

La città in era (post) covid: tra tendenze centrifughe e cambiamenti funzionali

Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Patrizia Lattarulo e Leonardo Piccini

Sommario

La pandemia da Covid-19 ha rappresentato un momento di trasformazione, oltre che sul piano sanitario, anche su quello economico e dei comportamenti sociali alcuni dei quali in grado di indurre modifiche, talvolta permanenti. In particolare, il *lockdown* imposto per fronteggiare la crisi sanitaria ha determinato da un lato una crisi profonda di quelle attività soprattutto terziarie dipendenti dalla mobilità delle persone e dall'altro la consistente diffusione di altre prima poco sviluppate quali lo *smart working*, l'*e-commerce* e la didattica a distanza. È lecito ipotizzare che lo svolgimento a distanza di attività di lavoro, consumo, istruzione, seppur ridotto nella fase post-emergenza, non scomparirà del tutto. Per questi motivi da un lato possiamo immaginare che la città possa, almeno in parte, cambiare la propria configurazione funzionale e dall'altra che alcuni territori potranno diventare più attrattivi di quanto non lo siano stati fino ad oggi. Il contributo propone a tale scopo un approfondimento relativo a tali temi richiamati attraverso l'analisi di un caso di studio riferito al contesto toscano.

INTRODUZIONE

L'emergenza sanitaria ha accelerato prepotentemente la prospettiva di modi di vivere radicalmente diversi rispetto al passato, resi possibili dagli strumenti digitali (Bellandi et al, 2021, Delventhal M.J. et al., 2021). Questa evoluzione, detta anche "zoom shock" (De Fraja et al 2021) è sostenuta prevalentemente dalla minore necessità di spostamento in conseguenza del passaggio allo svolgimento a distanza delle attività lavorative, ma anche di consumo e di istruzione, la cui riduzione, seppur ridimensionata nella fase post-emergenza, appare destinata a non scomparire del tutto ed a lasciare evidenti tracce anche nel prossimo futuro. La diffusione dello *smart working*, dell'*e-commerce* e della formazione da remoto ha prodotto un duplice effetto poiché se da un lato ha ridotto, e sta ancora oggi riducendo, i tempi e le necessità di spostamento, dall'altro solleva la questione di nuove esigenze localizzative per le attività e di diversi standard abitativi per le famiglie. Infatti, sul fronte delle attività l'emergenza sanitaria ha determinato sia una crisi profonda di quelle urbane connesse alla mobilità delle persone sia una modifica della preferenza localizzativa, fino ad oggi accordata alla città, di alcune funzioni che potrebbero orientarsi verso una distribuzione territoriale meno concentrata. Sul fronte delle famiglie, invece, 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, anche in questo caso, su parametri diversi rispetto al passato. Per le famiglie infatti, la scelta della localizzazione residenziale avviene tenendo conto del differenziale di costo abitativo tra centro e periferia o tra centro urbano piccolo e grande e rapportando i costi da sostenersi ai vantaggi offerti dalle varie localizzazioni, tenendo conto oggi di nuove necessità e di un concetto di accessibilità modificato rispetto al passato. Inoltre, se il riferimento è 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 ridotto costo del trasporto) e quelli connessi alle dimensioni dell'appartamento. Questo elemento va incrociato anche con la crescente richiesta di una qualità abitativa maggiore, sia con riferimento alla abitazione in sé, sia al contesto territoriale esterno (più verde, meno congestione, meno difficoltà nel parcheggio), condizioni più facilmente reperibili fuori dalle grandi concentrazioni urbane.

È per tali ragioni che, a fianco di indicatori che rilevano i cambiamenti in termini di presenze e mobilità della fase emergenziale, è utile anche analizzare i trend dei prezzi tanto degli immobili destinati alle attività quanto quelli delle abitazioni (costi di compravendita e affitti) al fine di intercettare tempestivamente la modifica negli usi della città e nelle preferenze accordate. 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 sia per le altre destinazioni d'uso (servizi, commercio, ecc). A tale proposito, le ricadute sul mercato residenziale attese, non riguarderanno solo l'andamento della domanda complessiva, ma saranno soprattutto sostenute 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 (tra cui Hart, 2020). Tuttavia, quello che ci si attende non è una rinuncia *tout court* alle opportunità offerte dalla concentrazione urbana legate all'interazione sociale, all'offerta di servizi essenziali per la popolazione o all'accessibilità quanto piuttosto una modifica, seppure selettiva e lenta, della struttura urbana e territoriale e della loro articolazione funzionale in direzione, auspicabilmente, di maggiore resilienza e vivibilità.

1. LA PANDEMIA E LA CITTÀ

1.1 La crisi delle economie urbane

Lo scenario precedente alla pandemia vedeva nelle città, specie se metropolitane, il luogo a cui affidare quasi in via esclusiva le aspettative di crescita e di sviluppo di vasti territori (Glaeser, 2012). Favorite da molteplici fattori¹, tra i quali le economie di agglomerazione, una maggiore dotazione di capitale fisico e umano e una particolare varietà produttiva ad alto valore aggiunto, le aree metropolitane si sono fino ad oggi contraddistinte per livelli di produttività e di reddito pro-capite superiori alla media dei rispettivi Paesi. Solo per citare alcuni esempi emblematici, nel 2017² l'area urbana di Parigi ha contribuito al PIL francese per una quota pari al 32% pur assorbendo solo attorno al 19% della popolazione nazionale; Madrid al 19% del PIL, con una popolazione del 15%; Londra per il 29%, con una quota di popolazione del 19%. Seppure all'interno di un contesto nazionale poco dinamico, anche le aree metropolitane italiane costituiscono degli asset rilevanti per il nostro Paese poiché in esse si localizzano quote importanti di servizi e di funzioni urbane superiori cruciali in questa specifica fase di sviluppo. Infatti, nel primo ventennio del secolo si è manifestata nei paesi avanzati una nuova fase rispetto al paradigma economico dominante della globalizzazione e della diffusione delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (Tic): una fase dove prevalgono le componenti di conoscenza, creatività e digitalizzazione, o dell'economia 4.0. (Camagni, 2021), e che trova (o troverebbe) proprio nei contesti urbani maggiori il naturale luogo di insediamento e di sviluppo. Tuttavia, guardando più da vicino ad alcune delle principali aree metropolitane del nostro Paese, vediamo come queste aspettative siano solo in parte soddisfatte. A fianco degli ottimi risultati di Milano, che nel lungo periodo ha fortificato il ruolo di traino dell'economia potenziando proprio quei servizi precedentemente richiamati basati sulla creazione di conoscenza e sulla digitalizzazione, e dei confortanti esiti raggiunti da Bologna, leggiamo una maggiore staticità per le città d'arte, Venezia in particolare. Firenze che ridimensiona il proprio profilo manifatturiero, recupera una quota dei servizi grazie soprattutto alla componente che riguarda le attività professionali e scientifiche, mentre Roma emerge per il ruolo dei servizi di informazione e comunicazione.

¹ OECD (2006), p. 56.

² Fonte: OECD Dataset Metropolitan Areas.

