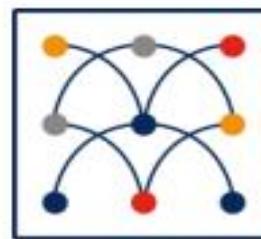


Seminario

11 DICEMBRE 2025 | ORE 14:30

ACADEMIA DI AGRICOLTURA SCIENZE E LETTERE DI VERONA
VERONA | PALAZZO ERBISTI | VIA LEONCINO, 6



SISTAN
SISTEMA STATISTICO
NAZIONALE



ANALISI STATISTICA DEL DISAGIO SOCIO-ECONOMICO DELLA CITTÀ DI VERONA

STRUMENTI E OPPORTUNITÀ PER LA POLICY LOCALE



ANALISI STATISTICA DEL DISAGIO SOCIO-ECONOMICO DELLA CITTÀ DI VERONA STRUMENTI E OPPORTUNITÀ PER LA POLICY LOCALE

Il PAT e i contributi della statistica ufficiale per la
rigenerazione
e la sostenibilità del territorio
Lorenzo Bellicini | Direttore | CRESME Ricerche

VERSO IL NUOVO PAT

POPOLAZIONE

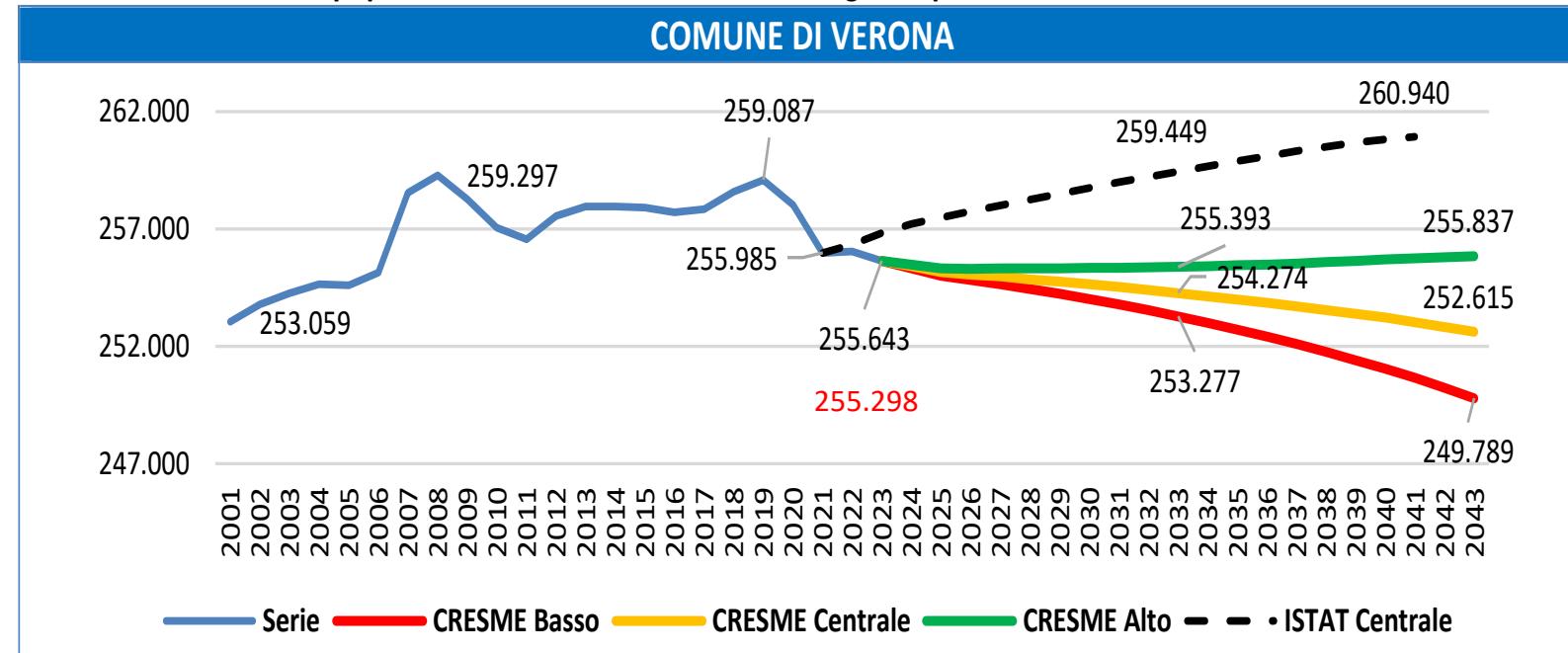
La perdita di popolazione

La popolazione

La pandemia e le condizioni economiche che si sono susseguite alla crisi epidemica hanno mutato lo scenario demografico del Comune di Verona. Tra 2001 e 2023 la città ha vissuto quattro fasi demografiche:

- 1. una crescita della popolazione residente tra 2001 e 2008;
- 2. una successiva fase di perdita di popolazione a causa della crisi immobiliare-finanziaria tra 2008 e 2011;
- 3. una nuova fase di crescita che vede la città tornare sulla soglia dei 259.000 abitanti facendo di Verona la principale città del Veneto per popolazione superando una Venezia in crisi (tra 2001 e 2019 Verona cresce di 6.500 abitanti, mentre Venezia ne perde 12.000).
- 4. La pandemia ha successivamente avviato una nuova fase nelle dinamiche della popolazione nelle città italiane, ed anche a Verona: infatti tra 2019 e 2021 Verona torna sotto i 256.000 residenti, invertendo il trend di crescita che aveva caratterizzato il decennio precedente e i dati del 2022 e quelli provvisori del 2023 confermano la nuova fase, contribuendo a disegnare un scenario demografico meno positivo di quello disegnabile prima della crisi pandemica.

