa indotti ne potranno accentuare i tratti distintivi o moltiplicare la velocità.

Grafico 7  
**SALDO DEMOGRAFICO INTERNO. TOSCANA. GENNAIO 20/AGOSTO 20**  
Variazioni % su popolazione



Fonte: elaborazioni IRPET da dati ISTAT

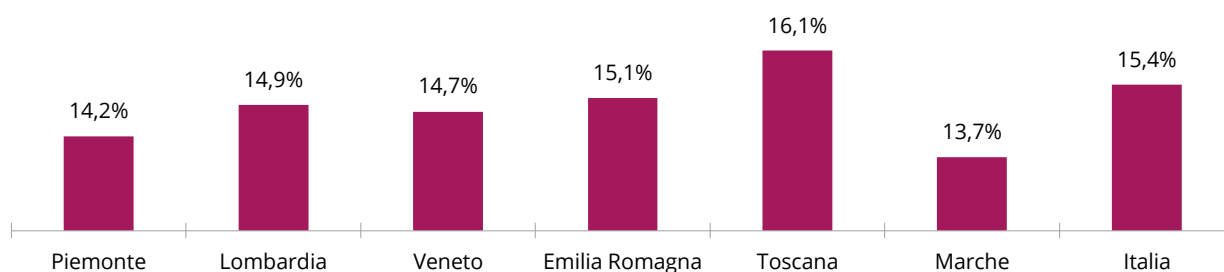
Analizzando quanto è avvenuto nel corso del 2020 in fase di crisi sanitaria, attraverso i saldi migratori interni, leggiamo infatti tendenze più chiare che indicano una maggiore attrattività sia verso i poli intercomunali sia verso le cinture. Il fenomeno più nuovo riguarda, però, le aree periferiche, che vedono per la prima volta, dopo anni di spopolamento, alcuni segnali positivi.

<sup>3</sup> R. Florida, A. Rodríguez-Pose, M. Storper, *Cities in a Post-COVID World*, Papers in Evolutionary Economic Geography, #20-41, 2020.

### 3. Gli scenari suggeriti dai mutati stili di vita

Alla luce delle mutate necessità, dunque, individui e famiglie rivedono le scelte localizzative alla ricerca di un migliore rapporto qualità/costo dell'abitare. D'altra parte il costo dell'abitazione rappresenta per le famiglie una voce rilevante rispetto ai redditi percepiti, con differenze talvolta significative a livello regionale, e non stupisce che la Toscana sia tra le regioni con la più alta incidenza sui redditi familiari (16%): il peso dell'affitto in Toscana (reale o imputato) sui redditi è un valore superiore alla media italiana e alle altre regioni del centro nord, risentendo del livello dei prezzi delle abitazioni tra i più elevati a livello italiano e con la varianza interna tra più le più basse.

Grafico 8  
**INCIDENZA DEL COSTO DELL'AFFITTO (REALE O IMPUTATO) SUI REDDITI DELLE FAMIGLIE. 2018**



Fonte:elaborazioni IRPET da dati Eu-Silc

Ma al di là delle possibili cause, ci interroghiamo su quante famiglie potrebbero essere potenzialmente interessate da cambiamenti di stili di vita e soprattutto quali territori potrebbero essere coinvolti.