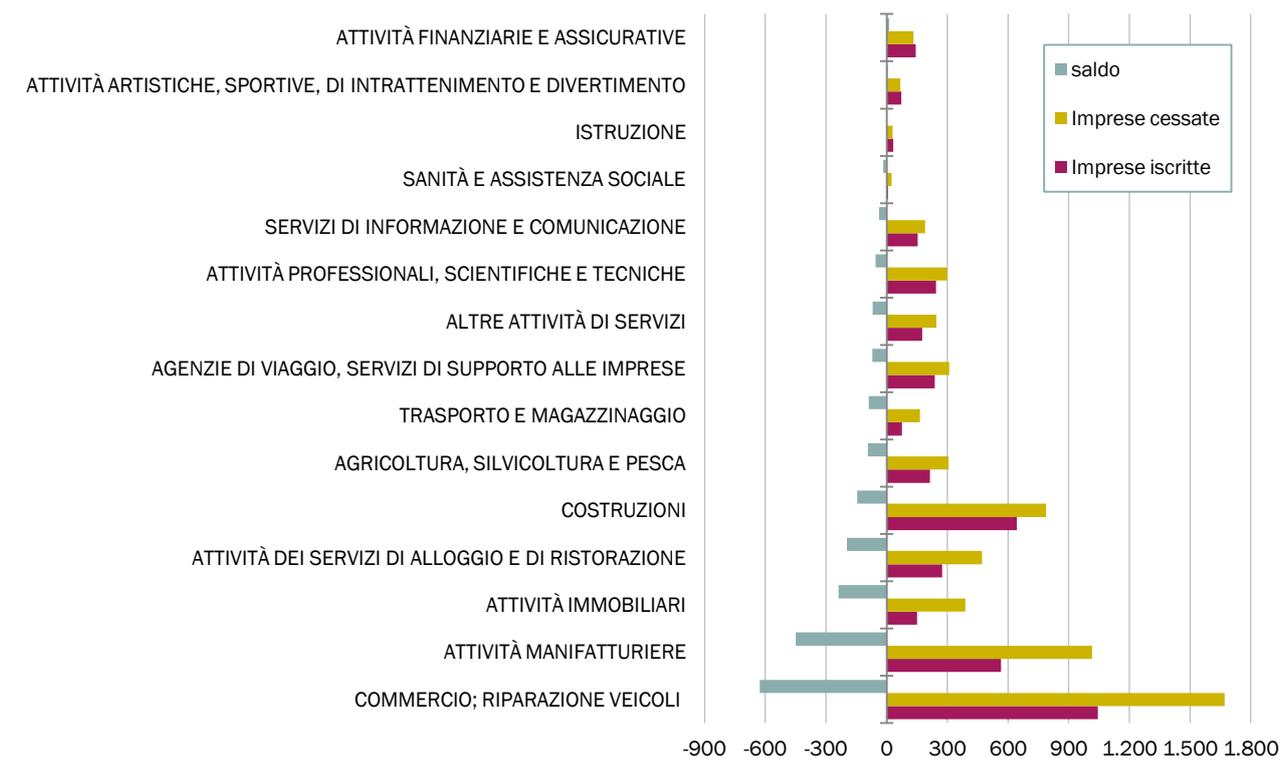
Tabella 1.
Variazioni % della quota dei settori sul valore aggiunto italiano 2000-2018, 2000-2019 e variazioni % del VA 2019-2020

| | Industria | | | Servizi | | | | | | | Var. % quota 2000-2019 | Var. 2019-2020 |
|---------|------------------|-------------|------------------|---|---|-------------------------------------|----------------------|---|---|----------------|------------------------|----------------|
| | Industria manif. | Costruzioni | Totale Industria | Commercio, trasporto, alberghi e ristorazione | Servizi di informazione e comunicazione | Attività finanziarie e assicurative | Attività immobiliari | Attività professionali, scientifiche e tecniche | Attività artistiche, di intrattenimento | Totale servizi | | |
| Milano | -6,1 | 13,3 | 0,8 | 21,3 | 27,5 | 42,6 | 29,3 | 23,6 | 21,2 | 21,7 | 19,1 | -5,64 |
| Venezia | 5,1 | 9,8 | 7,1 | 0,5 | -26,3 | -39,6 | 3,8 | -0,1 | -5,5 | -3,0 | -0,1 | -7,02 |
| Bologna | 10,5 | 22,2 | 10,9 | -0,5 | 25,8 | 34,1 | -8,7 | 7,5 | 14,2 | 5,9 | 7,7 | -6,49 |
| Firenze | -13,5 | 26,3 | -11,7 | 6,4 | -24,8 | 6,9 | -5,2 | 22,5 | 13,0 | 4,2 | 0,9 | -9,83 |
| Roma | -35,7 | -6,4 | -1,3 | -6,2 | 39,1 | -12,4 | 7,7 | -2,0 | 10,1 | -0,8 | 1,5 | -6,56 |

Fonte: elaborazioni IRPET su dati istituto TAGLIACARNE

Tuttavia la dinamica più recente, riferita alla prima fase della crisi sanitaria, ha messo a dura prova anche le economie più prettamente urbane, seppure con un livello di criticità differenziato che risente della composizione settoriale. Differenze che mostrano una maggiore capacità resiliente per Milano, e una maggiore sofferenza per Firenze, dovuta alla minore specializzazione nei servizi ad eccezione di quelli professionali e alla forte dipendenza dal turismo.

Figura 2.
Saldo imprese della città metropolitana di firenze, 2019-2020. Numero imprese



Fonte: elaborazioni IRPET su dati UNIONCAMERE

Restando nell'area metropolitana fiorentina, vediamo come la differenza tra imprese cessate e imprese iscritte durante la prima fase della crisi, riveli proprio la sofferenza del settore terziario in relazione ai servizi a supporto delle attività turistiche ma anche le difficoltà di quelle manifatturiere, che hanno risentito delle sfavorevoli dinamiche internazionali (Fig. 2). È chiaro come lo scenario appena delineato, seppure profondamente critico, sia legato alle misure restrittive adottate in fase di emergenza sanitaria e non presupponga necessariamente per il futuro una crisi *tout court* della città e nemmeno una drastica perdita della sua forza attrattiva. Quello che possiamo invece più realisticamente immaginare è da un lato, una crescente attrattività territoriale anche extra-urbana resa possibile dallo svolgimento di

una serie di funzioni in luoghi che fino ad oggi erano esclusi, dall'altro una diversa direzione dei cambiamenti in ambito urbano verso una minore diffusione di funzioni che invece hanno avuto grande sviluppo negli ultimi anni. Veniamo infatti da una fase in cui le città sono state interessate da mutamenti funzionali che hanno teso ad accentuarne la specializzazione, in particolare delle aree centrali, in favore di attività turistiche e terziarie e a sfavore di quelle a supporto della residenza. Si tratta di un processo avvenuto inasprendo la competizione tra attività in favore di quelle disposte a sostenere i costi più elevati (rendite urbane). La concorrenza per le localizzazioni più centrali si è spesso trasformata in conflittualità a discapito delle funzioni legate alla residenza stabile, dando impulso alle tendenze centrifughe specie di alcuni segmenti di popolazione. La pandemia, anche da questo punto di vista, ha rappresentato un momento di discontinuità poiché colpendo particolarmente socialità e mobilità ha arrestato la diffusione di quelle funzioni, a servizio dei cosiddetti *city-user*, categoria completamente assente durante l'emergenza sanitaria.

Tabella 3.
Quotazioni per il settore non residenziale. Italia, quotazioni immobiliari. Variazioni %, 2020-2021

| | Settore terziario e uffici | | Settore commercio (piccole e medie superfici) | |
|------------------|----------------------------|---------------------|---|---------------------|
| | Prezzi di vendita | Canoni di locazione | Prezzi di vendita | Canoni di locazione |
| Grandi città | -2,4 | -8,6 | -2,8 | -13,2 |
| Città intermedie | -3,0 | -10,0 | -4,3 | -15,0 |
| Piccole città | -4,3 | -10,8 | -5,0 | -17,2 |
| Media Italia | -3,2 | -9,8 | -4,0 | -15,1 |

Fonte: elaborazioni da dati Scenari Immobiliari

Gli effetti di quanto descritto sono chiaramente leggibili non solo nell'esito già illustrato che mostra il saldo tra nuove imprese e cessate, ma anche guardando alle quotazioni immobiliari. Se osserviamo in particolare quelle riferite alle funzioni terziarie e al commercio, se ne evidenzia una consistente diminuzione che fanno seguito alla minore richiesta di localizzazioni da destinare a tali attività. Per quanto riguarda le quotazioni relative alle funzioni non residenziali, la dinamica 2020-2021 indica, infatti, come per questi settori si registrino perdite maggiori rispetto alla residenza, particolarmente accentuate per i canoni di locazione che mediamente diminuiscono del 9,8% per gli uffici e del 15% per il commercio. Distinguendo in funzione della dimensione della città, vediamo come la contrazione riguardi maggiormente le città piccole e medie, che sia in termini di canoni di locazione che di prezzi di vendita scontano le perdite maggiori, per le grandi città – e questo è un dato importante – la perdita è più contenuta, rivelando come siano maggiori le attese di recupero (Tab. 3).