Grafico - Dinamica della popolazione 2001-2023 e scenari demografici previsionali a confronto



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

**L'importanza dei nuovi dati sulla popolazione
L'importanza dello scenario previsionale**

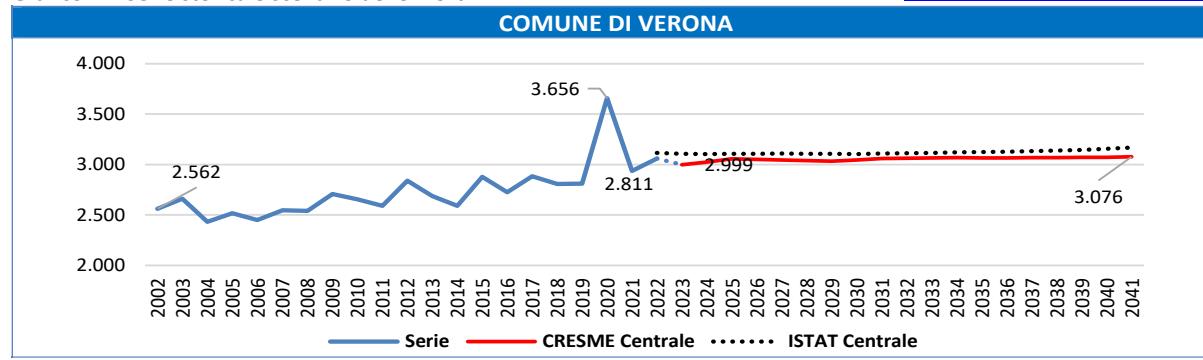
Lo scenario previsionale del Cresme è più negativo di quello dell'ISTAT costruito sulla base della popolazione 2021, mentre quella del Cresme è costruita sulla base della popolazione 2023.

Nel **2033**, nelle ipotesi centrali, ci saranno a Verona, stante le attuali condizioni:

- +3.800 abitanti in più secondo ISTAT (ritorno al 2019);
- -1.300 abitanti secondo il CRESME

La natalità in forte calo:
da 2.500 nati dell'inizio anni 2002, ai 1.600 del 2023 (-36%) – Tendenza 1.300

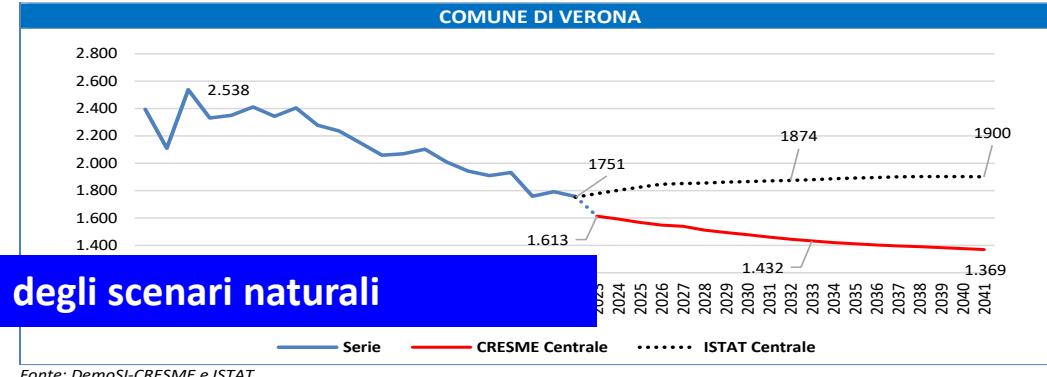
Grafico 1. - Serie storica e scenario delle morti



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

La conoscenza profonda degli scenari naturali

Grafico 1. - Serie storica e scenario delle nascite



L'incremento della mortalità:

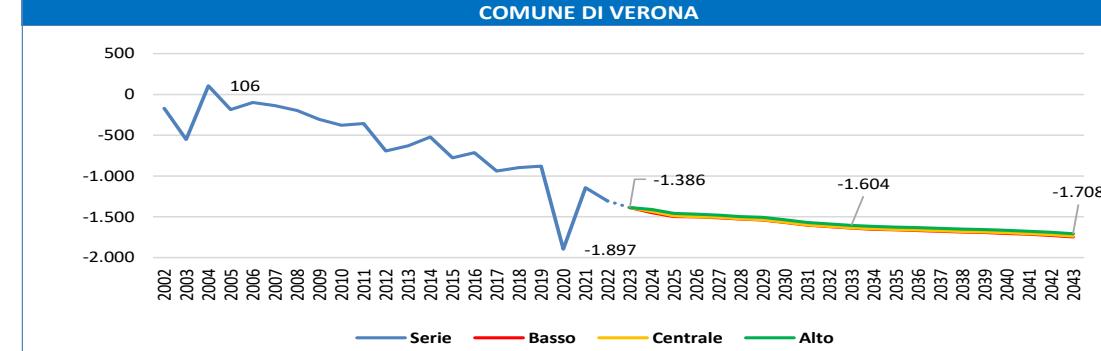
da ca. 2.600 morti nel 2002 al picco di 3.656 morti del 2020, ai 3.000 del 2023 (+15%) - Tendenza a crescere verso 3.100

Il Saldo naturale annuale è passato :

da +106 unità del 2004, a -1.897 del 2020,

a - 1.386 del 2023 , a -1.600 del 2033 e -1.708 del 2043

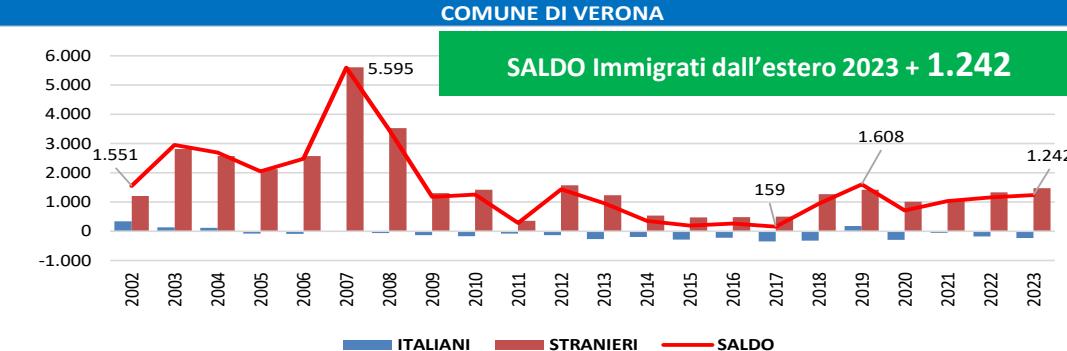
Grafico 1. - Serie storica e scenario del saldo naturale



