



LA CITTÀ IN ERA (POST) COVID: TRA TENDENZE CENTRIFUGHE E CAMBIAMENTI FUNZIONALI



Regione Toscana



Firenze, Dicembre 2021

RICONOSCIMENTI

Questo studio rientra tra le Attività comuni IRPET - Regione Toscana (Autorità di Gestione del POR-FESR).

Il lavoro è stato curato da Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti e Leonardo Piccini con il coordinamento di Patrizia Lattarulo, dirigente dell'Area Economia Pubblica e Territorio.

Editing a cura di Elena Zangheri

Indice

SOMMARIO e ABSTRACT	5
INTRODUZIONE	7
1. L'EFFETTO PANDEMIA SULLE CITTÀ: PRESENZE E MOBILITÀ	7
2. LA DINAMICA DEI VALORI IMMOBILIARI	12
3. I CAMBIAMENTI FUNZIONALI NELLA CITTÀ	13
4. LE MUTATE SCELTE LOCALIZZATIVE	15
4.1 I riflessi sulle gerarchie territoriali	17
5. GLI SCENARI SUGGERITI DAI NUOVI STILI DI VITA	19
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	22
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	23

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 connesse alla 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 il passaggio allo svolgimento a distanza di lavoro, spesa e 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, in futuro, più attrattivi di quanto non lo siano stati fino ad oggi, soprattutto per le funzioni residenziali: in particolare quei luoghi che riusciranno a garantire contesti abitativi più ampi e magari in luoghi più salubri 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. Parallelamente la profonda crisi del terziario che ha coinvolto soprattutto le città e la sua base economica, potrà rappresentare l'occasione per attrarre funzioni in grado di favorire la permanenza più stabile della popolazione almeno di quei segmenti che sono più attratti dalle opportunità offerte dalla città e dai quali peraltro dipende maggiormente la vitalità urbana.

ABSTRACT

The Covid-19 pandemic represented a moment of transformation, not only on the health level, but also on the economic and social behavior, some of which are capable of inducing changes, sometimes permanent. In particular, the lockdown imposed to deal with the health crisis has led on the one hand to a profound crisis in those activities, especially tertiary activities connected to the mobility of people, and on the other hand, to the consistent spread of others that were previously not very developed such as smart working, commerce and distance learning. It is reasonable to imagine that the transition to remote work, spending and education, even if reduced in the post-emergency phase, will not completely disappear. For these reasons, on the one hand we can imagine that the city can, at least in part, change its functional configuration and on the other that some territories may become, in the future, more attractive than they have been up to now, especially for residential functions: in particular those places that will be able to guarantee larger living contexts and perhaps in healthier places in order to reconcile living spaces with those of work with greater satisfaction, in a new balance between the cost of living and the cost of commuting. Accessibility will remain essential to define the location choices, but the provision of intangible networks, rather than transport ones, will prevail in this new context, so much so as to suggest at least a partial revision of the concept of proximity and urban concentration. At the same time, the profound crisis in the tertiary sector, which has mainly involved the cities, could represent an opportunity to attract functions capable of favoring the more stable permanence of the population at least of those segments that are most attracted by the opportunities offered by the city and on which, moreover, it depends the most urban vitality.

INTRODUZIONE

L'emergenza sanitaria ha dimostrato prepotentemente che esistono modi di vivere radicalmente diversi rispetto al passato, resi possibili dagli strumenti digitali (Bellandi et al, 2021, Delventhal M.J. et al., 2021). Questo cambiamento, "zoom shock" (De Fraja et al 2021) è sostenuto prevalentemente dal passaggio allo svolgimento a distanza di lavoro, spesa e istruzione seppur ridotto nella fase post-emergenza, appare destinato a non scomparire del tutto ed a lasciare evidenti tracce anche nel prossimo futuro. La diffusione delle attività richiamate- smart working, e-commerce e formazione da remoto – ha prodotto un duplice effetto poiché se da un lato riduce i tempi e le necessità di spostamento, e quindi i flussi di pendolarismo, dall'altro solleva la questione di rinnovate esigenze e di nuovi standard abitativi. Infatti, il fatto di trascorrere molto più tempo all'interno della propria abitazione sia per motivi di lavoro ma anche per le necessità legata alla diffusione del virus, ha alimentato una domanda di qualità dell'abitare fondata su parametri ampiamente diversi rispetto al passato. A fronte dei rinnovati standard abitativi, la domanda di abitazioni resta comunque 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 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, 2020¹) 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.

1. L'EFFETTO PANDEMIA SULLE CITTÀ: 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 svariati 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. Per quanto riguarda il *dataset* messo a disposizione da Facebook attraverso il programma e la piattaforma *Facebook for Good*², è in grado di offrire informazioni sull'ubicazione della popolazione e

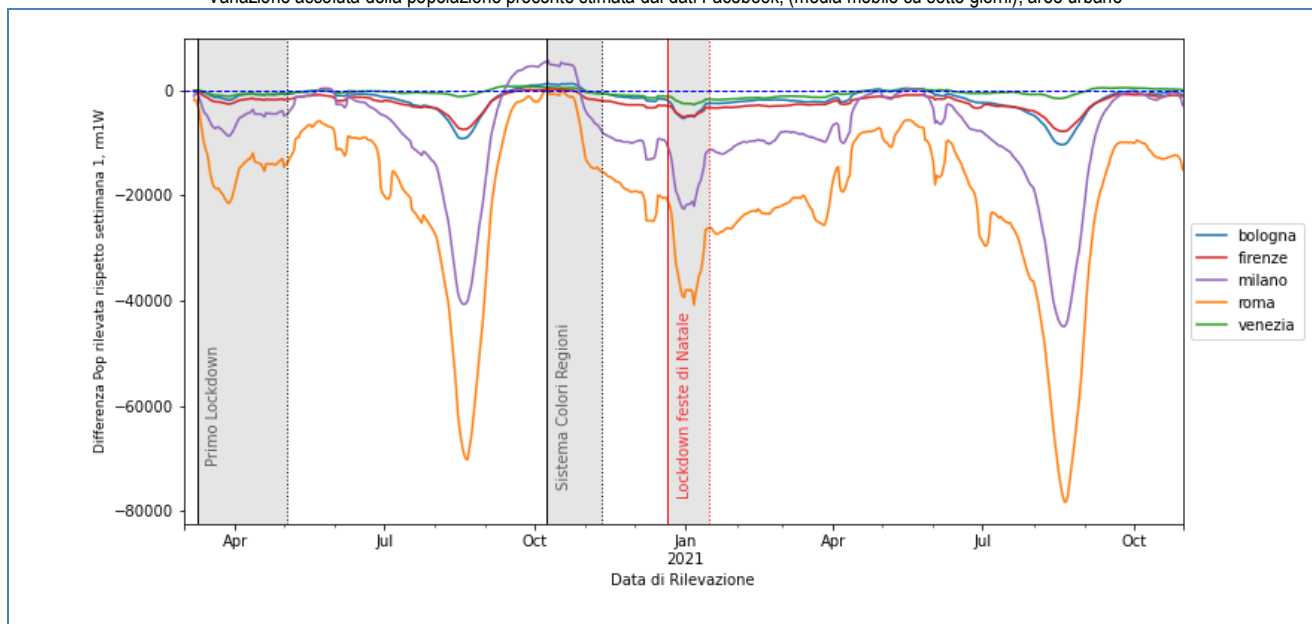
¹ Hart, H. (2020), *Migration may Prompt Migration Out of American Cities*, Axios, April 30, 2020.

