

# PAT

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### DOCUMENTO PRELIMINARE

#### **Sindaco**

**Damiano Tommasi**

#### **Vice Sindaca - Assessora all'Urbanistica**

**Avv. Barbara Bissoli**

#### **TEAM DI PROGETTAZIONE**

##### **Coordinatore Area Territorio**

Arch. Arnaldo Toffali

##### **Coordinatore Tecnico - scientifico**

Prof. Arch. Paolo Galuzzi - Univ. La Sapienza

##### **Coordinatrice Interna**

Arch. Chiara Tassello

##### **Responsabile SITI**

Dott. Ernesto Caneva

##### **Pianificazione Urbanistica**

Arch. Stefano Menini

Arch. Roberto Carollo

Arch. Emanuela Zorzoni

Dott.ssa Silvia Ederle

Arch. Veronica Lupato

##### **SITI**

Arch. Andrea Zenatto

Arch. jr Marco Ceschi

Dott. Matteo Baccara

##### **Specialisti Incaricati**

Arch. Lorenzo Bellicini

Avv. Alessandro Calegari

Dott. Nico Cattapan - Social Seed srl

Dott. Geol. Matteo Collareda - Studio Sisma srl

Dott. Agr. Luca Crema

Arch. Andreas Kipar - LAND srl

Dott. Geol. Nicoletta Toffaletti

Ing. Fabio Torta - TRT srl

##### **Responsabile del Procedimento**

Dott.ssa Donatella Fragiaco

# all.2

**ANALISI DEMOGRAFICHE  
E SOCIO - ECONOMICHE**



## INDICE

|                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ELEMENTI DI SINTESI .....</b>                                                                                                                | <b>v</b>  |
| 1. La stima della domanda abitativa .....                                                                                                       | vi        |
| 1.1. Quale scenario demografico per Verona? .....                                                                                               | vi        |
| 1.2. Dinamica della popolazione, invecchiamento della popolazione e “tenuta dei conti” .....                                                    | viii      |
| 1.3. La crescita delle famiglie .....                                                                                                           | ix        |
| 1.4. La domanda abitativa sulla base del trend della popolazione attuale .....                                                                  | x         |
| 2. Sistema economico, università, ricerca e innovazione e domanda abitativa .....                                                               | xi        |
| 2.1. Una dinamica demografica in flessione .....                                                                                                | xi        |
| 2.2. Una questione che nasce dalla dinamica demografica: l’invecchiamento della popolazione e la riduzione delle persone in età di lavoro ..... | xii       |
| 2.3. L’attrattività: le dimensioni dell’economia e le opportunità del lavoro a Verona .....                                                     | xiii      |
| 2.4. Una eccezionale domanda di lavoro e la mancanza di lavoratori .....                                                                        | xvi       |
| 2.5. Rilanciare la crescita della città attraverso l’attrattività: il problema abitativo .....                                                  | xviii     |
| 2.6. Una riflessione sulle case occupate e non occupate .....                                                                                   | xix       |
| 2.7. Gli studenti universitari .....                                                                                                            | xix       |
| 2.8. Case vacanza e alloggi per turisti .....                                                                                                   | xx        |
| 2.9. Il patrimonio frizionale .....                                                                                                             | xxi       |
| 2.10. Una stima dello stock, delle sue caratteristiche e del suo incremento .....                                                               | xxiii     |
| 3. Considerazioni di sintesi emerse dall’analisi .....                                                                                          | xxiii     |
| <br><b>1. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E DOMANDA ABITATIVA A VERONA .....</b>                                                                         | <b>1</b>  |
| 1.1. Scenario demografico comune di Verona .....                                                                                                | 2         |
| 1.1.1. Analisi comparativa dei principali risultati .....                                                                                       | 2         |
| 1.1.2. Scenario della popolazione residente .....                                                                                               | 4         |
| 1.1.3. Scenario delle dinamiche naturali .....                                                                                                  | 5         |
| 1.1.4. Scenario delle dinamiche migratorie .....                                                                                                | 7         |
| 1.1.5. Scenario della presenza straniera .....                                                                                                  | 9         |
| 1.1.6. Trasformazione della struttura per età .....                                                                                             | 11        |
| 1.1.7. Scenario delle famiglie .....                                                                                                            | 13        |
| 1.2. La domanda abitativa .....                                                                                                                 | 14        |
| 1.2.1. Elementi di sintesi .....                                                                                                                | 14        |
| 1.2.2. Lo stock abitativo .....                                                                                                                 | 15        |
| 1.2.3. Disagio alloggiativo e domanda pregressa .....                                                                                           | 16        |
| 1.2.4. La domanda di residenzialità degli studenti fuori sede .....                                                                             | 21        |
| <br><b>2. SCENARI E DINAMICHE ECONOMICHE .....</b>                                                                                              | <b>23</b> |
| 2.1. Il sistema economico del Comune di Verona .....                                                                                            | 24        |
| 2.1.1. Dinamica addetti e unità locali 2012-2021 .....                                                                                          | 24        |
| 2.1.2. Inquadramento: le sezioni di attività economica .....                                                                                    | 25        |
| 2.1.3. Le dimensioni delle unità locali .....                                                                                                   | 29        |
| 2.1.4. La specializzazione delle unità locali del comune di Verona: classifiche .....                                                           | 32        |
| 2.2. Il valore aggiunto delle unità locali e la ricchezza: come si colloca il comune di Verona nel panorama nazionale .....                     | 40        |
| 2.3. Dinamica delle imprese in provincia di Verona .....                                                                                        | 43        |
| 2.4. Il mercato del lavoro nel comune di Verona .....                                                                                           | 44        |