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

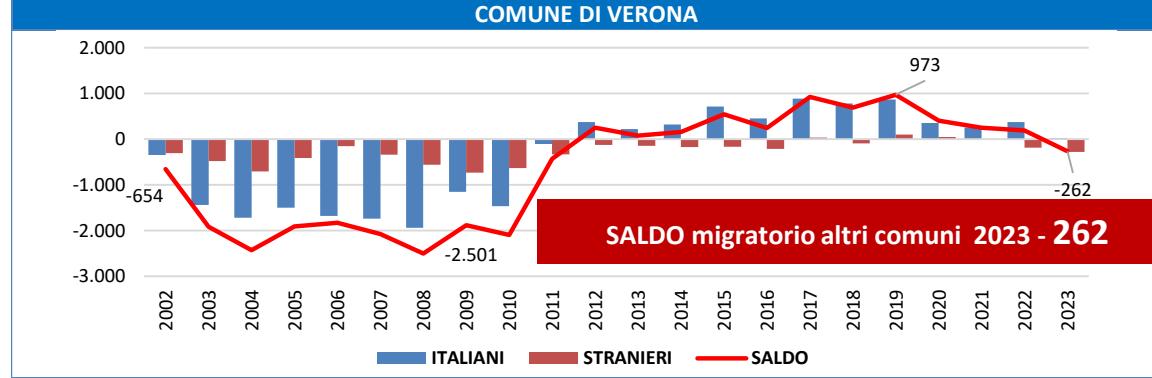
Dinamiche migratorie: positive ma non sufficienti

Grafico 1. - Dinamiche migratorie con l'estero per provenienza



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Grafico 1. - Dinamiche migratorie con altri comuni italiani per provenienza

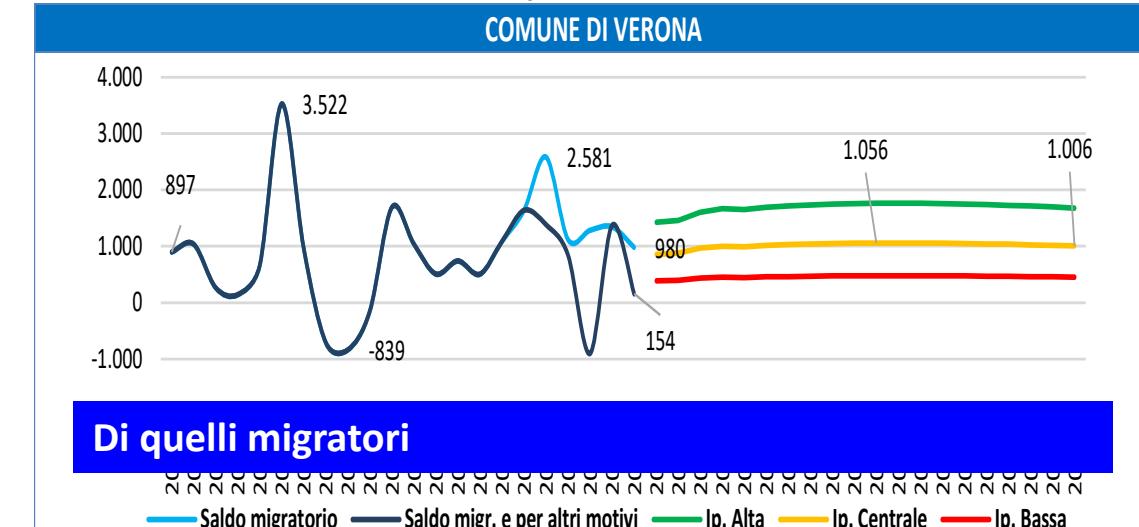


Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

La sintesi è un saldo migratorio positivo, condizionato anche dai «saldi di carta», ma in indebolimento e non sufficiente a compensare il saldo naturale

Verona è una città attrattiva, con trend in rallentamento Diverse fasi:
2002-2007: - forte crescita dall'estero ; fuoruscita degli italiani verso altri comuni
2007-2011: - crollo immigrazione estera; continua la fuoruscita degli italiani
2011-2014: - popolazione ferma
2014-2019: - ritornano stranieri e italiani
2020-2023: - ritorno degli stranieri, ma a valori più contenuti del passato;
- torna in negativo l'attrattività rispetto agli altri comuni

Grafico 1. - Serie storica e scenario del movimento migratorio



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

L'invecchiamento della popolazione

L'invecchiamento della popolazione e la riduzione delle persone in età di lavoro

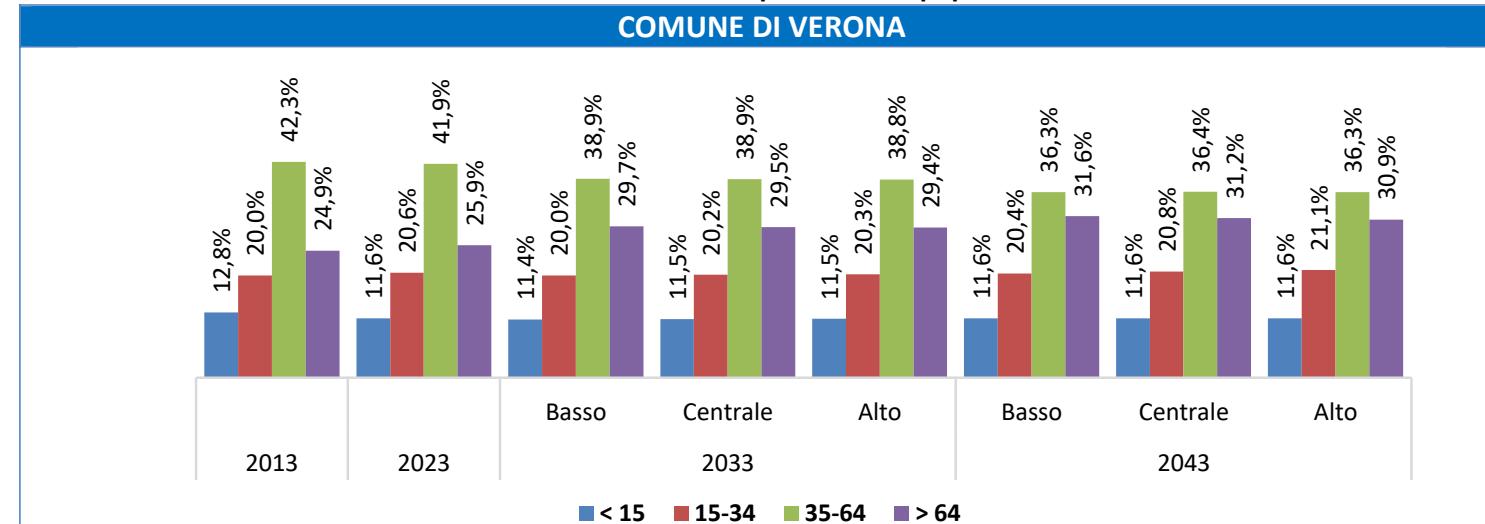
Il processo di transizione demografica, che vede l'Italia passare da una fase demografica caratterizzata da alta natalità ed bassa mortalità (con il picco registrato con il baby boom degli anni '60) ad una a bassa natalità e alta mortalità (come quello attuale), nel corso del prossimo ventennio arriverà a compimento, con il passaggio all'età anziana delle consistenti generazioni dei baby-boomers. In gran parte delle città italiane il crescente sbilanciamento della struttura demografica verso l'età anziana è un fenomeno attualmente già significativamente osservabile,

La popolazione con oltre 64 anni è cresciuta in maniera contenuta tra 2013 e 2023: +3,1%, aumentando il peso sulla popolazione totale sino al 25,9% dal 24,9%. Nei prossimi anni la coorte dei baby boomers passerà la soglia e nel 2023 si salirà al 29,5%; nel 2043 al 30,9%.