² <https://dataforgood.fb.com/tools/disease-prevention-maps>

sui suoi movimenti durante un disastro naturale³. Nel caso dell'Italia, i dati sono disponibili a livello nazionale, con alcuni *focus* di dettaglio su singole aree o città. I dati utilizzati contengono informazioni spaziali e temporali basate sul comportamento degli utenti di Facebook con GPS e *Location History* attivi e vengono rilevati passivamente dopo essere stati completamente anonimizzati⁴.

I grafici a seguire raffigurano la differenza tra la popolazione al momento della emergenza sanitaria e i 90 giorni precedenti l'avvio della crisi, in questo caso il 1 marzo 2020.

Figura 1
POPOLAZIONE PRESENTE NELLE AREE URBANE, MARZO 2020 – NOVEMBRE 2021
 Variazione assoluta della popolazione presente stimata dai dati Facebook, (media mobile su sette giorni), aree urbane



Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Facebook

Se guardiamo alle differenze di presenza registrate rispetto alla prima settimana di *lock-down* vediamo come specie per Roma e Milano, in corrispondenza delle riaperture del periodo estivo del 2020 che del 2021 così come nel periodo a cavallo delle vacanze natalizie, vi sia stata una significativa ripresa delle presenze. Anche Firenze ha visto diminuire significativamente il numero di frequentatori della città, riuscendo a recuperare i livelli dell'anno precedente solo a ottobre 2020, per poi conoscere una nuova e significativa diminuzione nei periodi successivi.

³ <https://research.fb.com/blog/2017/06/facebook-disaster-maps-methodology/> Quando gli utenti utilizzano l'app di Facebook con i servizi di localizzazione abilitati, la loro latitudine e longitudine viene registrata ad intervalli regolari. Le informazioni sulla posizione vengono utilizzate in vari modi, per esempio per fornire una funzione o un contenuto più rilevante.

Gli stessi dati di geolocalizzazione, aggregati e de-identificati, forniscono informazioni preziose alle organizzazioni umanitarie dopo un disastro naturale. L'aggregazione non solo aiuta a preservare la privacy, ma rende anche i dati più utilizzabili e interpretabili dalle organizzazioni separando il segnale dal rumore, e riducendo così le fasi di elaborazione intermedie necessarie per passare dai dati, alle intuizioni ed infine all'azione.

I disaster map datasets sono aggregati temporalmente e spazialmente nei seguenti modi:

Aggregazione temporale: i dati vengono condivisi ad intervalli regolari (ad esempio, ogni ora, ogni sei ore, ogni 24 ore). Nel caso delle Facebook Population Tile Level, ogni 8 ore.

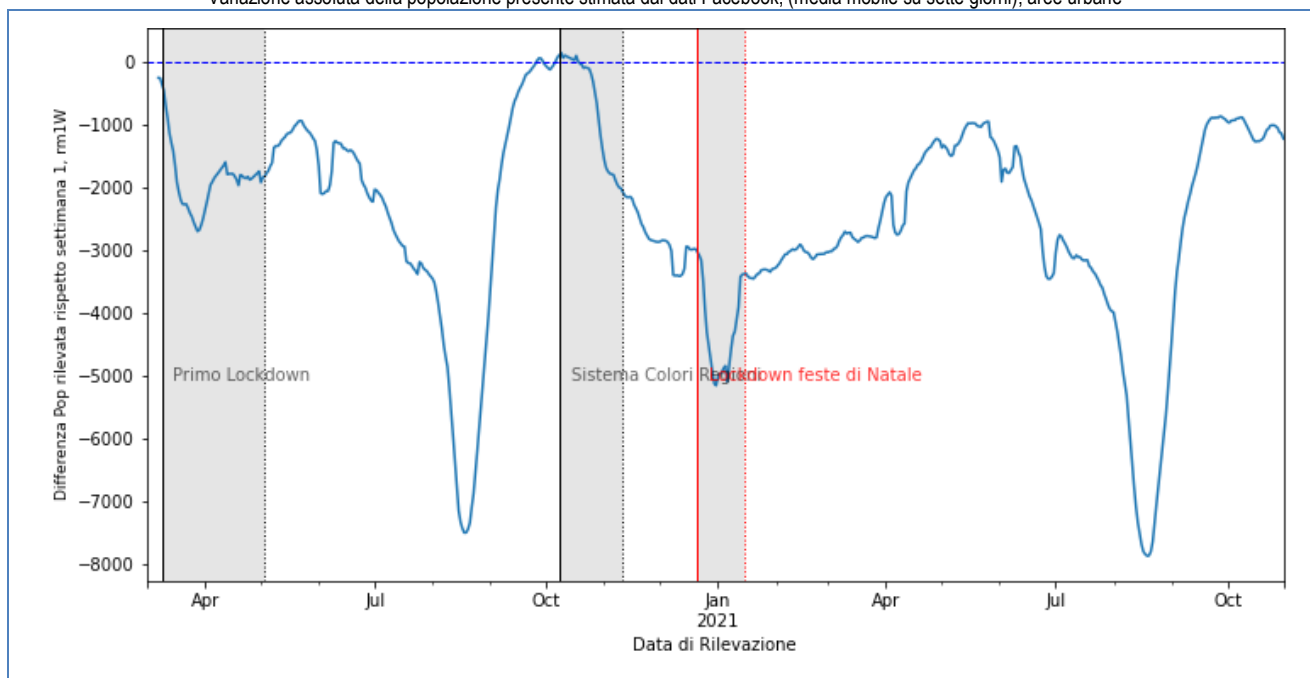
Aggregazione spaziale: i punti geolocalizzati vengono aggregati per tessere di circa 360.000 metri quadrati.

Smoothing spaziale: una volta calcolata ogni metrica (ad esempio, il numero di persone nell'unità amministrativa o di pixel x durante il periodo di tempo y), viene eseguito lo smoothing spaziale: per ogni locazione spaziale, viene calcolata una media ponderata del valore del tile con i valori dei tile vicini; i tile più vicini danno un contributo maggiore al risultato finale. Questa media locale si traduce in una mappa con un segnale più smoothed e chiaro, e riduce il rumore dovuto alla variazione casuale, preservando il segnale chiave e proteggendo la privacy.

I data set disponibili riguardano intere nazioni e/o per singole regioni o città (già descritti in Maas et al.)

⁴ Le informazioni individuali sono aggregate spazialmente (utilizzando tile o confini amministrativi) e temporalmente (ogni otto ore: 00:00AM, 8:00AM e 4:00 PM).