Assumiamo che la popolazione più direttamente interessata, almeno potenzialmente, sia quella che ha accesso a funzioni telelavorabili. Quel 37% di popolazione attiva residente nel centro urbano, ad esempio, che non dovrà più recarsi sul luogo di lavoro con frequenza giornaliera e potrà, dunque, decidere di spostarsi fuori città dove trovare soddisfazione alle nuove esigenze e disporre di condizioni abitative più idonee al lavoro da casa, oltre che di ambienti esterni più ameni. A condizione, evidentemente, di poter contare su una adeguata accessibilità digitale. La minore necessità di accesso alla sede del lavoro e la contemporanea richiesta di disponibilità di spazio lavorativo accanto a quello di vita, potranno spingere alcuni anche verso aree distanti e fino ad oggi giudicate inadeguate rispetto alle necessità professionali. A fianco di questo mutato ordine di esigenze e bisogni, non può essere dimenticata la crisi economica che ha accompagnato la pandemia e la conseguente necessità per molti di ridurre il costo dell'abitazione che abbiamo visto essere particolarmente oneroso nella nostra regione. Volendo fornire una lettura territoriale delle aree potenzialmente interessate da questo fenomeno, si stimano in primo luogo le famiglie che potrebbero essere potenzialmente interessate ad una ricollocazione, selezionandole da quelle che risiedono nei capoluoghi provinciali, che coincidono con i principali centri urbani della regione, e che sono occupate in attività telelavorabili<sup>4</sup>

Per ciascuna famiglia poi, viene calcolato il vantaggio economico che deriverebbe sia da una scelta abitativa più periferica, ovvero negli altri comuni di cintura appartenenti allo stesso ambito provinciale, a parità di dimensione dell'abitazione sia da un ampliamento del proprio spazio domestico e quindi dal miglioramento della propria condizione abitativa<sup>5</sup>. Le due opzioni intendono tenere in considerazione le famiglie che si spostano perché spinte da esigenze di risparmio, da un lato, e le famiglie che invece decidono di innalzare il proprio standard abitativo, dall'altro. Nel primo caso, si prende a riferimento l'ipotesi in cui si disponga di una abitazione di media dimensione (80 mq di superficie) e si intenda spostarsi dal centro urbano mantenendo inalterata la dimensione della propria abitazione; nel secondo caso preso in esame invece la scelta avviene sempre in uscita dalla città ma in favore di uno spazio

<sup>4</sup> La stima delle posizioni telelavorabili è stata trasformata in famiglie. Di queste, si sono considerate solo le famiglie unipersonali con capofamiglia in età inferiore ai 65 anni e le coppie senza figli, con redditi compresi tra 15mila e 120mila euro l'anno. Sono state pertanto escluse le coppie con figli e le famiglie con reddito ricadente nelle due parti estreme della distribuzione.

<sup>5</sup> Il campione preso in esame è costituito dal 4% delle famiglie residenti nei capoluoghi toscani ovvero circa 20.000 famiglie.

abitativo maggiore. In entrambi i casi, si valuta il risparmio complessivo derivante dalla differenza dei costi dell'abitazione prima e dopo lo spostamento al netto dei costi del pendolarismo, a seconda dei luoghi scelti per la nuova residenza. Per individuare, invece, le possibili destinazioni si calcola, in primo luogo il risparmio medio annuo derivante dal cambio dell'abitazione (facendo l'ipotesi che il guadagno complessivo si esaurisca dopo 10 anni) a cui si sottraggono i costi del pendolarismo (calcolati applicando ai tempi di spostamento indicati nella relativa matrice istat, un costo del tempo speso nello spostamento<sup>6</sup>) tenendo conto che le necessità di spostamento sono ridotte rispetto a quelle precedenti la pandemia (si ipotizza il rientro nella sede di lavoro per 2 giorni la settimana). A partire dalle località per le quali tale differenza è ancora positiva, si scelgono quelle che offrono abitazioni "libere" (dove si individua un surplus di abitazioni rispetto alle famiglie residenti) e adeguate condizioni di accessibilità immateriale (banda larga) poiché, come è già stato sottolineato, la possibilità di lavorare da remoto è la condizione che sta alla base del trasferimento.

Il risparmio complessivo che deriva dal cambio di abitazione verso località periferiche rappresentato nella tabella a seguire, è il risultato del *trade-off* tra diminuzione dei costi dell'abitazione all'aumentare della distanza del centro urbano e aumento del costo di trasporto.