La popolazione con più di 64 anni crescerà nei prossimi dieci anni di quasi 9.000 unità, mentre la popolazione da 35 a 64 diminuirà di 8.250 unità; al 2043 gli oltre 64 anni saranno 13.000 in più del 2023, quelli tra 34 e 64 saranno 15.000 in meno.

Delle caratteristiche della popolazione

Grafico 1. - Assetto storico e scenari evolutivi della struttura per età della popolazione



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Over 64

2023 26% 2033 29,5% 2043 30,9%

Tabella 1. - Popolazione residente per classe di età

	CLASSI DI ETÀ'				TOTALE
	< 15	15-34	35-64	> 64	
2013	32.994	51.680	109.064	64.227	257.965
2023	29.741	52.575	107.088	66.239	255.643
2033	Basso	28.898	50.717	98.533	75.129
	Centrale	29.117	51.268	98.835	75.054
	Alto	29.462	51.776	99.071	75.084
	Basso	29.003	50.974	90.781	79.031
Alto		29.368	52.474	91.874	78.900
		29.786	54.065	92.872	79.114
					255.837

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

La tenuta del sistema

Relazione INPS alla Commissione Finanze del Senato

“gli squilibri evidenti nella struttura della popolazione derivano dalla combinazione di due tendenze, l’incremento della longevità e la bassa fecondità, che provocano la cosiddetta inversione nella piramide delle età. Il saldo positivo dei flussi migratori non è sufficiente a bilanciare il saldo negativo della dinamica naturale. Il tendenziale calo demografico già ora determina uno squilibrio notevole fra le coorti interessate o prossime al pensionamento, e quelle in ingresso nel mercato del lavoro, con una contrazione tendenzialmente crescente della popolazione attiva”.

L'INDICE DI STRUTTURA ANZIANI IN ITALIA E' 37,8

Questo comporta

“un andamento del bilancio dell’istituto in tendenziale peggioramento passando da una situazione patrimoniale attiva di + 23 mld nel 2023 a una passiva di -45 mld nel 2032, con dei risultati di esercizio negativi che passano nel decennio da – 3 mld a – 20 mld”.

Indice struttura anziani
misura quanti ultra
64enni sui 15-64 anni è
il carico sociale e
economico

2023	222,7	41,5
2033	257,7	50,0
2043	268,6	54,7

Tabella 1. - Popolazione residente per classe di età

	CLASSI DI ETA'				TOTALE
	< 15	15-34	35-64	> 64	
2013	32.994	51.680	109.064	64.227	257.965
2023	29.741	52.575	107.088	66.239	255.643
2033	Basso	28.898	50.717	98.533	75.129
	Centrale	29.117	51.268	98.835	75.054
	Alto	29.462	51.776	99.071	75.084
2043	Basso	29.003	50.974	90.781	79.031
	Centrale	29.368	52.474	91.874	78.900
	Alto	29.786	54.065	92.872	79.114
					255.837

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Gli stranieri a Verona

Gli stranieri a Verona :

**13.382 nel 2001
38.308 nel 2023**

Nel 2022 la popolazione straniera a Verona è pari al **15% della popolazione italiana** (a Brescia è il 19%). Nella previsione al popolazione straniera crescerà sino al 20%.

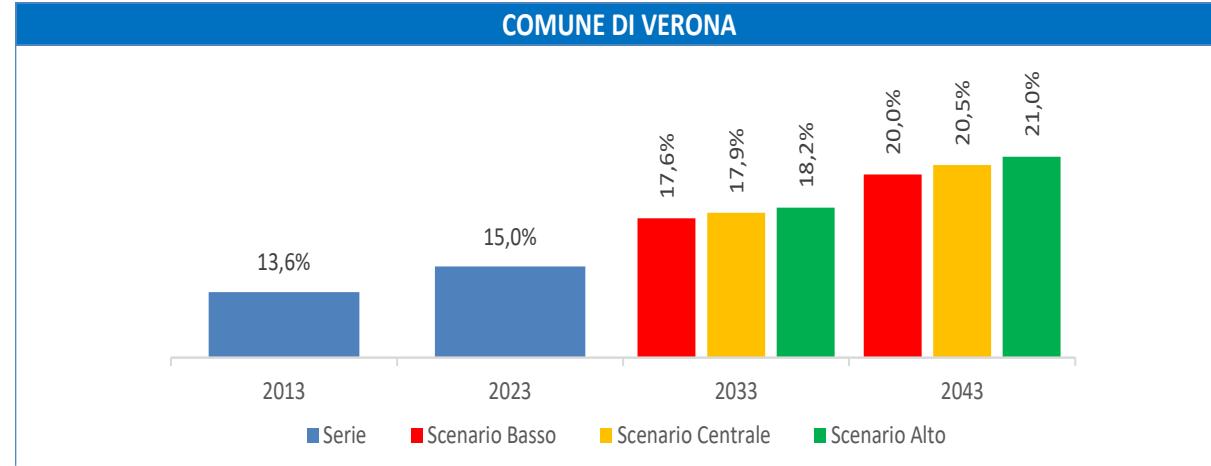
La popolazione straniera diventa italiana prendendo la cittadinanza.