1.2 Presenze e mobilità

Le città sono state particolarmente colpite dalle restrizioni imposte in fase emergenziale, poiché per loro stessa natura sono i luoghi dove si svolge gran parte della socialità e sono attrattori di più o meno intensi flussi di mobilità interrotti o significativamente diminuiti in fase di *lock-down*.

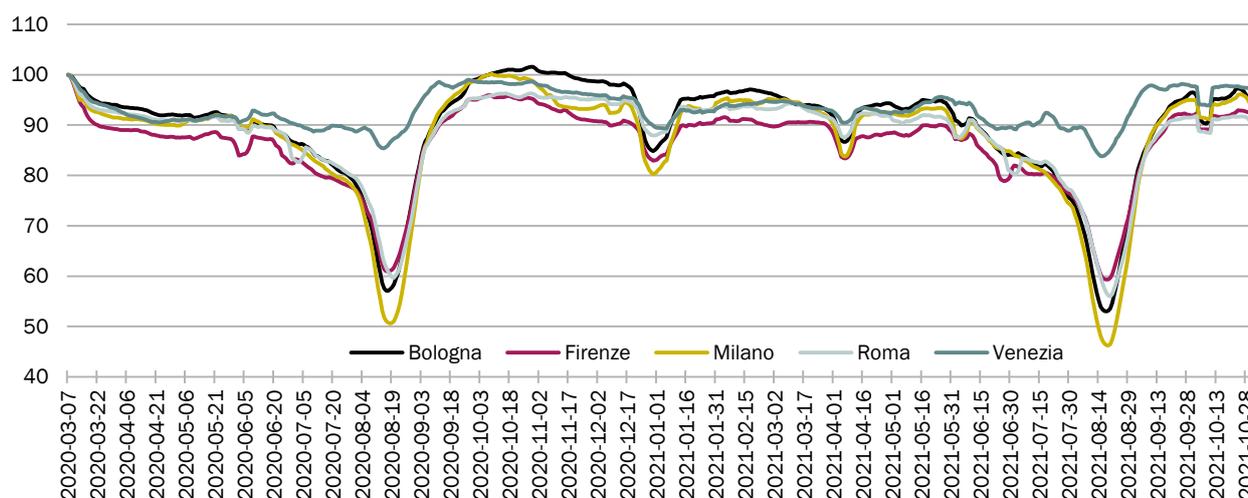
Volendo fornire una dimensione di questo fenomeno, possiamo utilizzare i dati resi disponibili da varie fonti non strutturate (Facebook e Google), in grado di intercettare la presenza di residenti e di *city-user* nei vari contesti territoriali. In particolare, il *dataset* messo a disposizione da Facebook attraverso il programma e la piattaforma *Facebook for Good*³, è in grado di offrire informazioni sull'ubicazione della popolazione e sui suoi movimenti durante un evento di particolare rilevanza. Nel caso dell'Italia, i dati sono disponibili a livello nazionale, con alcuni *focus* di dettaglio su singole aree o città e contengono informazioni spaziali e temporali basate sul comportamento degli utenti di Facebook con GPS e *Location History* attivi rilevati passivamente, dopo essere stati completamente anonimizzati.

I grafici a seguire raffigurano l'andamento della presenza della popolazione rispetto alla prima settimana di marzo (ricordiamo che l'avvio del *lockdown* italiano risale al 10 marzo 2020), dai quali emerge chiaramente la forte riduzione delle presenze nelle principali città del nostro Paese avvenuta, oltre che in corrispondenza dei grandi esodi estivi, anche durante larga parte nel resto dell'anno.

³ <https://dataforgood.fb.com/tools/disease-prevention-maps>

Figura 4.

Popolazione presente nelle aree urbane, da marzo 2020 a ottobre 2021. Variazione della popolazione presente stimata dai dati facebook, (media mobile su sette giorni), aree urbane. Numeri indice 100=prima settimana marzo 2020

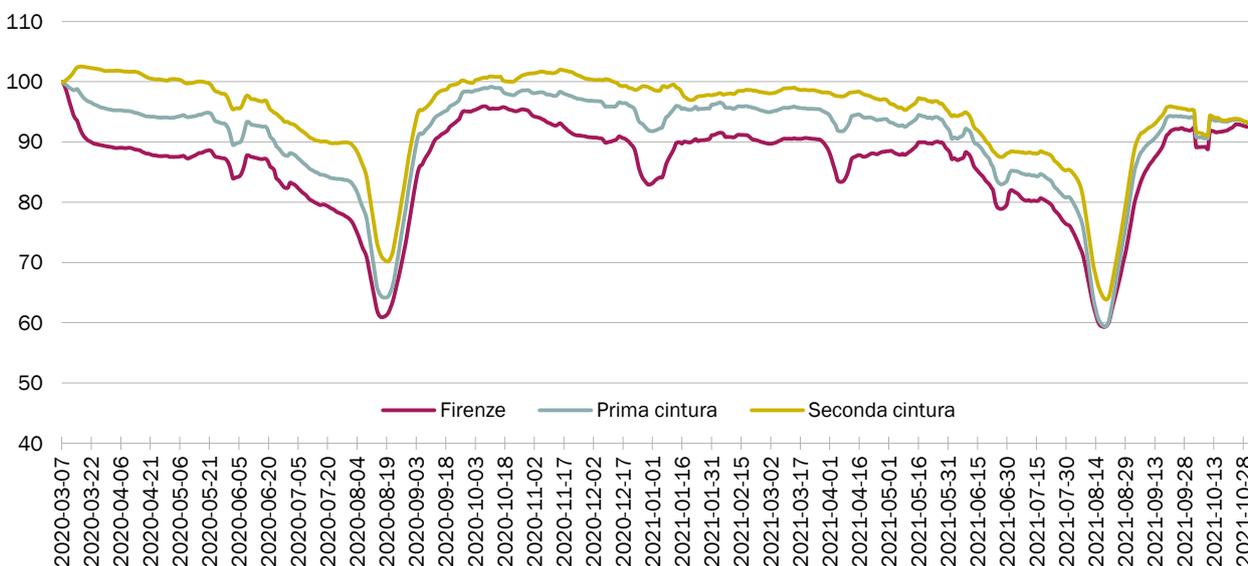


Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Facebook

Se confrontiamo invece l'area urbana di Firenze con i comuni della sua prima e seconda cintura vediamo come le presenze negli ultimi due anni abbiano avuto andamenti diversi per queste tipologie di territori. In particolare sono le aree più periferiche, con la sola eccezione riferita ai periodi estivi, a mantenere più costanti le presenze. Questo dato va letto tendo conto della vocazione funzionale delle diverse aree: nella prima cintura vi è una componente manifatturiera rilevante che ha richiamato durante le restrizioni meno lavoratori, mentre nella seconda cintura prevalgono le funzioni residenziali che hanno garantito una maggiore presenza di individui.