Tabella 9

**RISPARMIO (+) O INCREMENTO (-) MEDIO DEI COSTI DI CIASCUNA FAMIGLIA DERIVANTE DELLO SPOSTAMENTO DAL CAPOLUOGO AD ALTRI COMUNI PER CLASSI DI TEMPI DI PERCORRENZA**

Valori in euro

<b>TOSCANA</b>	<b>Abitazione della stessa metratura</b>	<b>Acquisto di una stanza in più</b>	<b>Acquisto di due stanze in più (o una stanza e un giardino)</b>
Fino a 15 minuti	38.219	-2.182	-42.582
Da 15 a 30 minuti	49.555	14.347	-20.860
Oltre i 30 minuti	83.121	53.064	23.008
<b>Totale Toscana</b>	<b>65.083</b>	<b>33.566</b>	<b>2.050</b>
<b>FIRENZE</b>			
Fino a 15 minuti	91.393	33.285	-24.823
Da 15 a 30 minuti	152.718	109.941	67.164
Oltre i 30 minuti	195.923	163.948	131.972
<b>Totale prov. Firenze</b>	<b>159.599</b>	<b>120.517</b>	<b>81.434</b>
<b>PISA</b>			
Fino a 15 minuti	54.677	18.486	-17.705
Da 15 a 30 minuti	78.992	48.880	18.768
Oltre i 30 minuti	72.215	40.409	8.603
<b>Totale prov. Pisa</b>	<b>70.199</b>	<b>39.236</b>	<b>8.274</b>

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

È evidente come mediamente il risparmio sia proporzionale alla distanza dal capoluogo provinciale, che rappresenta il luogo di offerta di lavoro e dove trovano localizzazione una serie di servizi terziari rari. Spostandosi ad una distanza che corrisponde a circa 15 minuti di tempo di percorrenza, per una abitazione della stessa metratura si possono risparmiare mediamente fino a 38.000 euro che diventano 90.000 euro se il capoluogo da cui si fuoriesce è Firenze. Aumentando il tempo dello spostamento aumentano le possibilità di risparmio, tra 15 e 30 minuti si attesta sui 50.000 Euro, e di oltre 80.000 euro per uno spostamento superiore alla mezz'ora. Se invece le ragioni dello spostamento sono alimentate anche dalla ricerca di uno standard abitativo più elevato (esemplificato nel nostro caso da un aumento dello spazio abitativo disponibile) per ottenere anche un beneficio economico occorre scegliere un territorio che dista tra i 15 e i 30 minuti di percorrenza dal principale centro urbano, mentre non si otterrebbe nessun vantaggio economico, ma solo di spazio abitativo, restando nella fascia dei 15 minuti di percorrenza dalla città principale. Per contro, ad una distanza maggiore dei 30 minuti si riescono a raggiungere entrambi i vantaggi, quello economico (circa 50.000 euro) e maggiore spazio per la propria abitazione; vantaggio che si dimezza (circa 25.000) se a parità di distanza (oltre i 30 minuti) si desiderano due stanze aggiuntive o una stanza con giardino.

<sup>6</sup> In base a quanto indica la letteratura, per stimare il costo degli spostamenti pendolari è stato considerato un costo di 20 euro all'ora.