Delle caratteristiche della popolazione

L'importanza di una nuova coerenza

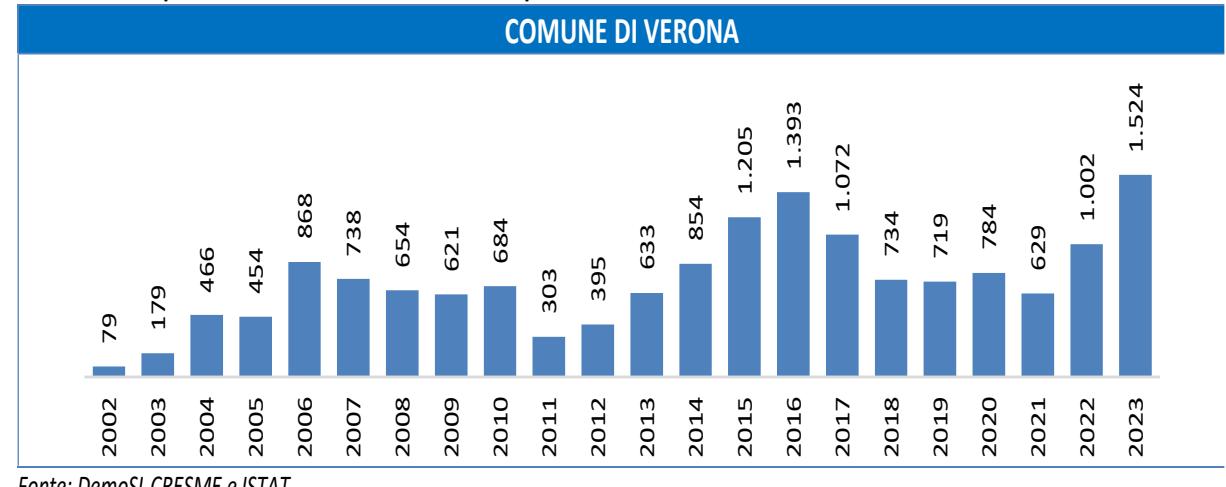
La popolazione presente non solo quella residente; e i city users non giornalieri

Grafico 1. - Incidenza residenti stranieri su popolazione complessiva



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Grafico 1. - Acquisizione di cittadinanza italiana da parte di stranieri



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

2. DOMANDA ABITATIVA:

La domanda di affollamento (aggiornamento della matrice):

servirebbero 1.429 abitazioni al 2021

**La domanda di case popolari al 2023:
1500 domande, il 90%, ca. 1.350 ammesse;**

Popolazione convivente in famiglia:

2019: 3.692

2020: 3.408

2021: 3.125

La differenza tra abitazioni occupate e famiglie:

121.250 abitazioni occupate

123.903 famiglie residenti

= 2.635

Disagio grave (campi e senza casa)

269

Tabella 1. - Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti

Numero di stanze	STIMA DELLA DOMANDA DI AFFOLLAMENTO AL 2011							TOTALE
	1	2	3	4	5	6 e più		
1	1.735	464	158	57	16	2	2.432	
2	7.277	2.585	1.107	478	111	37	11.595	
3	10.054	6.077	3.588	2.043	481	149	22.391	
4	11.796	11.242	6.631	4.498	1.030	300	35.496	
5	6.483	8.149	5.204	4.397	948	315	25.496	
6 e più	3.240	4.366	3.169	2.721	900	342	14.738	
TOTALE	40.586	32.883	19.857	14.194	3.485	1.144	112.149	
	Abitazioni	Occupanti	Stanze	Deficit stanze	Quota	DOMANDA ABITATIVA	Stanze per abitazione	
Disagio grave	372	2.077	669	1.408	70%	197	5	
Disagio lieve	1.417	6.729	3.276	3.453	60%	414	5	
Sottostandard	4.959	19.606	12.459	7.147	50%	893	4	
TOTALE	6.748	28.412	16.404	12.008		1.505		
Standard	13.696	42.610	39.870					
Sottoutilizzo	91.706	176.502	415.353					

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT (censimento popolazione e abitazioni 2011)

	2011	2021	Variazione
Abitazioni occupate	112.149	121.250	9.101
Famiglie residenti	* 114.878	123.903	9.025
Eccesso produttivo abitazioni			-76
Domanda da affollamento 2011			1.505
Sima della domanda da affollamento residua al 2021			1.429

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT (censimento permanente popolazione e abitazioni 2011)

* Famiglie residenti in abitazione in coabitazione e non in coabitazione

Qualcosa che manca rispetto al passato: le matrici di affollamento; la stima della coabitazione è un po' approssimativa

Le nuove famiglie: la domanda emergente

Mentre la popolazione si riduce le famiglie crescono

2012-2021: 8.441 (censimenti)