Figura 5.

Popolazione presente nell'area urbana di Firenze, nella prima e seconda cintura urbana, marzo 2020-ottobre 2021. Variazione della popolazione presente stimata dai dati facebook, (media mobile su sette giorni), aree urbane. Numeri indice 100=prima settimana marzo 2020



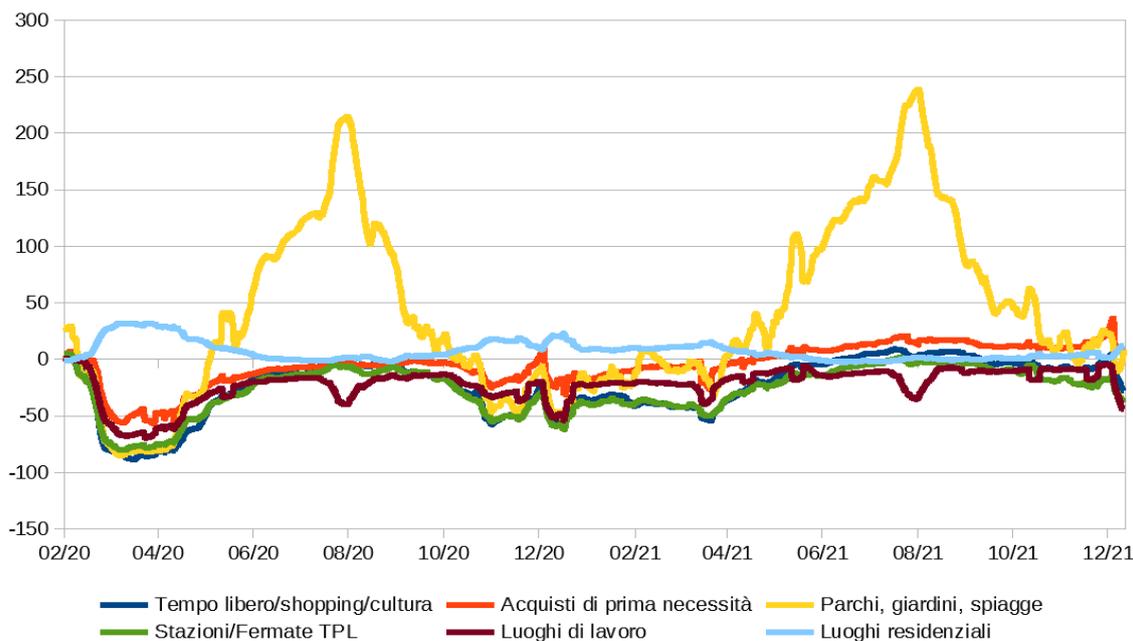
Fonte: Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Facebook

La rilevante minore presenza di persone nelle città è stata invece dovuta sia alla riduzione della popolazione lavorativa che quotidianamente si reca nei principali poli urbani per motivi di studio o di lavoro, sia alla totale assenza della popolazione turistica. Questi *smart worker*, che in condizione di pre pandemia si recavano quotidianamente nel capoluogo urbano più vicino per svolgere la propria professione, in una fase di emergenza sanitaria hanno ridotto la quota di flussi in ingresso alla città. La mobilità per ragioni lavorative tuttavia non è quella che ha conosciuto la contrazione maggiore poiché una quota di lavoratori impiegati nei settori o nelle professioni non telelavorabili ha comunque

continuato a spostarsi, pur non recuperando mai pienamente l'intensità precovid, soprattutto riducendo il ricorso al mezzo pubblico (misurato dai flussi in accesso agli *hub* di trasporto pubblico). Invece il segmento che ha evidenziato una maggiormente riduzione in fase emergenziale è quello legato al tempo libero, mentre restano positivi solo i flussi di spostamento dalle abitazioni degli impiegati che non hanno potuto svolgere da remoto il proprio lavoro. Il segmento di spostamenti che ha rappresentato la vera novità di tutta la fase emergenziale e che testimonia la rinnovata esigenza di naturalità, è quello in direzione di "parchi, giardini e spiagge", la cui crescita ha coinciso con il periodo estivo ma che ha conosciuto dei picchi anche nei momenti immediatamente successivi alle prime riaperture (Fig. 6).

Figura 6.

Variazione % rispetto a un giorno mediano pre-covid dei flussi giornalieri per luogo di destinazione. Toscana, febbraio-dicembre 2020



Fonte: Elaborazione su dati Google LLC (2020)

Anche la mobilità legata agli acquisti di necessità ha registrato soprattutto durante il primo *lockdown* una contrazione rilevante, fino al 50%, lasciando presupporre un accentuato ricorso a modalità di acquisto dei beni a distanza.

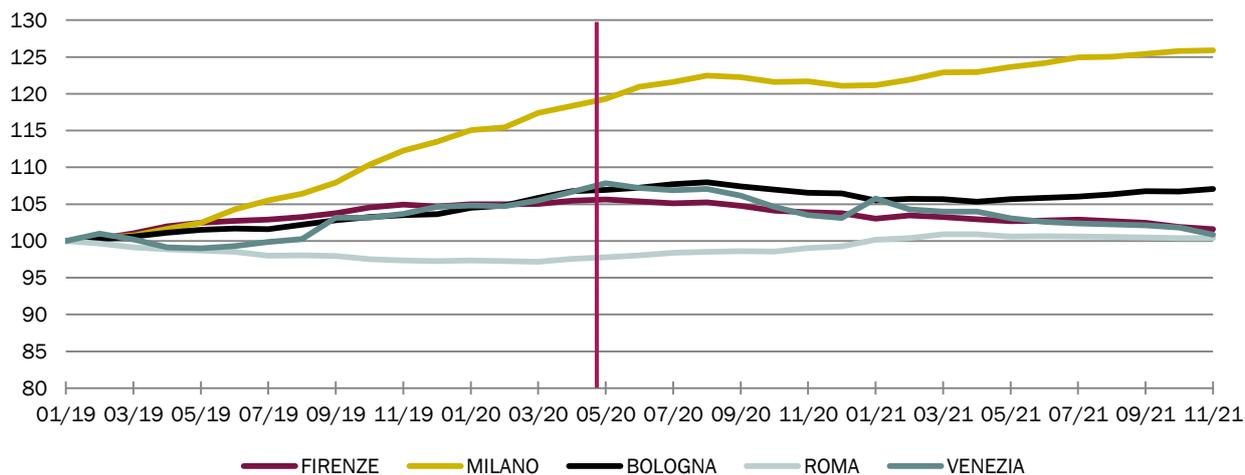
2. LA DINAMICA DEI VALORI IMMOBILIARI

Se l'andamento delle presenze in ambito urbano, in corrispondenza delle fasi più acute della crisi sanitaria, rende conto della significativa riduzione del numero dei frequentatori della città, l'analisi del mercato immobiliare restituisce un quadro della domanda di localizzazioni urbane anche in una prospettiva di medio termine. Prima di analizzarne le recenti dinamiche, occorre ricordare come la scelta localizzativa sia di famiglie che di imprese, sia guidata dai valori degli immobili i quali a loro volta riflettono il vantaggio netto di localizzazione, cioè la relativa appetibilità delle diverse aree territoriali (rendita urbana). Per tale ragione l'analisi dei *trend* dei prezzi delle abitazioni e degli immobili destinati alle altre funzioni (costi di compravendita e affitti) è in grado di intercettare tempestivamente una eventuale modifica negli usi della città e i nuovi orientamenti delle preferenze abitative.