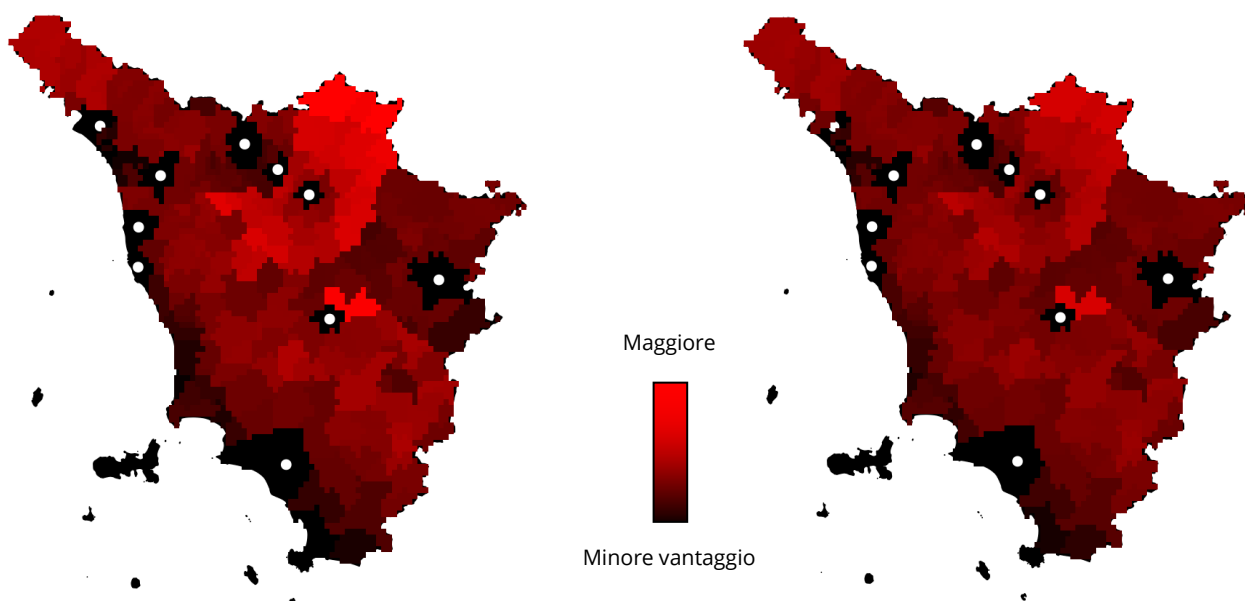
Distribuendo il vantaggio economico che deriva da una diversa scelta localizzativa in un arco di tempo decennale secondo le due possibilità di rilocalizzazione a parità di dimensione dell'abitazione e di aumento dello spazio abitativo, otteniamo una geografia dei vantaggi, rappresentata nella mappe a seguire: nel caso del capoluogo regionale segue il classico andamento a cerchi concentrici della rendita, mentre negli altri territori la configurazione è meno chiara poiché a fianco del ruolo meno attrattivo di alcuni capoluoghi di provincia subentra l'effetto legato alla presenza delle seconde case restituendo una diversa distribuzione di tali vantaggi.

Adottando un'ottica più squisitamente territoriale, è interessante provare a comprendere quali potranno essere le aree più attrattive. I parametri su cui si basa la stima, lo ricordiamo, sono la distanza, il valore immobiliare per mq, l'accessibilità immateriale (si considerano solo i comuni con parametri di banda larga) e la presenza di abitazioni vuote. Il valore immobiliare, in particolare, varia in funzione del livello di urbanizzazione ma anche del livello di turisticità e può essere molto alto in alcuni comuni della costa, ad esempio, o in alcune aree rurali che offrono contesti abitativi di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Figura 10  
**VANTAGGIO ANNUO DELLA RILOCALIZZAZIONE DELLE FAMIGLIE**  
Valori in Euro

IN UN APPARTAMENTO DELLA STESSA DIMENSIONE

IN UN APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MAGGIORI (STANZA IN PIÙ)



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Tabella 11

**VANTAGGIO ANNUO DELLA RILOCALIZZAZIONE DELLE FAMIGLIE (VALORI IN EURO) E COMUNI INTERESSATI DALLA  
REDISTRIBUZIONE. COMUNI TOSCANI**

	ABITAZIONE DELLA STESSA DIMENSIONE		ABITAZIONE CON UNA STANZA IN PIÙ	
	Vantaggio medio per famiglia	Numero di comuni interessati	Vantaggio medio per famiglia	Numero di comuni interessati
A - Polo	5.450	6	1.947	6
B - Polo intercomunale	4.846	7	414	6
C - Cintura	4.420	61	824	46
Capoluogo	0	0	0	0
D - Intermedio	4.909	30	1.896	24
E - Periferico	6.551	8	4.231	7
F - Ultraperiferico	3.927	0	1.430	0
<b>Totale</b>	<b>4.693</b>	<b>112</b>	<b>1.542</b>	<b>89</b>