2023-2032 : 3.862 Ipotesi centrale

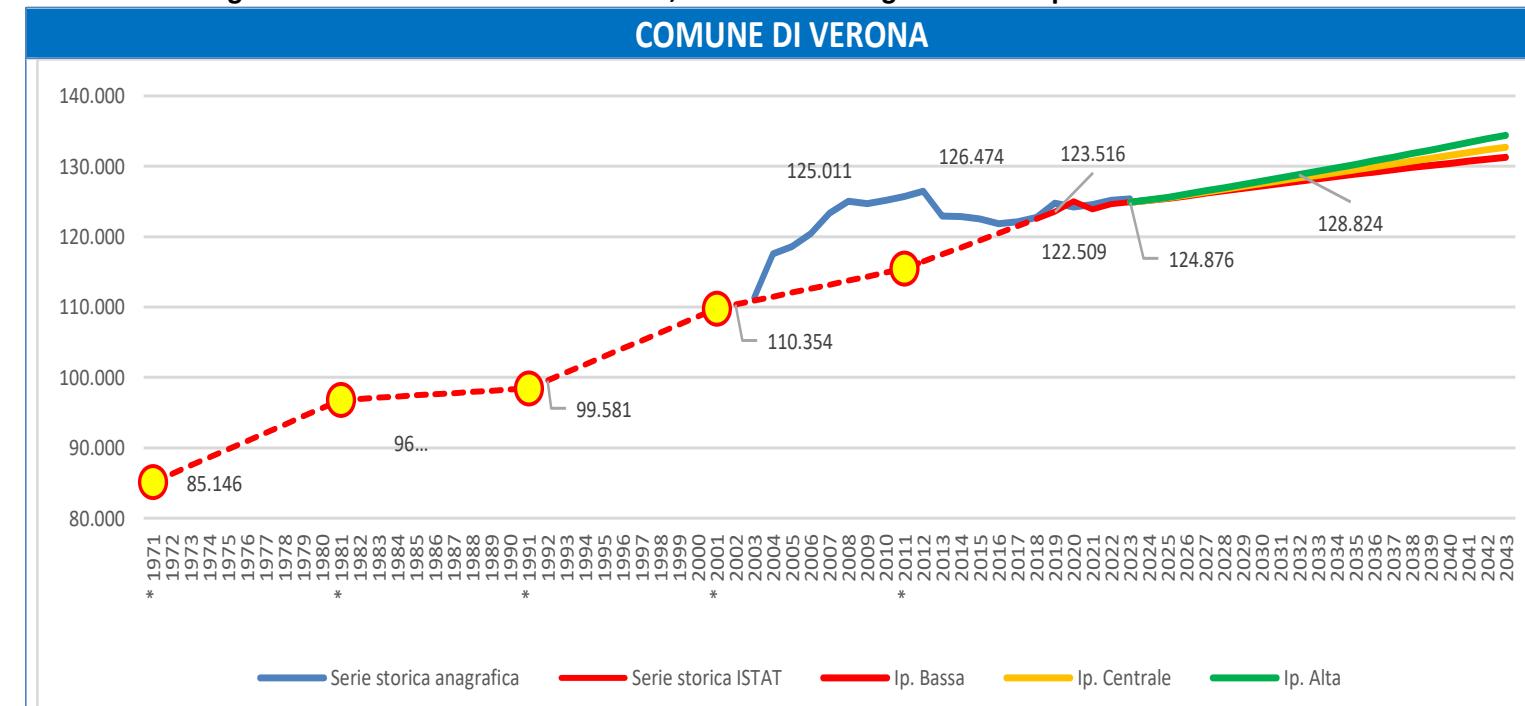
2033-2042 : 4.002 Ipotesi centrale

Tabella 1. - Serie storica e scenari delle famiglie residenti

SERIE STORICA	SCENARIO PREVISIONALE		
	Bassa	Centrale	Alta
2011 *	115.462		
2019	123.516		
2020	125.057		
2021	123.903		
2022	124.636		
2023	124.876		
2033	128.233	128.738	129.305
2043	131.255	132.740	134.433
VARIAZIONE DECENNALE			
2012-2021	8.441		
2024-2033	3.357	3.862	4.428
2034-2043	3.021	4.002	5.128
2024-2043	6.378	7.863	9.556
VARIAZIONE MEDIA ANNUA			
2012-2021	844		
2024-2033	336	386	443
2034-2043	302	400	513
2024-2043	319	393	478

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT * Dato censuario

Grafico 1. - Famiglie residenti nel comune di Verona, serie storica lunga e scenario previsionale



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT * Dato censuario con interpolazione lineare nel decennio intercensuario

**La questione famiglie, la ricostruzione delle serie storiche è ancora in attesa
La popolazione cala ma le famiglie crescono, quanto crescono?**

La domanda abitativa 2024-2033

Tabella 1. - Sintesi della domanda abitativa decennale nel comune di Verona (2024-2033)

	Domanda decennale	Media annua	Distribuzione percentuale
DOMANDA COMPLESSIVA	5.559	556	100%
Domanda insorgente <i>(variazione famiglie nell'ipotesi centrale di scenario)</i>	3.862	386	74,1%
Domanda pregressa	1.697	170	25,9%
<i>Disagio grave (campi attrezzati e senza tetto)</i>	269	27	1,8%
Domanda da affollamento	1.429	143	24,1%

- **Matrici di affollamento aiutano a definire la domanda pregressa**
- **Le famiglie la domanda futura**
- **E oggi manca una dato importante a livello comunale: la produzione edilizia, quante case si realizzano, in questo momento è il dato che manca di più**

Domanda pregressa 1.697
Nuove famiglie 3.862

5.559 famiglie/alloggio

3. L'USO DEL PATRIMONIO E LE DIFFICOLTÀ SUL MERCATO DELL'AFFITTO

Abitazioni occupate e non occupate

138.588 ABITAZIONI
121.250 abitazioni occupate da residenti
17.388 non occupate (da residenti)

Secondo gli ultimi dati del Censimento Permanente della Popolazione e delle Abitazioni dell'ISTAT, al 31 dicembre 2021 nel comune di Verona si contano 121.250 abitazioni, 121.250 delle quali occupate da residenti e 17.388 non occupate.

Il patrimonio occupato risulta essere il 12,5% del totale; in provincia 20,3%.

Il patrimonio in affitto è il 27,8% del totale, contro il 20,4% della provincia

Tabella - Stock edilizio e patrimonio occupato e titoli d'uso

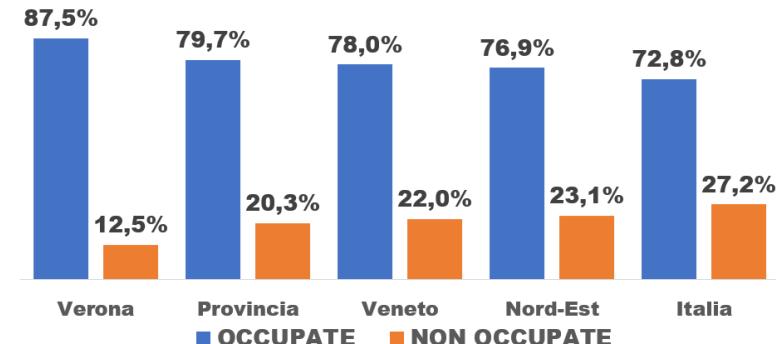
	Catasto	ISTAT	Occupate da famiglie residenti	Non occupate da famiglie residenti
2021	139.335	138.588	121.250	17.388
2019	138.250		119.728	
- proprietà			80.071	
- affitto			33.289	
- altro titolo			6.366	

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate e ISTAT

**La questione non occupato da residenti, trattata un po'
superficialmente**

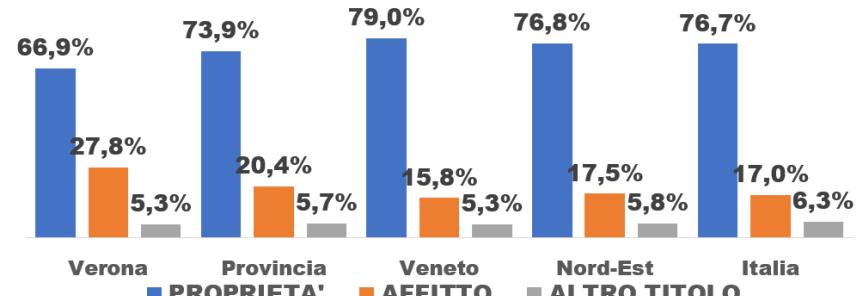
LO STOCK ABITATIVO

Stato di occupazione del patrimonio edilizio - 2021
ANALISI COMPARATIVA



LO STOCK ABITATIVO

Titolo di godimento del patrimonio edilizio - 2019
ANALISI COMPARATIVA



La «case vacanza» e il patrimonio «frizionale»

LE CASA VACANZA

3.526 CASE VACANZA

(AIRBNB/3.290)