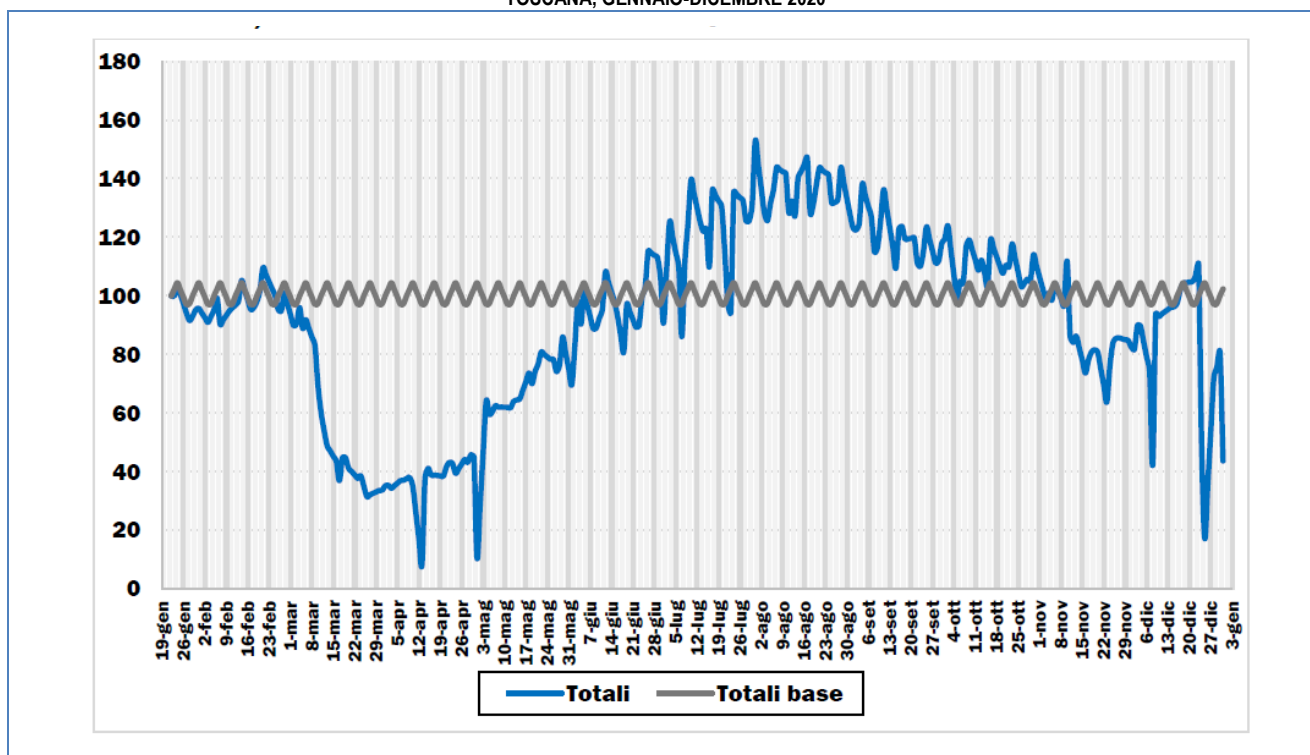
Figura 2
POPOLAZIONE PRESENTE A FIRENZE, MARZO 2020 – NOVEMBRE 2021
 Variazione assoluta della popolazione presente stimata dai dati Facebook, (media mobile su sette giorni), aree urbane



Fonte: Fonte: Elaborazioni IRPET su dati Facebook

La rilevante minore presenza delle persone nelle città è stata dovuta sia alla riduzione della popolazione lavorativa che quotidianamente si reca nei principali poli urbani per motivi di studio o di lavoro, sia per la totale assenza della popolazione turistica. Questi *smart worker*, che in una condizione di pre pandemia si recava quotidianamente nel capoluogo urbano più vicino per svolgere la propria funzione, in una fase di emergenza sanitaria hanno ridotto la quota di flussi in ingresso alla città.

Figura 3
TRAFFICI STRADALI (TUTTE LE STRADE, LEGGERI E PESANTI) GIORNALIERI. CONFRONTO CON GIORNO MEDIO "BASE".
TOSCANA, GENNAIO-DICEMBRE 2020

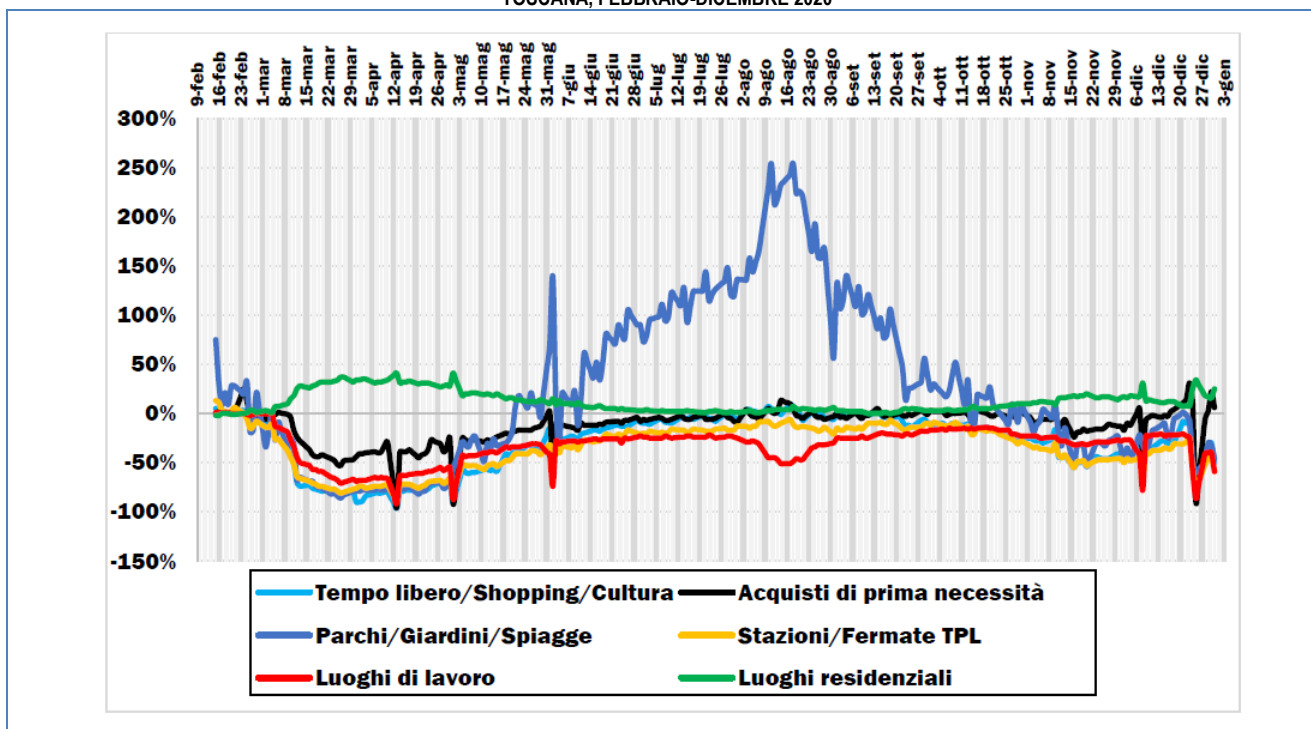


Fonte: Elaborazione su dati Infoblu – Octo Telematics (2020). Base 100 = valore 22 gennaio

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, testimoniando come alcune abitudini (in questo caso legate al lavoro a distanza) facciano parte ancora oggi del nostro sistema. Invece il segmento maggiormente contratto in fase emergenziale è sia quello legato al tempo libero ma anche i flussi di mobilità diretti ai principali *hub* del trasporto pubblico mentre restano positivi solo i flussi diretti alle abitazioni dei lavoratori 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 sono quelli diretti a "parchi, giardini e spiagge", che ha coinciso con il periodo estivo ma che ha conosciuto dei picchi anche nei momenti immediatamente successivi alle prime riaperture.

Anche la mobilità legata agli acquisti di necessità ha registrato soprattutto durante il primo *lockdown* una contrazione rilevante, fino al 50%, lasciando presupporre come in questa fase ci sia stato anche un ricorso a modalità di acquisto dei beni a distanza.