Per quanto riguarda la domanda di abitazioni, le ricadute sul mercato immobiliare delle mutate modalità di lavoro, non hanno coinvolto tanto l'andamento della domanda complessiva, quanto una ricerca di abitazioni più ampie, dotate di spazi esterni e in località con una adeguata accessibilità. L'evento pandemico non ha infatti penalizzato come atteso il mercato immobiliare, che è stato invece sostenuto 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

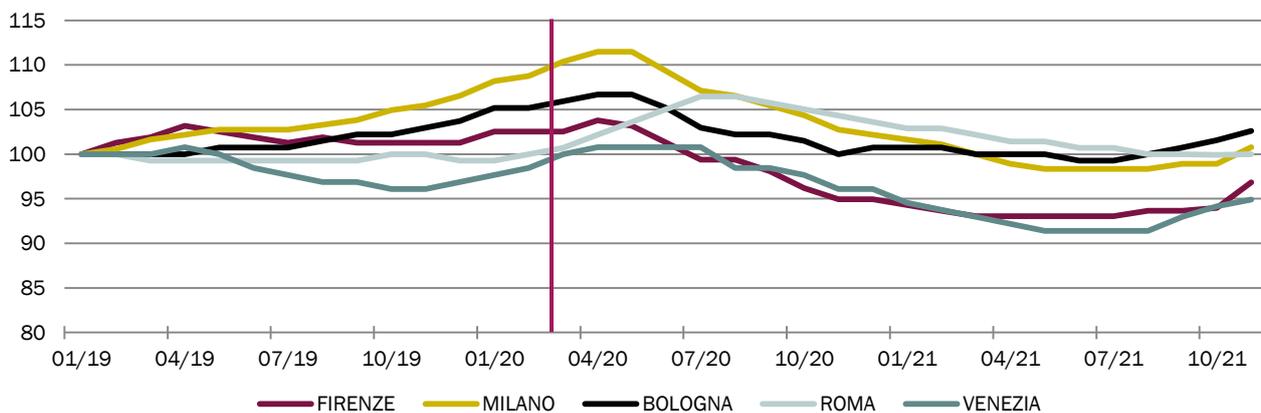
che il mercato delle compravendite non si è completamente arrestato neppure durante l'emergenza sanitaria, per quanto si sia interrotto il trend di crescita che caratterizzava il periodo precedente (Milano, Roma, Bologna e Firenze), mentre sono le città a vocazione più turistica e studentesca a subire 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. Tuttavia proprio in conseguenza della loro spiccata sensibilità nei confronti della variazione di domanda, a partire dal periodo estivo dell'anno in corso, evidenziamo per gli affitti una ripresa dei valori che coincide con il ritorno nelle principali città di alcune categorie di *city-user* (turisti e studenti in particolare).

Figura 7.
Prezzo medio delle abitazioni al mq. Gennaio 2019-novembre 2021. Valori indice gennaio 2019=100



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Figura 8.
Prezzo medio degli affitti residenziali al mq, gennaio 2019-novembre 2021. Valori indice gennaio 2019=100



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Per quanto riguarda invece le prospettive future, possiamo ipotizzare uno scenario articolato su due componenti di domanda. Una spinta 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 provocare 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 di cintura dei principali centri urbani; con un raggio, però, che potrebbe teoricamente allargarsi, fino a coinvolgere le aree più distanti. Se questo processo dovesse

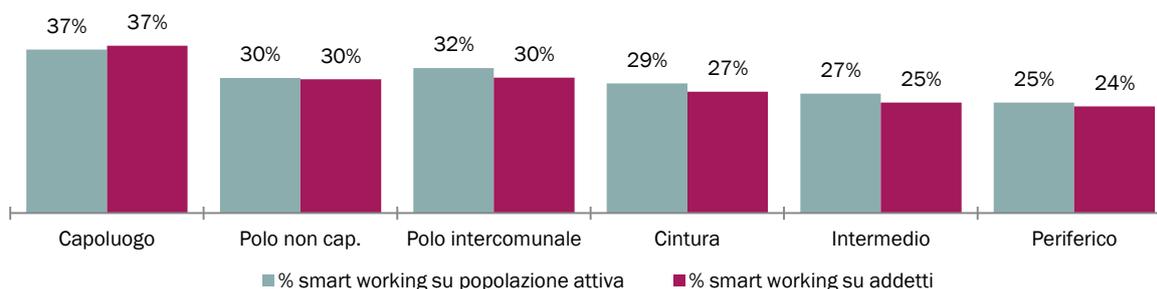
consolidarsi, le spinte alla rilocalizzazione della popolazione potrebbero interessare larga parte di regioni come la Toscana, caratterizzate da una buona qualità insediativa diffusa, articolata in centri urbani anche di piccole dimensioni con una soddisfacente dotazione di servizi e da una buona qualità ambientale e paesaggistica.

3. LE MUTATE SCELTE LOCALIZZATIVE

I cambiamenti indotti nei comportamenti e nelle aspettative delle persone durante la fase emergenziale saranno, almeno in parte, destinati ad affermarsi anche successivamente. Tra questi vi è in particolare il lavoro a distanza che, seppure ridimensionato rispetto alla fase iniziale della pandemia, è una modalità che ancora oggi affianca quella in presenza. A tale proposito, appare utile ricordare come l'accesso al lavoro da remoto 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 eventualità, 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 svolge funzioni e appartiene a settori potenzialmente telelavorabili, mentre queste percentuali calano al 24% nelle altre tipologie di aree, dove prevalgono le attività commerciali, manifatturiere e agricole. Nello stesso tempo, una fetta consistente di popolazione, più precisamente il 37% di quella 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.

Figura 9.

Il lavoro potenzialmente telelavorabile (definito dal settore e dalla funzione, impiegatizie e intellettuali) per luogo di residenza e luogo di lavoro. Toscana

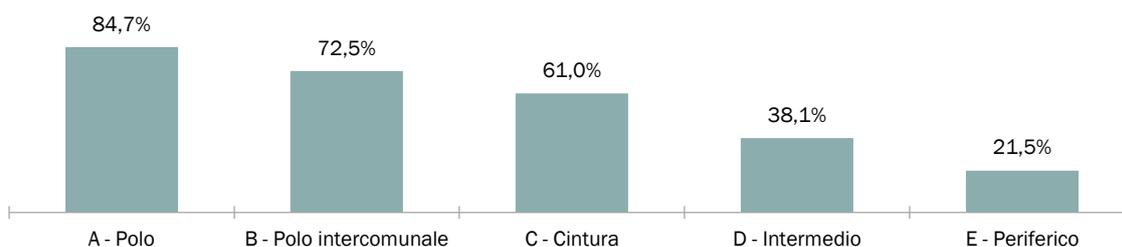


Fonte: stime IRPET

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, alla riduzione degli spostamenti per motivi di lavoro verso la città, si potrebbe affiancare anche una contrazione della entrate per i contesti urbani nel loro complesso, poiché minori saranno le occasioni di consumo per una delle fasce di popolazione a cui è attribuita una maggiore propensione alla spesa.

Figura 10.

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 nel ridefinire alcune scelte localizzative, a discapito della accessibilità alla rete di trasporto. In un'ottica di competitività territoriale, verranno infatti 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 la disponibilità di abitazioni libere. L'offerta di nuove costruzioni è cresciuta secondo dimensioni molto contenute negli ultimi anni, tanto da potersi considerare sostanzialmente rigida, anche grazie ad una nuova 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 stimare la distribuzione e l'eventuale *surplus* di abitazioni (oltre la principale) ipotizzando che la riallocazione dei toscani avvenga rivolgendosi al 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 11.
Il surplus abitativo, abitazioni per famiglie

| | Abitazioni | Famiglie | Ab-fam | (Ab-fam)/Ab*100 |
|------------------------|------------|-----------|---------|-----------------|
| 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 |
| TOTALE | 2.005.532 | 1.630.303 | 375.229 | 18,7 |

Fonte: elaborazioni IRPET da dati Catastali

Tuttavia il rapporto tra il numero di famiglie e le abitazioni disponibili mostra invece valori bassi sia nelle aree interessate dai fenomeni di spopolamento, nelle quali larga parte del patrimonio abitativo è abbandonato, che nelle aree turistiche ricche di 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, le abitazioni diverse da quella principale sono circa 375.000, pari al 19% del totale. La disponibilità di abitazioni libere rappresenta una opportunità di trovare una condizione abitativa maggiormente rispondente alle nuove esigenze e, talvolta, a prezzi più accessibili.