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Sulla base dei parametri considerati, vediamo come per un appartamento della stessa dimensione (ma anche nel caso in cui si decida di ampliare il proprio alloggio) il vantaggio maggiore si ottiene scegliendo un comune "periferico". Nel primo caso il vantaggio annuo è di 6.500 euro circa, nel secondo caso di 4.200 euro: sono queste le aree che, tra quelle con una buona dotazione immateriale, offrono maggiori alternative a chi uscendo dal capoluogo regionale, ricerca standard abitativi più soddisfacenti; ed in questa categoria territoriale rientrano 8 comuni, nel primo caso, e 7 nel secondo. Anche i cosiddetti "poli" comunque offrono un vantaggio economico tra i più ampi, garantendo per altro una ottima gamma di servizi in virtù della quale si elevano, appunto, al rango di polo. Le aree di cintura, che offrono anch'esse un vantaggio rilevante in termini di costo dell'abitare, al contempo sono la categoria territoriale più numerosa (61 comuni nel primo caso e 46 nel secondo) dove è possibile ricollocarsi. In questa possibile redistribuzione sono invece escluse le aree ultra-periferiche che non sono almeno attualmente dotate delle necessarie infrastrutture immateriali per lo svolgimento delle attività da remoto. In questa prospettiva dunque, che attribuisce un diverso peso ai fattori che guidano le scelte abitative, un ripensamento della propria scelta porta comunque dei vantaggi se si opta per le aree di cintura dove i costi di trasporto restano contenuti ma non esclude da questa possibile geografia della rilocalizzazione le aree più periferiche, dotate di meno servizi ma dove è possibile innalzare il proprio standard abitativo.

Si tratta, come già precisato, di una stima di scenario sulle potenzialità del fenomeno centrifugo dalle città che potrebbe essere accentuato dai mutamenti degli stili di vita indotti dalla pandemia. I risultati offrono a tale scopo una geografia dei territori candidabili a ospitare famiglie in cerca di rinnovati standard abitativi o mossi anche solo da esigenze di risparmio. D'altra parte come è stato sottolineato, la distribuzione delle famiglie sul territorio dipende in ultima istanza da molti fattori non tutti esemplificabili in un esercizio di questo tipo. Alcuni di questi, oltretutto, non è certo quanto siano destinati a perdurare in una prospettiva post-pandemica: basti pensare alle valutazioni che esprimeranno le imprese e i lavoratori sul lavoro da remoto e quindi alla probabilità che questa modalità organizzativa resti così diffusa anche in futuro. A questo si aggiunga come, le propensioni abitative ancorché periurbane faranno i conti con il perdurare del ruolo attrattivo che inevitabilmente la città continuerà ad esercitare almeno per alcuni segmenti di popolazione e per molte funzioni. Il grado di attrattività della città dipenderà dalla capacità di cogliere le sfide e di soddisfare i bisogni emersi in fase emergenziale e destinati a perdurare nel tempo: il primo riferimento è alla digitalizzazione ma anche alla necessità di elevare la qualità urbana sia in una prospettiva di maggiore sostenibilità ambientale sia garantendo una serie di servizi di prossimità (la cosiddetta città dei 15 minuti a piedi). Quelli delineati sono comunque scenari possibili che, in una prospettiva post emergenza, analizzano una diversa configurazione spaziale delle scelte localizzative e le implicazioni che ne potrebbero derivare tanto in termini di risparmio delle famiglie quanto in termini di equilibrio territoriale, in un contesto come quello toscano che da sempre si caratterizza per una contenuta polarizzazione tanto in riferimento alla distribuzione di funzioni e servizi quanto dei suoi abitanti.