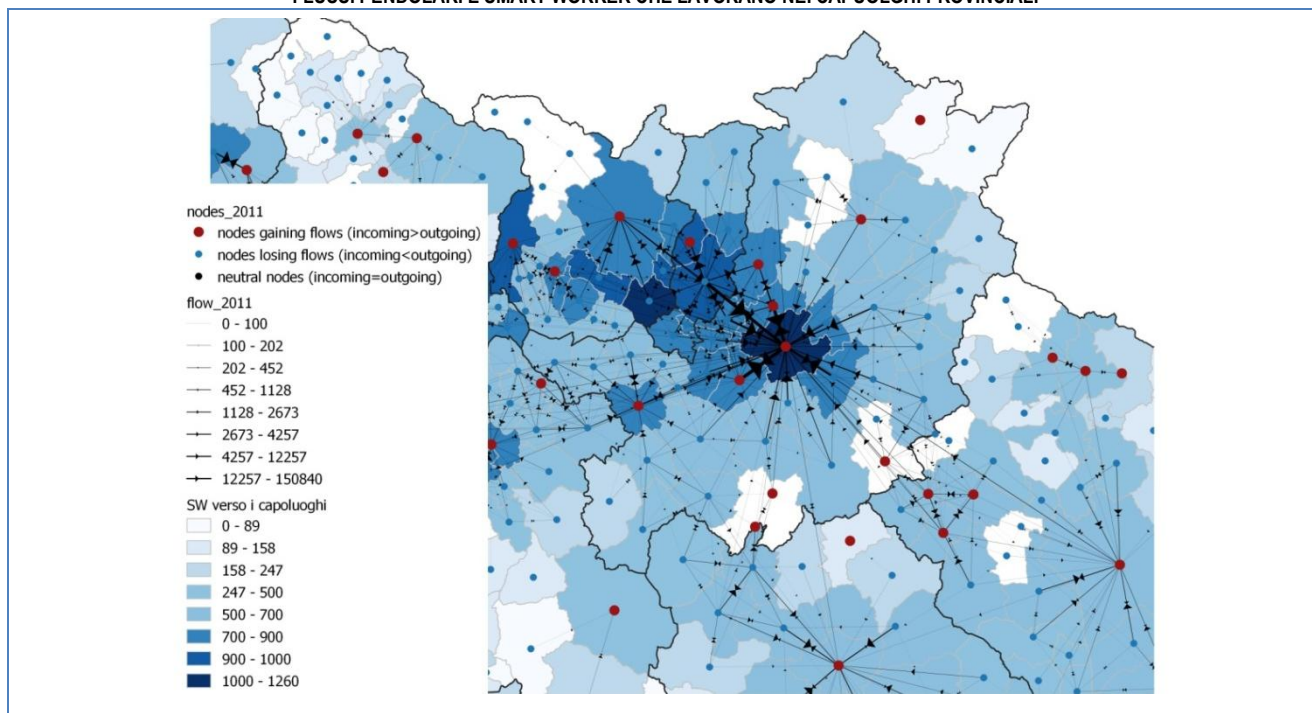
Figura 4
VARIAZIONE % RISPETTO A UN GIORNO MEDIANO PRE-COVID DEI TRAFFICI GIORNALIERI PER LUOGO DI DESTINAZIONE. TOSCANA, FEBBRAIO-DICEMBRE 2020



Fonte: Elaborazione su dati Google LLC (2020)

La riduzione dei flussi di mobilità non è stata uniforme su tutto il territorio ma ha mostrato una tendenza simmetrica ai processi di suburbanizzazione. Quanto appena affermato appare particolarmente evidente per l'area metropolitana del capoluogo regionale, dove la riduzione della mobilità quotidiana ha riguardato principalmente le aree di cintura urbana, quelle che nell'ultimo decennio hanno accolto maggiormente le spinte delocalizzative dei residenti in uscita dalla città e che hanno comunque continuato a gravitare per motivi di studio o lavoro nel polo urbano principale.

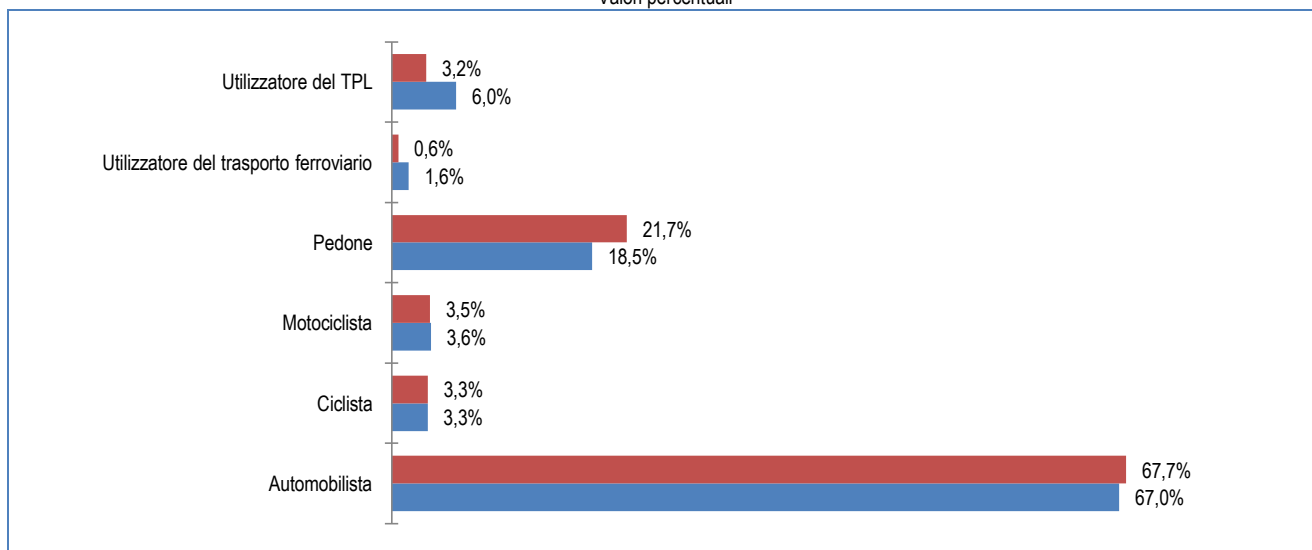
Figura 5
FLUSSI PENDOLARI E SMART WORKER CHE LAVORANO NEI CAPUOLGHI PROVINCIALI



Fonte: Elaborazioni Irpet

La complessiva contrazione dei flussi è stata accompagnata anche da una diversa composizione di scelte modali di spostamento, che ha portato principalmente a una significativa riduzione dell'uso del trasporto pubblico e ad un incremento della mobilità attiva specie quella pedonale.

Figura 6
SCELTA MODALE PREVALENTE IN FASE COVID (OTTOBRE 2020) E UN ANNO PRIMA. ANNO 2020
 Valori percentuali



Fonte: Regione Toscana, "Mobilità e Covid in Toscana", anno 2020

Pur ricorrendo meno al trasporto pubblico, la quota di utilizzatori dell'auto è rimasta pressoché identica alla fase pre-pandemia. Inoltre, guardando alle diverse tipologie di aree, non si rilevano scelte modali diverse se non una maggiore differenza in ambito metropolitano in favore della mobilità pedonale e a discapito del trasporto pubblico.