3.1 I riflessi sulle gerarchie territoriali

Come ricordato in apertura, la pandemia potrebbe avere nel lungo periodo 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). In risposta a tali cambiamenti 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 dal fenomeno sono state 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 ma, anzi, trasformare la loro condizione abitativa periurbana o extra-urbana da provvisoria in definitiva (Hart, 2020).

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

Guardando più specificatamente i movimenti residenziali che hanno riguardato, ad esempio, il capoluogo toscano vediamo che sia nel decennio 2000-2010 che in quello successivo 2010-2020, Firenze ha perso circa 140.000 abitanti, 77.000 nel primo e 71.000 nel secondo decennio, con una media di circa 7.000 abitanti per anno. Di questi circa il 73% si ricolloca nel territorio toscano, e più della metà (il 53%) nei comuni dell'area metropolitana fiorentina (Tab. 12).

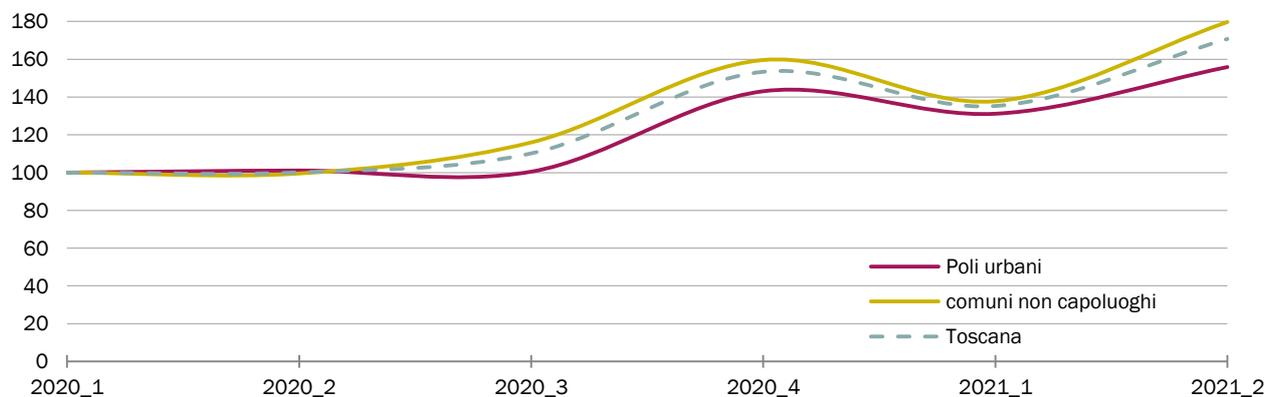
Tabella 12.
Movimenti anagrafici in uscita da Firenze, 2000-10 e 2010-20

| | Totale |
|---|--------|
| <i>Anni 2000-2010</i> | |
| Escono da Firenze | 77,370 |
| di cui Escono da Firenze e si recano in Comuni della Toscana | 57,181 |
| di cui Escono da Firenze e si recano in Comuni della Provincia di Firenze | 40,725 |
| <i>Anni 2011-2020</i> | |
| Escono da Firenze | 71,457 |
| di cui Escono da Firenze e si recano in Comuni della Toscana | 51,522 |
| di cui Escono da Firenze e si recano in Comuni della Provincia di Firenze | 37,619 |

Fonte: elaborazioni IRPET da dati Anagrafe Comune di Firenze

Volendo guardare alle tendenze regionali complessive in relazione a quanto è avvenuto a partire dall'avvio della crisi sanitaria fino a Maggio 2021 utilizziamo un indicatore sensibile agli orientamenti della domanda fornito dal mercato immobiliare, ovvero l'andamento del numero di transazioni distinto per le aree urbane principali e per i comuni della cintura.

Figura 13.
Mercato immobiliare. Toscana, gennaio 2020-maggio 2021. Numero di transazioni normalizzate



Fonte: elaborazioni IRPET da dati OMI

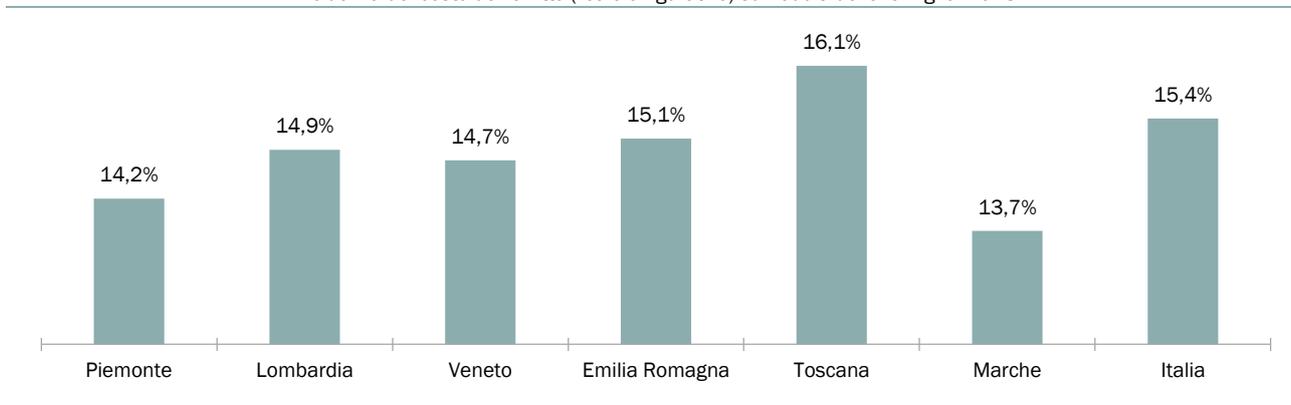
Grazie a questa variabile, possiamo evidenziare come un maggiore dinamismo abbia riguardato le aree esterne ai principali poli urbani. La sostituzione o la ricerca di una nuova abitazione in fase di crisi sanitaria, si è rivolta maggiormente all'hinterland rispetto ai centri urbani, grazie sia alla maggiore accessibilità economica degli alloggi a parità di dimensioni che alla minore congestione e quindi alla più elevata qualità della vita che offrono tali contesti.

4. GLI SCENARI SUGGERITI DAI MUTATI STILI DI VITA

Alla luce delle mutate necessità, dunque, individui e famiglie potrebbero rivedere le proprie scelte localizzative alla ricerca, per le famiglie, di un migliore rapporto qualità/costo dell'abitare mentre le funzioni riferite ai settori che hanno conosciuto una maggiore crisi durante la pandemia ma anche quelle che possono ricorrere maggiormente al telelavoro, potrebbero continuare ad esprimere una minore domanda di localizzazioni urbane. 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 figurativo) 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 (Fig. 14).

Figura 14.
Incidenza del costo dell'affitto (reale o figurativo) 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.