PATRIMONIO FRIZIONALE

NEL 2023
3.590 CASE VENDUTE NEL 2023
7.595 CONTRATTI DI AFFITTO

11.195 CASE IN MOVIMENTO
PER X TEMPO FUORI
DAL MERCATO

3% DELLO STOCK IN LETTERATURA
4.157

Tabella. -Esercizi e posti letto exstra-alberghieri a Verona

	Campaggi e villaggi turistici	Agriturismi	Ostelli per la gioventù	Case per ferie	Bed & breakfast	Alloggi in affitto a gestione imprenditoriale	Totale	Esercizi extra alberghieri
Esercizi								
2017	1	49	4	13	367	2.116	2.550	
2018	1	50	6	14	342	3.053	3.466	
2019	2	50	4	11	308	3.429	3.804	
2020								3.631
2021								n.d.
2022								2.788
2023								3.598
Posti letto								
2017	310	688	355	713	1.715	9.505	13.286	
2018	310	678	403	756	1.601	12.363	16.111	
2019	1.150	672	155	565	1.451	14.706	18.699	
2020								18.081
2021								n.d.
2022								16.088
2023								25.222

Fonte: Elaborazione Cresme su dati Camera di Commercio di Verona

Tabella – Compravendite, offerte in VENDITA, e sfratti –Numero di offerte e variazioni %

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Compravendite	2.429	2.956	3.193	3.362	2.945	3.786	3.938	3.590
Offerte in vendita	2.751	2.431	2.222	2.123	2.221	1.964	1.954	1.767

Fonte: elaborazione Cresme

**28.000 STUDENTI
50% FUORI SEDE**

**4.500 ALLOGGI RAPRESENTANO LA
DOMANDA TEORICA
(2,5 STUDENTI ALLOGGIO)**

**2.124 ABITAZIONI LOCATE
CON CONTRATTO REGISTRATO
PER STUDENTI NEL 2023**

Ma poi si deve tener conto:

- **Dei residenti che vivono e lavorano in altre città**
- **Dei proprietari di case a Verona che non vivono a Verona**
- **Dell'erosione residenziale da parte del patrimonio terziario**

Tabella - Presenza studentesca e stima della domanda di residenzialità (*Anno Accademico 2022/2023*)

ATENEO	33 LUOGO DI RESIDENZA				TOTALE	VARIAZIONE A.A. 2012/2013	
	Provincia di Verona	Resto della Regione	Resto d'Italia	Estero		Assoluta	%
Università di Verona	9.823	4.310	6.468	359	20.960	1.920	10,1%
	20%	70%	100%	100%			
Fuori sede	1.965	3.017	6.468	359	11.809	2.287	24,0%
Alloggi ADISU					438		
In abitazione					11.371		
Domanda alloggiativa (2,5 studenti per abitazione)					4.548		

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati MIUR

Tabella - Immobili ad uso abitativo locati per intero oggetto dell'analisi

ANNO	Segmento _Mercato	Abitazioni locate con contratto registrato	Porzioni di abitazioni locate con contratto registrato	Abitazioni locate per intero con contratto registrato (A)	Abitazioni locate per intero con contratto registrato incrociate in catasto e senza anomalie (B)	Superficie in mq delle abitazioni locate	Canone annuo in euro delle abitazioni locat
2023	AGE_S	2.124	897	1.227	1.218	104.155	10.846.47

Fonte: elaborazione Cresme su dati Agenzia delle Entrate

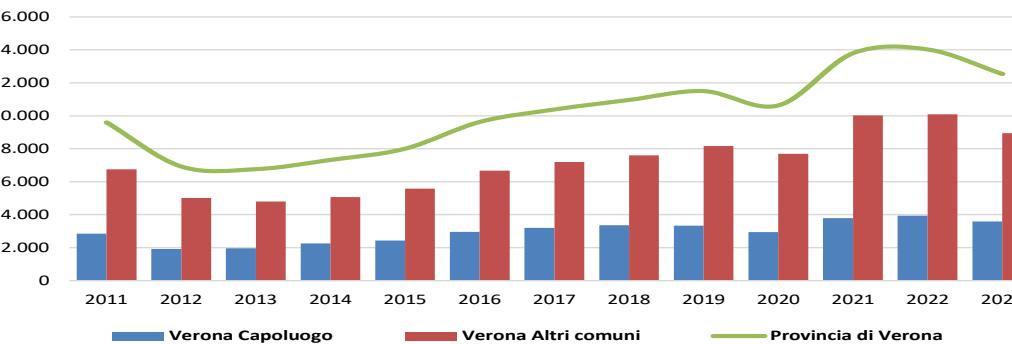
Il mercato immobiliare

Compravendite di abitazioni nella provincia di VERONA - Capoluogo, Altri Comuni, Totale Provincia - 2011-2023

	VERONA città	Altri comuni della provincia VERONA	provincia di VERONA	VERONA città	Altri comuni della provincia VERONA	provincia di VERONA
2011	2.853	6.748	9.601			
2012	1.914	5.010	6.923	-32,9%	-25,8%	-27,9%
2013	1.961	4.800	6.762	2,5%	-4,2%	-2,3%
2014	2.258	5.065	7.323	15,1%	5,5%	8,3%
2015	2.429	5.577	8.006	7,6%	10,1%	9,3%
2016	2.956	6.674	9.630	21,7%	19,7%	20,3%
2017	3.193	7.191	10.384	8,0%	7,7%	7,8%
2018	3.362	7.601	10.963	5,3%	5,7%	5,6%
2019	3.336	8.163	11.499	-0,8%	7,4%	4,9%
2020	2.945	7.686	10.631	-11,7%	-5,8%	-7,6%
2021	3.786	10.015	13.801	28,5%	30,3%	29,8%
2022	3.938	10.087	14.025	4,0%	0,7%	1,6%
2023	3.590	8.949	12.539	-8,8%	-11,3%	-10,6%
I 23 / I 22				4,0%	-12,0%	-7,7%
II 23 / II 22				-18,9%	-13,9%	-15,4%
III 23 / III 22				-12,4%	-15,7%	-14,8%
IV 23 / IV 22				-5,5%	-4,2%	-4,6%

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Le compravendite in provincia di Verona