Tabella 7
SCelta MODALE PREVALENTE A OTTOBRE 2020 E UN ANNO PRIMA PER AREA TERRITORIALE. ANNO 2020
 Valori percentuali

	Metropolitana		Metropolitana costiera		Garfagnana e Lunigiana		Rurale e Meridionale	
	Pre-covid	Covid	Pre-covid	Covid	Pre-covid	Covid	Pre-covid	Covid
Automobilista	62,7%	63,7%	69,0%	70,4%	73,6%	73,0%	72,4%	71,0%
Ciclista	3,0%	3,0%	4,9%	4,7%	1,3%	1,1%	1,8%	2,1%
Motociclista	5,1%	4,9%	3,1%	3,1%	0,9%	1,0%	1,7%	1,6%
Pedone	19,8%	23,3%	16,5%	19,2%	19,1%	22,4%	18,7%	22,1%
Utilizzatore del trasporto ferroviario	2,2%	1,0%	1,4%	0,4%	1,5%	0,7%	0,7%	0,1%
Utilizzatore del TPL	7,3%	4,1%	5,1%	2,2%	3,7%	1,9%	4,7%	3,1%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

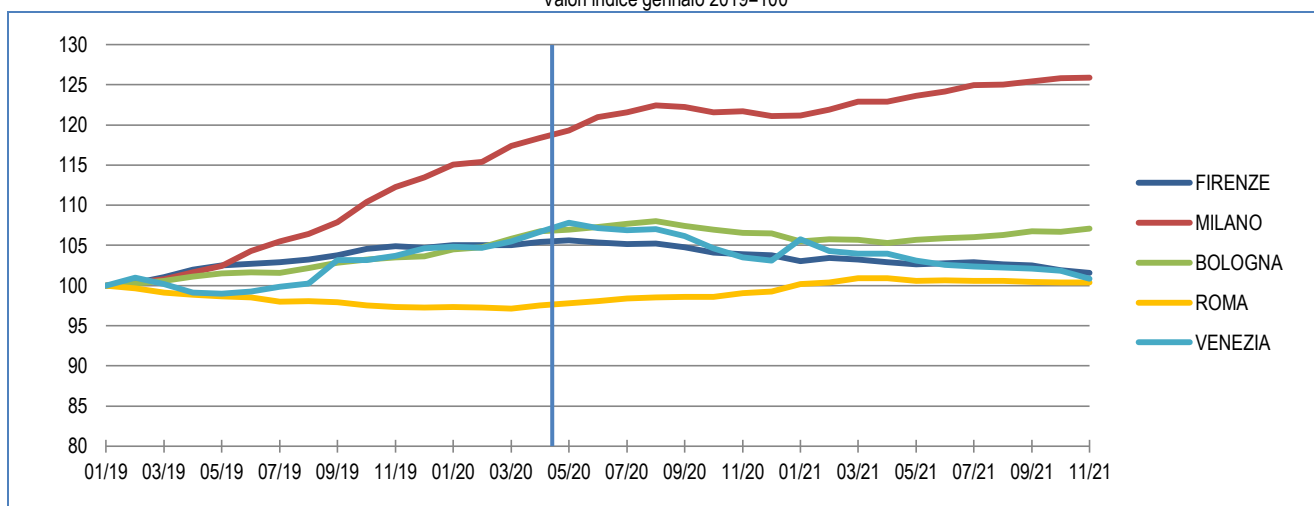
Fonte: Regione Toscana, "Mobilità e Covid in Toscana", anno 2020

2. LA DINAMICA DEI VALORI IMMOBILIARI

La scelta localizzativa sia di famiglie che di imprese, è guidata dai valori immobiliari 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 una eventuale modifica negli usi della città e i nuovi orientamenti delle preferenze abitative.

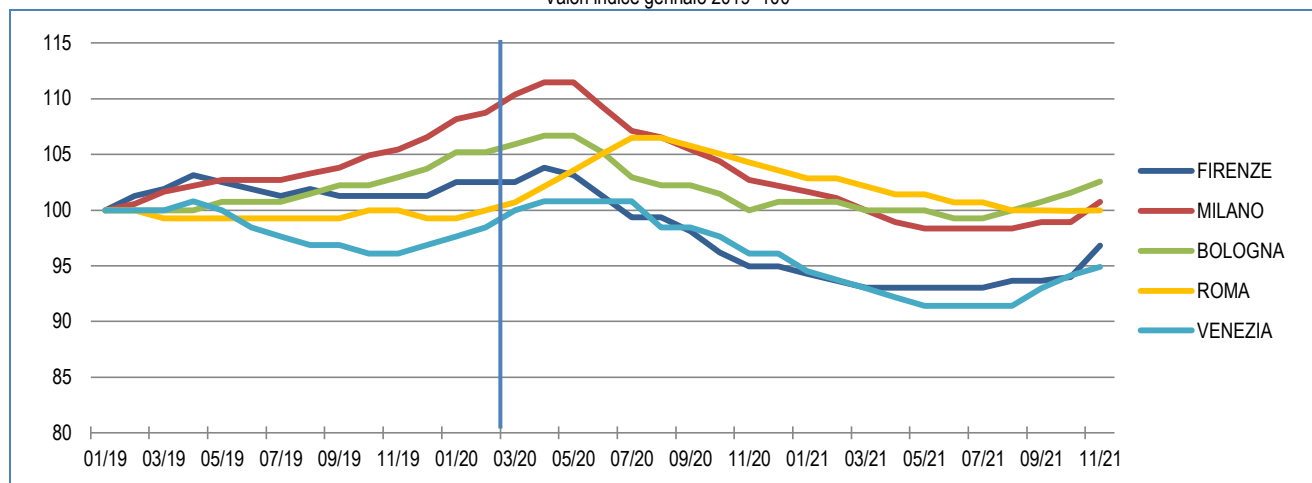
Per quanto riguarda la domanda di abitazioni le ricadute sul mercato immobiliare dalle mutate modalità di lavoro, non hanno coinvolto tanto l'andamento della domanda complessiva, quanto una ricerca di abitazioni più ampie, dotate di spazi esterni e in località con una adeguata accessibilità. L'evento pandemico non ha infatti penalizzato come atteso il mercato immobiliare, che è stato invece 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 neppure 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. 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 8
PREZZO MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ. GENNAIO 2019-NOVEMBRE 2021
 Valori indice gennaio 2019=100



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Figura 9
PREZZO MEDIO DEGLI AFFITTI AL MQ, GENNAIO 2019-NOVEMBRE 2021
 Valori indice gennaio 2019=100



Fonte: elaborazioni IRPET su dati immobiliare.it

Guardando alle prospettive, 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 periferiche dei principali centri urbani; con un raggio, però, che va via allargandosi, fino a coinvolgere anche le aree 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.

3. I CAMBIAMENTI FUNZIONALI NELLA CITTÀ

Lo scenario precedente alla pandemia vedeva nelle città specie se metropolitane, il luogo a cui affidare le aspettative di crescita e di sviluppo di vasti territori. Favorite da molteplici fattori⁵, 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 contraddistinguono per valori di produttività e di reddito pro-capite superiori alla media dei rispettivi Paesi. Solo per citare alcuni esempi emblematici, nel 2017⁶ 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'intero 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 del paradigma economico dominante della globalizzazione e delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (Tic): una fase della 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

⁵ OECD (2006), p.56

⁶ Fonte: OECD Dataset Metropolitan Areas.

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.