Tabella 15.
Risparmio (+) o incremento (-) medio dei costi di ciascuna famiglia derivante dello spostamento dal capoluogo ad altri comuni

| PROVINCIA | Comuni nei quali spostarsi. Abitazione della stessa metratura (Numero) | Comuni nei quali spostarsi. Acquisto di una stanza in più (Numero) | Numero di comuni della provincia (Numero) | Distanza massima dal capoluogo (minuti) | Risparmio familiare medio annuo al netto del costo del trasporto (Euro) |
|-----------|--|--|---|---|---|
| Torino | 69 | 46 | 316 | 42,5 | 3.871 |
| Genova | 9 | 7 | 67 | 25,2 | 3.744 |
| Milano | 111 | 111 | 134 | 31,1 | 22.262 |
| Bologna | 37 | 35 | 55 | 45,3 | 9.993 |
| Firenze | 33 | 33 | 41 | 54,9 | 14.575 |

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Guardando alla convenienza da parte della famiglie di ricollocarsi nei comuni di cintura di città metropolitane come Milano e Bologna non stupisce notare come, sia alla ricerca di un'abitazione della stessa dimensione, che volendo ampliare il proprio spazio abitativo, Milano è la città che offre le maggiori alternative in termini di potenziale ricollocazione territoriale e di maggiore risparmio. Questo risultato suggerisce come la polarizzazione esercitata dalla città di Milano sia maggiore che altrove, tant'è che uscire dal capoluogo lombardo determina un risparmio familiare annuo medio di oltre 20.000 euro. In città come Torino e Genova invece, la presenza nelle aree di cintura sia di zone turistiche che di aree molto periferiche, riduce le possibilità di ricollocazione e di risparmio. Firenze e Bologna restituiscono scenari simili poiché entrambe offrono una buona scelta per ricollocarsi sul territorio e vantaggi economici dello stesso ordine di grandezza, leggermente superiori per Bologna che risente della minore pressione degli alloggi turistici.

Tuttavia per delineare più precisamente sia chi potrebbe uscire, almeno potenzialmente, dai capoluoghi sia la destinazione di queste famiglie, assumiamo che la popolazione più direttamente interessata sia quella che ha accesso a funzioni telelavorabili e che tale condizione resti strutturale anche dopo il superamento dell'emergenza sanitaria. Per far questo ricorriamo alla stima effettuata per la Toscana di quel 37% di popolazione attiva residente nel centro urbano, che non dovrà più recarsi sul luogo di lavoro con frequenza giornaliera e che 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 (ma non nulla) 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 spinte verso 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 (IRPET, 2021)⁴.

Per ciascuna famiglia poi, viene calcolato il vantaggio economico che deriverebbe da una diversa scelta abitativa, tenendo conto del differenziale di costo tra centro e periferia (o tra centro urbano grande e piccolo) e valutando il *trade-off* da prezzi che via via diminuiscono e costo del trasporto che invece aumenta allontanandosi dal polo principale. Oltre alla localizzazione, tuttavia, i costi abitativi sono connessi 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. A partire da tali considerazioni sono stati immaginati due scenari che prevedono da un lato una localizzazione più periferica: conseguente allo spostamento nei comuni di cintura appartenenti allo stesso ambito provinciale; l’altro invece in cui la nuova localizzazione sia alimentata dalla ricerca di più ampi spazi domestici e quindi dal miglioramento della propria condizione abitativa⁵. 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. A tale scopo 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 polo urbano mantenendo inalterata la dimensione del proprio alloggio; nel secondo caso preso in esame invece la scelta avviene sempre in uscita dalla città ma in favore di uno spazio 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 spostamento⁶) tenendo conto che le necessità di spostamento sono ridotte rispetto a quelle precedenti la pandemia (si ipotizza il rientro nella sede di lavoro per 3 giorni la settimana) e aumentate rispetto a quelle della fase più acuta dell’emergenza sanitaria e delle maggiori restrizioni (quando invece lo smart working copriva 5 giorni settimanali). 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, tanto aree turistiche che aree in via di abbandono) e soprattutto adeguate condizioni di accessibilità immateriale (velocità di connessione uguale o superiore ai 50 Mega) 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, a parità di accessibilità digitale.

Tabella 16.

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

| | Abitazione della stessa metratura | Acquisto di una stanza in più |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Fino a 15 minuti | 39.880 | -2276 |
| Da 15 a 30 minuti | 49.555 | 14.347 |
| Oltre i 30 minuti | 83.121 | 53.064 |
| Toscana | 65.083 | 33.566 |

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

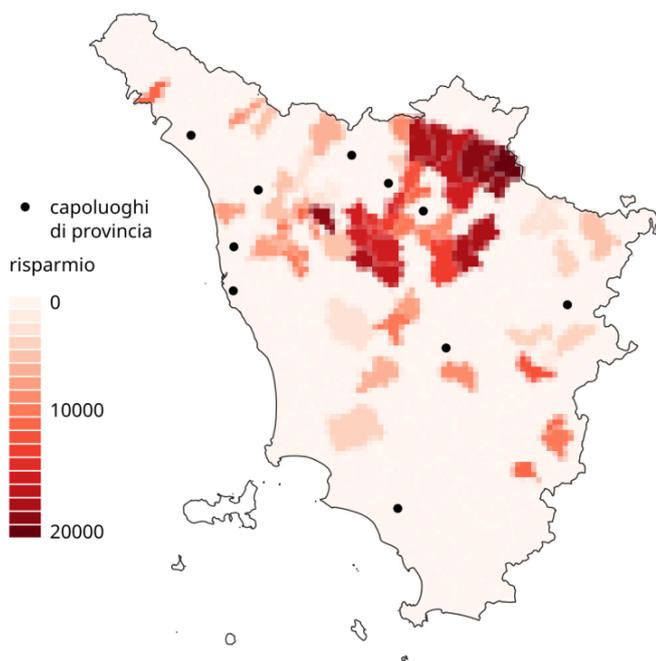
⁴ La stima delle posizioni telelavorabili è stata trasformata in famiglie. Di queste, si sono considerate solo le famiglie unipersonali con capofamiglia in età inferiore ai 65 anni e le coppie senza figli, con redditi compresi tra 15mila e 120mila euro l’anno. Sono state pertanto escluse le coppie con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

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

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 40.000 euro circa. Allungando il tempo dello spostamento aumentano anche 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 di una ricollocazione territoriale 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 53.000 euro) e maggiore spazio per la propria abitazione.

Figura 17.

Mappa del vantaggio annuo della ricollocazione delle famiglie residenti nei capoluoghi urbani. Valori in Euro



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

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

Adottando un'ottica più squisitamente territoriale, è interessante provare a comprendere quali potranno essere le aree più attrattive. La stima presuppone che alcuni dei cambiamenti indotti dalla pandemia diventino strutturali (lavoro da remoto) pertanto i parametri su cui si basa sono la distanza (valutata come costo di trasporto in una prospettiva di 2 rientri settimanali al luogo di lavoro), il valore immobiliare per mq, l'accessibilità immateriale (si considerano solo i comuni con velocità di connessione superiore ai 50 Mega) e la presenza di abitazioni vuote. Il valore immobiliare 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.

Tabella 18.