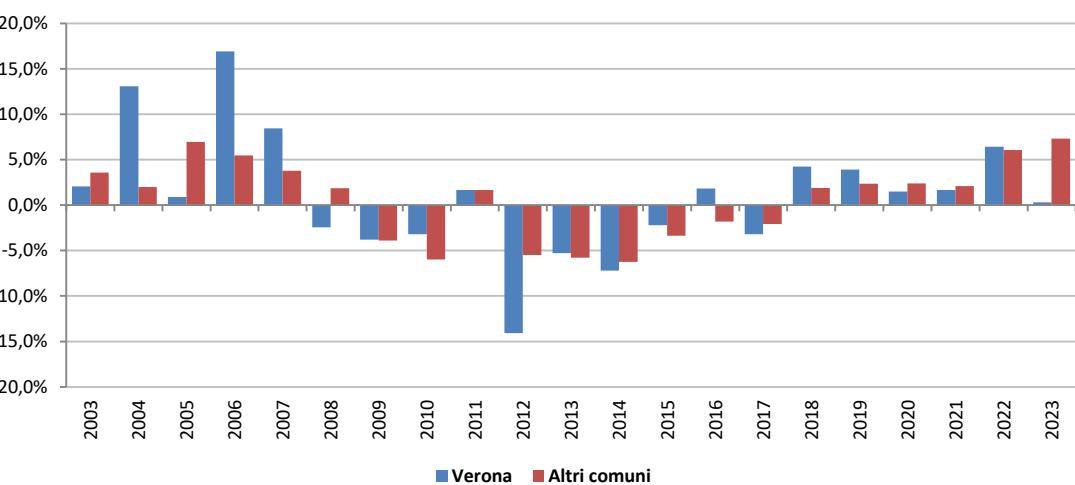


Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat, Agenzia delle Entrate,

**Quasi 3.590 case compravendute nel 2023
(erano state 3,938 nel 2022)**

Prezzi in crescita dal 2023

Dinamica dei prezzi delle abitazioni a VERONA in valori correnti - Capoluogo, Altri comuni, 2002 - 2023



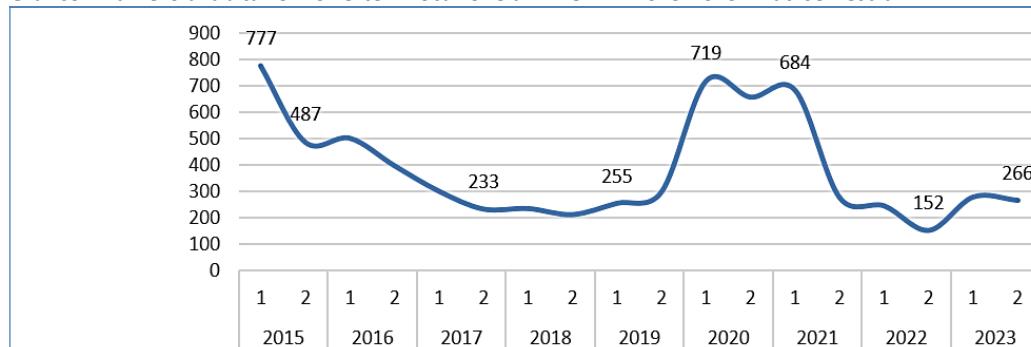
Fonte: elaborazione Cresme

**Da 777 case in affitto offerte nel I S 2015
a 255 nel 2019 nel 2023
a 719 nel 2020
A 266 nel IIS 2023**

Prezzi

**Da 7,6 euro a mq mese nel 2016 a 11,7
+54%**

Grafico - Numero di abitazioni offerte in locazione a VERONA - 2015-2023 - Dati semestrali



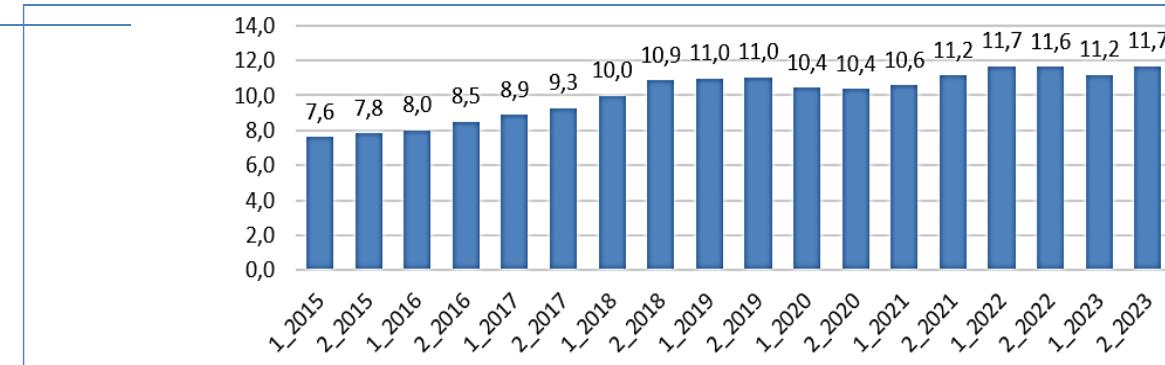
Fonte: elaborazione Cresme

L'offerta in LOCAZIONE – Numero di offerte e variazioni %

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Città di Verona	398	233	212	298	658	276	152	266
Centro storico	89	69	73	101	255	114	50	75
Area centrale	86	36	32	45	186	62	27	72
Semicentro	98	46	18	27	78	22	27	45
Periferia	95	63	29	41	105	44	27	55
Extraurbano nord	29	19	5	13	18	15	13	17
<i>Variazioni %</i>								
Città di Verona	-41,5%	-9,0%	40,6%	120,8%	-58,1%	-44,9%	75,0%	
Centro storico	-22,5%	5,8%	38,4%	152,5%	-55,3%	-56,1%	50,0%	
Area centrale	-58,1%	-11,1%	40,6%	313,3%	-66,7%	-56,5%	166,7%	
Semicentro	-53,1%	-60,9%	50,0%	188,9%	-71,8%	22,7%	66,7%	
Periferia	-33,7%	-54,0%	41,4%	156,1%	-58,1%	-38,6%	103,7%	
Extraurbano nord	-34,5%	-73,7%	160,0%	38,5%	-16,7%	-13,3%	30,8%	

Fonte: elaborazione Cresme

Grafico - Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in locazione a VERONA 2015-2023 - Dati semestrali (€/mq/mese)



Fonte: elaborazione Cresme

4. QUALCHE CONSIDERAZIONE FINALE

- 1. L'importanza del lavoro svolto dall'ISTAT**
- 2. La questione tempi dell'informazione e tempi della vita
(dati 2021, siamo nel 2026)**
- 3. La questione popolazione presente**
- 4. La questione famiglie**
- 5. La questione «matrici di affollamento»**
- 6. La questione «patrimonio realmente non occupato»**
- 6. La questione nuova produzione edilizia**