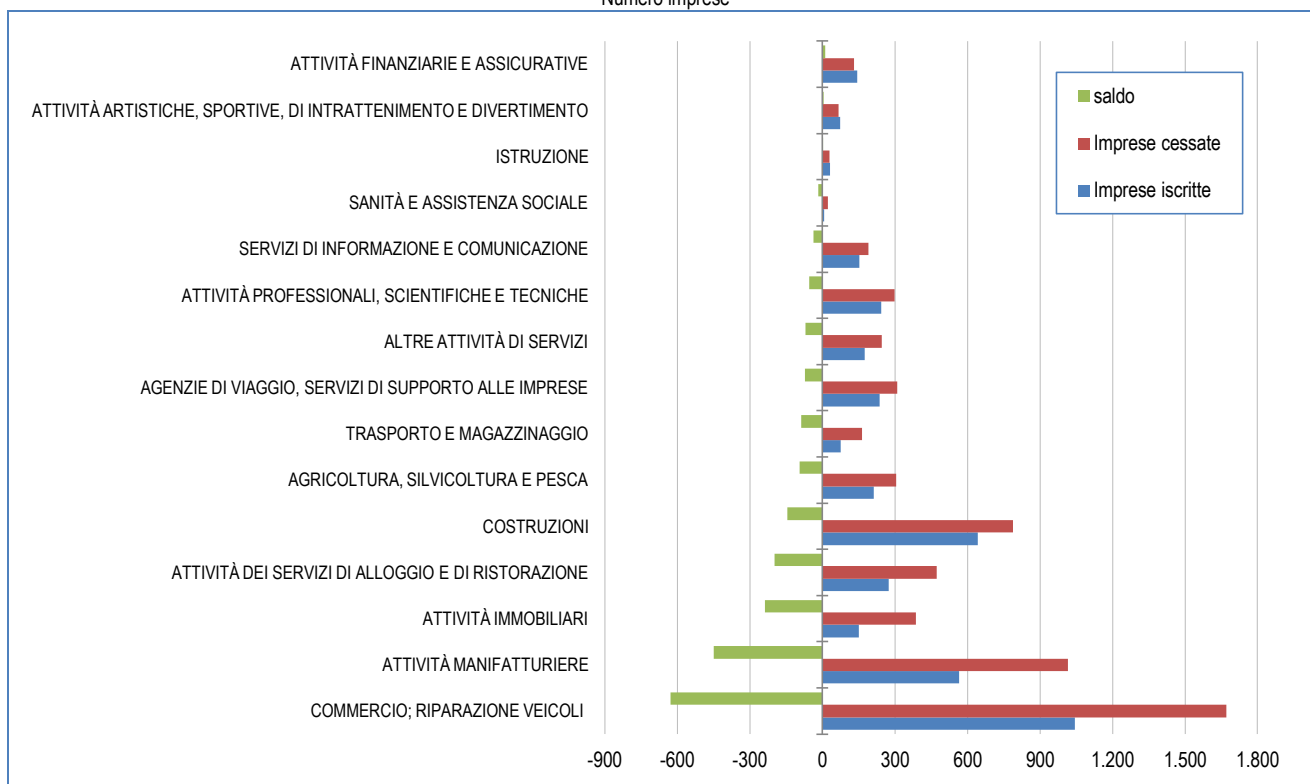
Tabella 10
VARIAZIONI % DELLA QUOTA DEI SETTORI SUL VALORE AGGIUNTO ITALIANO
 2000-2018, 2000-2019 e Variazioni % del VA 2019-2020

	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.

Figura 11
SALDO IMPRESE DELLA CITTÀ METROPOLITANA, 2019-2020
 Numero imprese



Fonte: elaborazioni IRPET su dati UNIONCAMERE

Guardando alla differenza tra imprese cessate e imprese iscritte relativa all'area metropolitana fiorentina nel periodo corrispondente alla prima fase della crisi, evidenziamo come abbia pesantemente coinvolto il settore terziario, specie in relazione a quei servizi a supporto delle attività turistiche sia le attività manifatturiere che costituiscono l'altro motore di sviluppo del sistema metropolitano fiorentino.

E' chiaro come lo scenario appena delineato, seppure profondamente critico, non presuppone per il futuro una perdita di forza attrattiva della città, che se in fase emergenziale ha visto ridurre la propria capacità polarizzante lasciando immaginare non tanto il consolidamento di una fase di declino, ma piuttosto una accelerazione verso alcuni cambiamenti della sua base produttiva. Del resto le città da tempo sono interessate da mutamenti funzionali che hanno teso ad accentuarne la specializzazione, in particolare delle aree centrali, in direzione delle funzioni turistiche e terziarie. Si tratta di un processo avvenuto inasprando la competizione tra attività in favore di quelle disposte a sostenere i costi più elevati conseguenti alla presenza di 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 molte funzioni, specie quelle a servizio dei cosiddetti *city-user*, che sono una categoria completamente assente durante l'emergenza sanitaria.

Tabella 12
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

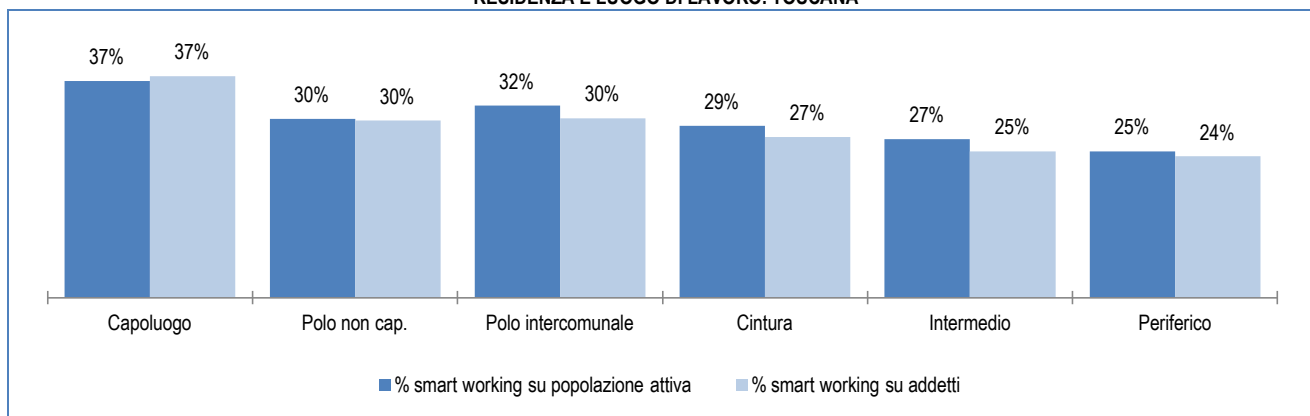
Fonte: elaborazioni da dati Scenari Immobiliari

Gli effetti di quanto descritto sono chiaramente leggibili guardando alle quotazioni immobiliari riferite alle funzioni terziarie e al commercio, dove si leggono gli esiti della consistente diminuzione della richiesta di spazio da destinare a tali attività. Per quanto riguarda le quotazioni relative alle funzioni non residenziali, la dinamica 2020-2021 indica comunque 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 rilevante – la perdita è più contenuta rivelando come siano maggiori le attese di recupero.

4. LE MUTATE SCELTE LOCALIZZATIVE

I cambiamenti indotti nei comportamenti e nelle aspettative delle persone durante la fase emergenziale sono, almeno in parte, destinati ad affermarsi anche successivamente. Tra questi vi è in particolare lo *smart working* che, seppure ridimensionato rispetto alla fase iniziale della pandemia, è un modalità di lavoro 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 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.