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 PIU | |
|------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| | N. di comuni interessati | Vantaggio netto | N. di comuni interessati | Vantaggio netto |
| A - Polo | 5 | 4.477 | 5 | 974 |
| B - Polo intercomunale | 6 | 4.117 | 4 | -315 |
| C - Cintura | 45 | 3.663 | 33 | 67 |
| Capoluogo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D - Intermedio | 12 | 3.813 | 9 | 801 |
| E - Periferico | 3 | 5.198 | 2 | 2.877 |
| F - Ultraperiferico | 0 | 2.137 | 0 | -360 |
| Totale complessivo | 71 | 3.786 | 53 | 634 |

Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Sulla base dei parametri considerati, vediamo come per un appartamento della stessa dimensione tenendo insieme la doppia condizione di adeguata accessibilità immateriale e vantaggio economico le possibilità maggiori si ottengono scegliendo un comune di cintura. Questo tipo di localizzazione garantisce un vantaggio rilevante in termini di costo dell'abitare (distribuendo il vantaggio in un arco decennale corrisponde a 3.600 euro l'anno circa per un appartamento della stessa dimensione) oppure non necessita di nessun esborso economico nel caso in cui si decida di ampliare il proprio spazio abitativo. Al contempo questa è la categoria territoriale più numerosa (45 comuni nel primo caso e 33 nel secondo) dove è vantaggioso ricollocarsi poiché offre le necessarie infrastrutture immateriali. In questa possibile redistribuzione sono invece escluse le aree periferiche, ad eccezione di pochissimi casi, e quelle ultra-periferiche poiché carenti sotto il profilo infrastrutturale. In questa prospettiva dunque, che attribuisce un diverso peso ai fattori che guidano le opzioni 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 almeno potenzialmente le aree più periferiche, le quali potrebbero vedere aumentata la propria attrattività qualora aumentassero la loro dotazione di infrastrutture immateriali.

Questo scenario si basa sull'assunzione di un ricorso "strutturale" allo smart working, che richiede tuttavia una, seppure parziale, presenza sul luogo di lavoro. Queste ipotesi, che a differenza della fase emergenziale più acuta in cui il ricorso allo smart working è stato maggiore e dove probabilmente, anche la disponibilità ad accettare livelli di connettività meno efficienti è stata più alta, aveva portato a ipotizzare un bacino di convenienza localizzativa più ampio, tale da arrivare a coinvolgere anche le aree periferiche (IRPET, 2021). Infatti, durante il lockdown non è mancato chi ha scelto di passare il periodo di isolamento in località diverse da quelle urbane, interessando anche le aree più periferiche. Quanto appena prefigurato potrebbe comunque diventare uno scenario obiettivo verso il quale tendere nel lungo periodo, qualora questi territori venissero adeguatamente dotati di infrastrutture e connettività.

Ciò che si è voluto qui indagare, come già precisato, riguarda le potenzialità del fenomeno centrifugo dalle città nell'ipotesi in cui alcuni cambiamenti negli stili di vita diventino strutturali e siano in grado di accentuare fenomeni già in atto. 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 e di quelli che potrebbero diventarlo qualora colmassero alcune carenze infrastrutturali. E' evidente come la distribuzione delle famiglie sul territorio dipenda da molti fattori non tutti esemplificabili in un esercizio di questo tipo. A questo si aggiunga come, le propensioni abitative ancorchè 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. Tuttavia, 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.

5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il contributo ha analizzato i principali cambiamenti che in fase di emergenza sanitaria hanno coinvolto le aree urbane, sia in termini di mutata capacità attrattiva sia dal punto di vista dei cambiamenti funzionali alcuni dei quali accelerati dalla crisi pandemica. A partire dalle trasformazioni evidenziate sono stati delineati possibili scenari che, in una prospettiva post emergenza, analizzano una diversa configurazione spaziale delle scelte localizzative delle famiglie e le implicazioni, anche in termini di opportunità, che ne potrebbero derivare sia per le aree più periferiche che per quelle di cintura e, non

ultime, per le città. Del resto veniamo da una lunga fase di grande fiducia riposta nelle aree urbane – specie se metropolitane – alle quali è stata attribuita grande responsabilità nel determinare il posizionamento competitivo di intere regioni, attribuendo per contro, un ruolo meno centrale al resto del territorio. Alla luce dei mutamenti intercorsi, la prima considerazione conclusiva suggerisce come sia necessario privilegiare una visione territoriale integrata in grado di riconoscere a ciascuna categoria un ruolo e un contributo al raggiungimento di un maggiore e rinnovato equilibrio territoriale. La prospettiva appena richiamata, appare quanto mai necessaria poiché nei momenti di crisi le disparità territoriali tendono ad aumentare i divari secondo un’ottica estremamente selettiva. Il rischio infatti è che se tali disparità fossero destinate ad aumentare, accentuerebbero uno dei tratti distintivi del sistema toscano che se da un punto di vista urbano si caratterizza per una contenuta polarizzazione, da quello territoriale invece presenta un assetto fortemente dualistico, concentrando funzioni, servizi e abitanti in una porzione relativamente ristretta di territorio con le criticità che ne derivano in termini di congestione/saturazione da un lato e abbandono/spopolamento dall’altro. Nella visione proposta, che si basa su una diversa domanda abitativa e su un diverso concetto di prossimità, possiamo leggere infatti una opportunità per il nostro territorio, sia in termini di maggiore equilibrio che di spinta alla digitalizzazione e alla innovazione. È evidente tuttavia come, nonostante i cambiamenti intervenuti, non tutti i territori saranno in grado di aumentare significativamente la propria attrattività poiché seppure attenuati dalle minori necessità di spostamento, restano centrali i legami funzionali con il polo principale oltre a una buona dotazione di servizi. Seguendo questa angolatura è ipotizzabile che le aree più prossime alla città, soprattutto in una prospettiva di medio periodo, saranno quelle in grado di conciliare con maggiore soddisfazione le esigenze delle famiglie in termini di standard abitativi, sostenendo ulteriormente i processi di suburbanizzazione già in atto. Per quanto riguarda le aree periferiche se sapranno cogliere le opportunità offerte ad esempio dalla digitalizzazione, utile non solo allo svolgimento dello *smart working* ma anche all’offerta di servizi, potranno invertire quella tendenza che ormai da molto tempo le vede perdere significative quote di popolazione. Le città, in compenso, se capaci di cogliere il cambiamento, potrebbero beneficiare di una minore congestione e pressione abitativa, amplificando l’effetto attrattore sulla fascia di popolazione più giovane e dinamica, favorendo quindi una allocazione di risorse umane e successivamente anche economiche, più funzionale di quella evidenziata fino ad ora, ai meccanismi di agglomerazione.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Bellandi M., Mariotti I., Nistico’ R. (a cura di), (2021), *Città nel Covid. Centri urbani, periferie e territori alle prese con la pandemia*, Collana AISRe E-book - Economie dei luoghi - Donzelli ed.
- Camagni R. (2021), “Le nostre città prima e dopo la pandemia: in cerca di una nuova normalità”, in Bellandi M., Mariotti I., Nistico’ R. (a cura di), *Città nel Covid. Centri urbani, periferie e territori alle prese con la pandemia*, Collana AISRe E-book - Economie dei luoghi - Donzelli ed.
- De Fraja G., Matheson J., Rockey J. (2020), “Zoomshock: The geography and local labour market consequences of working from home”, *Discussion Papers* 20-31, Department of Economics, University of Birmingham.
- Delventhal M.J., Kwon M., Parkhomenko A. (2021), “JUE Insight: How do cities change when we work from home?”, *Journal of Urban Economics*, 3 March, 103331.
- Florida R., Rodríguez-Pose A., Storper M. (2021), *Cities in a Post-COVID World*, Regional Studies, <https://doi.org/10.1177/00420980211018072>.
- Glaeser E. (2012), *The Triumph of the City*, Penguin Books, New York.
- Hart H. (2020), *Migration may Prompt Migration Out of American Cities*, Axios, April 30.
- IRPET (2021), “Città e aree periferiche in era (post) covid: verso nuove scelte abitative?”, *Note sugli effetti economici del Covid-19: Nota 25/2021*, <http://www.irpet.it/archives/59409>.
- Mariotti I. (2021), “Il lavoro a distanza svuota le città?”, in Bellandi M., Mariotti I., Nistico’ R. (a cura di), *Città nel Covid. Centri urbani, periferie e territori alle prese con la pandemia*, Collana AISRe E-book - Economie dei luoghi - Donzelli ed.
- OECD (2006), *Competitive Cities in the Global Economy*.