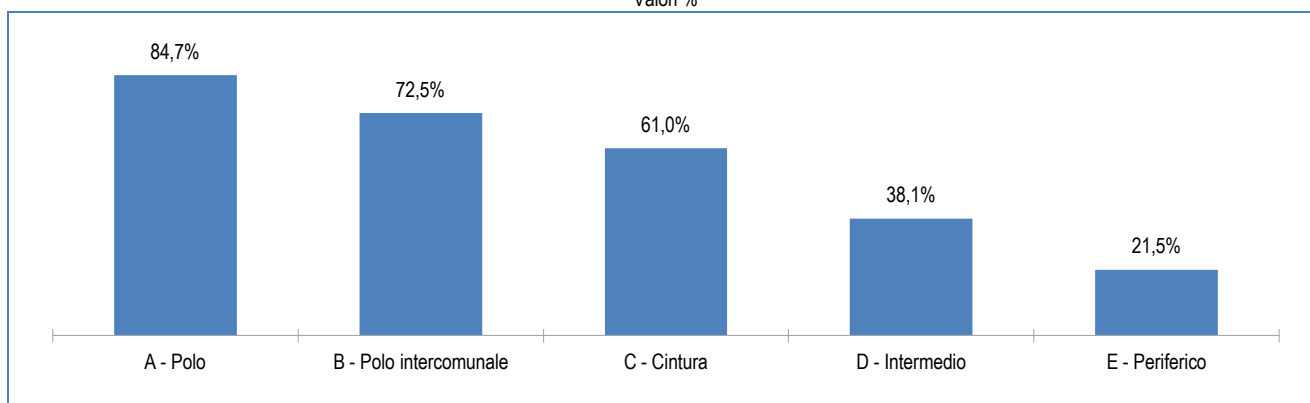
Figura 13
IL LAVORO POTENZIALMENTE TELELAVORABILE (DEFINITO DAL SETTORE E DALLA FUNZIONE, IMPIEGATIZIE E INTELLETTUALI) PER LUOGO DI RESIDENZA E LUOGO DI LAVORO. TOSCANA



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.

Figura 14
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 15
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 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 375.000 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.

4.1 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 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.

Guardando più specificatamente i movimenti residenziali che hanno riguardato, ad esempio, il capoluogo regionale vediamo sia che nel decennio 2000-2010 che in quello successivo 2010-2020 Firenze ha perso circa 70.000 abitanti, 77mila 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.

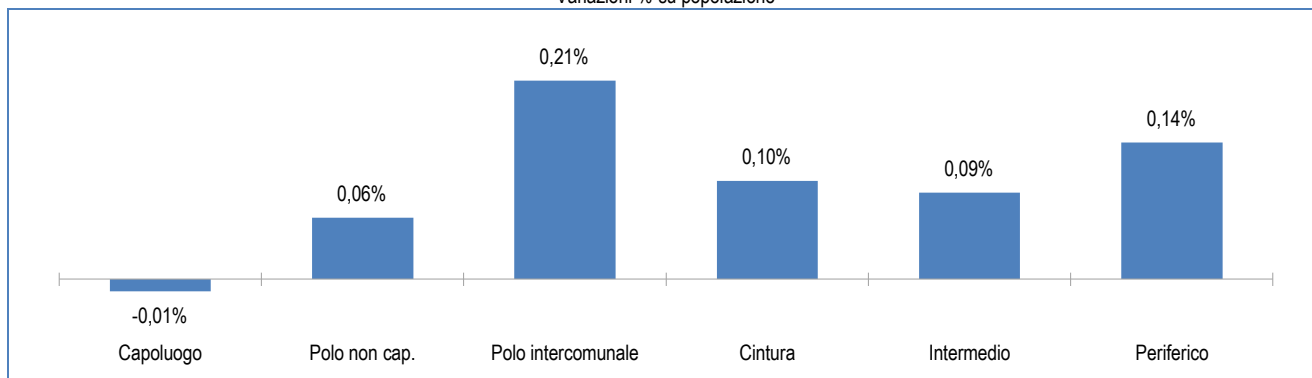
Tabella 16
MOVIMENTI ANAGRAFICI IN USCITA DA FIRENZE, 2000-10 E 2010-20

	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

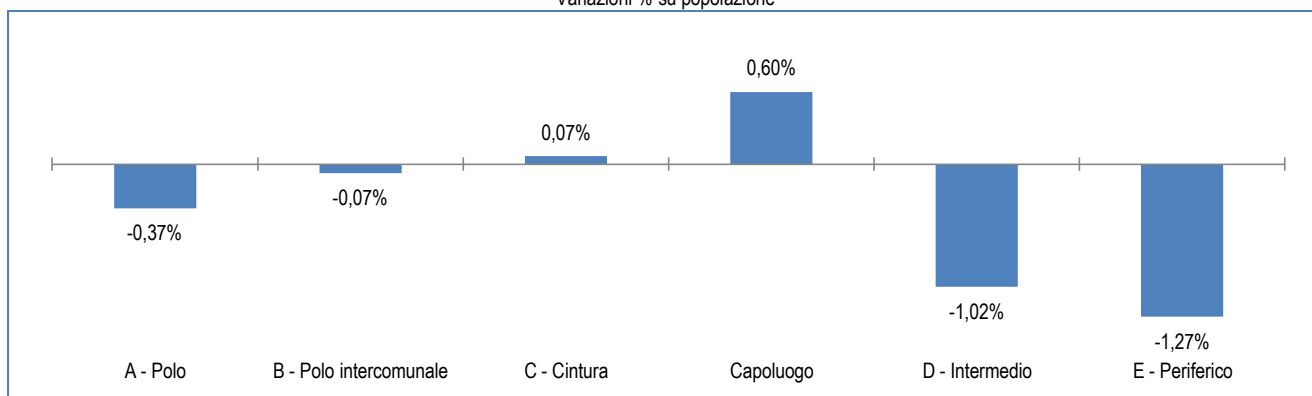
Volendo invece analizzare quanto è avvenuto nel corso del 2020 in fase di avvio della crisi sanitaria, attraverso i saldi migratori interni, leggiamo tendenze più chiare che indicano una maggiore attrattività sia verso i poli intercomunali sia verso le cinture. Il fenomeno più nuovo riguarda, le aree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

Figura 17
SALDO DEMOGRAFICO INTERNO. TOSCANA. GENNAIO 20/AGOSTO 20
 Variazioni % su popolazione



Fonte: elaborazioni IRPET da dati ISTAT

Figura 18
SALDO DEMOGRAFICO INTERNO. TOSCANA. SETTEMBRE 20/SETTEMBRE 21
 Variazioni % su popolazione



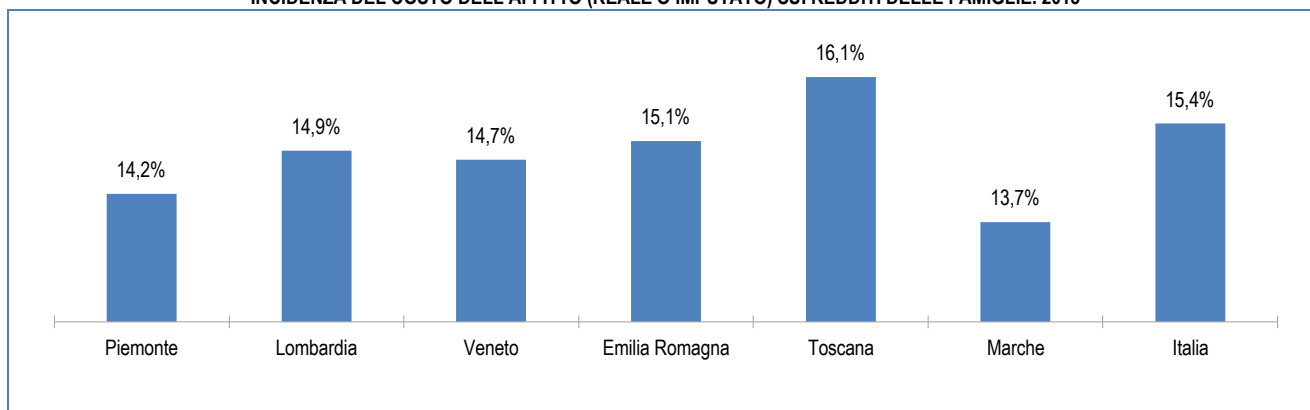
Fonte: elaborazioni IRPET da dati ISTAT

Gli orientamenti descritti tuttavia, non vengono confermati nel periodo immediatamente successivo poiché il capoluogo recupera attrattività, stabili le aree di cintura mentre le aree intermedie e quelle periferiche risultano nuovamente in perdita. La tendenza che ha visto seppure in un breve arco temporale acquisire popolazione da parte delle aree periferiche appare dunque, almeno per la Toscana, inedita e al contempo circoscritta al periodo della prima ondata pandemica. Già a partire dalla seconda metà del 2020 evidenziamo una preferenza verso l'area urbana principale e verso quelle di cintura.

5. 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 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.

Figura 19
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 telelavorabili⁷

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 abitativa⁸. 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 abitativo maggiore. In entrambi i casi, si valuta il risparmio complessivo derivante dalla differenza dei costi dell'abitazione prima e dopo lo

⁷ 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.

⁸ Il campione preso in esame è costituito dal 4% delle famiglie residenti nei capoluoghi toscani ovvero circa 20.000 famiglie.

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 spostamento⁹) 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 20
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

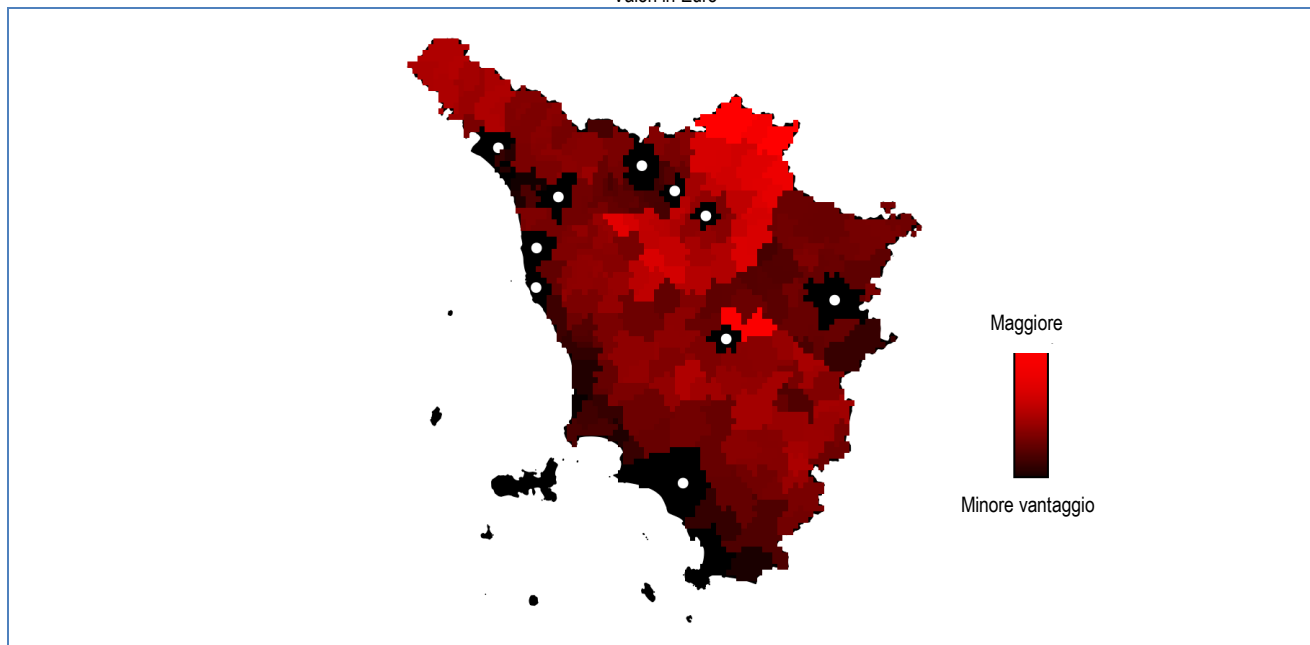
TOSCANA	Abitazione della stessa metratura	Acquisto di una stanza in più	Acquisto di due stanze in più (o una stanza e un giardino)
Fino a 15 minuti	38.219	-2.182	-42.582
Da 15 a 30 minuti	49.555	14.347	-20.860
Oltre i 30 minuti	83.121	53.064	23.008
Totale Toscana	65.083	33.566	2.050
FIRENZE			
Fino a 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
Totale prov. Firenze	159.599	120.517	81.434
PISA			
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
Totale prov. Pisa	70.199	39.236	8.274

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.

⁹ In base a quanto indica la letteratura, per stimare il costo degli spostamenti pendolari è stato considerato un costo di 20 euro all'ora.

Figura 21
MAPPA DEL VANTAGGIO ANNUO DELLA RILOCALIZZAZIONE DELLE FAMIGLIE
 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 rilocalizzazione 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 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.

Tabella 22
VANTAGGIO ANNUO DELLA RILOCALIZZAZIONE DELLE FAMIGLIE (VALORI IN EURO) E COMUNI INTERESSATI DALLA EDISTRIBUZIONE.
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
Totale	4.693	112	1.542	89

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 stabilmente anche in futuro. 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. 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 utile non solo alla svolgimento delle attività da remoto ma fondamentale per attenuare le disparità territoriali; anche alla necessità di elevare la qualità urbana sia in una prospettiva di maggiore sostenibilità ambientale sia garantendo una serie di servizi di prossimità appare ormai un obiettivo prioritario.

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 mutamenti funzionali alcuni dei quali accelerati dalla crisi pandemica. A partire dai cambiamenti registrati sono stati delineati scenari possibili che, in una prospettiva post emergenza, analizzano una diversa configurazione spaziale delle scelte localizzative di imprese e 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 evidenziati, la prima considerazione conclusiva suggerisce come sia necessario superare una lettura duale quando non contrapposta dei diversi territori (città/campagna, città/aree periferiche), privilegiando per contro una visione integrata in grado di riconoscere a ciascuna tipologia territoriale un ruolo e un contributo al raggiungimento di un maggiore 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 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 un rinnovato concetto di prossimità, possiamo leggere infatti una opportunità per il nostro territorio, sia in termini di maggiore equilibrio che di più spinta digitalizzazione e innovazione. E' evidente tuttavia come nonostante i cambiamenti intercorsi 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. In questa prospettiva 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 rinnovati 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 vedere invertire quella tendenziana -interrotta solo nel breve periodo che ha coinciso con le forti restrizioni della prima fase pandemica- che ormai da molto tempo le vede perdere significative quote di popolazione. Anche le città in conseguenza dei mutati stili di vita, potrebbero perdere una ulteriore quota di popolazione. Tuttavia la maggiore mobilità di popolazione e di funzioni in ambito urbano potrebbe essere efficacemente controbilanciata dall'effetto attrattore della città verso la fascia di popolazione più giovane e dinamica, favorendo quindi una allocazione di risorse umane ed economiche, più funzionale 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
- 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 2021, 103331
- Florida R., Rodríguez-Pose A., Storper M. (2021), *Cities in a Post-COVID World*, *Regional Studies*, <https://doi.org/10.1177/00420980211018072>.
- Hart H. (2020), *Migration may Prompt Migration Out of American Cities*, *Axios*, April 30, 2020.
- Mariotti I., Bednar P., Di Marino M., (2021) *COVID-19 pandemic and the Future of Working Spaces*. (in Routledge-RSA Regions & Cities Book Series – Regions, Cities and Covid-19)