|                                                                                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.5. Il reddito IRPEF.....                                                                                              | 45         |
| <b>3. LA COMPETITIVITÀ DI VERONA NEL CONTESTO NAZIONALE.....</b>                                                        | <b>50</b>  |
| 3.1. L'indice di competitività globale.....                                                                             | 56         |
| 3.2. Schemi SWOT (forza e debolezza) per la provincia di Verona.....                                                    | 57         |
| 3.3. I pilastri della competitività territoriale.....                                                                   | 58         |
| 3.3.1. Vivacità demografica.....                                                                                        | 58         |
| 3.3.2. Sviluppo economico.....                                                                                          | 60         |
| 3.3.3. Sanità.....                                                                                                      | 67         |
| 3.3.4. Sicurezza e società.....                                                                                         | 70         |
| 3.3.5. Welfare.....                                                                                                     | 74         |
| 3.3.6. Ambiente e paesaggio.....                                                                                        | 77         |
| 3.3.7. Innovazione.....                                                                                                 | 79         |
| 3.3.8. Infrastrutture e trasporti.....                                                                                  | 84         |
| 3.3.9. Accessibilità stradale.....                                                                                      | 89         |
| 3.3.10. Turismo.....                                                                                                    | 93         |
| 3.3.11. Agricoltura.....                                                                                                | 95         |
| <b>4. DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI VERONA.....</b>                                                 | <b>99</b>  |
| 4.1. Dinamiche del mercato immobiliare residenziale nelle aree urbane di Verona.....                                    | 104        |
| CENTRO STORICO.....                                                                                                     | 108        |
| AREA CENTRALE.....                                                                                                      | 108        |
| SEMICENTRO.....                                                                                                         | 108        |
| PERIFERIA.....                                                                                                          | 109        |
| EXTRAURBANO NORD.....                                                                                                   | 109        |
| EXTRAURBANO EST.....                                                                                                    | 109        |
| EXTRAURBANO SUD.....                                                                                                    | 110        |
| EXTRAURBANO OVEST.....                                                                                                  | 110        |
| 4.2. L'analisi dell'offerta 2016-2023 nelle aree urbane.....                                                            | 111        |
| 4.2.1. L'offerta in vendita.....                                                                                        | 111        |
| 4.2.2. L'offerta in locazione.....                                                                                      | 127        |
| 4.3. I prezzi di vendita 2015-2023 nelle zone OMI.....                                                                  | 134        |
| I PREZZI DI VENDITA - CENTRO STORICO.....                                                                               | 134        |
| I PREZZI DI VENDITA - AREA CENTRALE.....                                                                                | 135        |
| I PREZZI DI VENDITA - SEMICENTRO.....                                                                                   | 138        |
| I PREZZI DI VENDITA - PERIFERIA.....                                                                                    | 141        |
| I PREZZI DI VENDITA - EXTRAURBANO.....                                                                                  | 146        |
| 4.4. I prezzi di locazione 2015-2023 nelle zone OMI.....                                                                | 149        |
| I PREZZI DI LOCAZIONE - CENTRO STORICO.....                                                                             | 149        |
| I PREZZI DI LOCAZIONE - AREA CENTRALE.....                                                                              | 150        |
| I PREZZI DI LOCAZIONE - SEMICENTRO.....                                                                                 | 153        |
| I PREZZI DI LOCAZIONE - PERIFERIA.....                                                                                  | 156        |
| I PREZZI DI LOCAZIONE - EXTRAURBANO.....                                                                                | 161        |
| <b>5. QUALITÀ DELLA VITA E DELL'ECOSISTEMA URBANO.....</b>                                                              | <b>164</b> |
| 5.1. Elementi di sintesi: punti di forza e di debolezza che emergono dalle altre analisi.....                           | 177        |
| <b>6. UNA ANALISI DELLA CONDIZIONE DI GENERE: UNO SGUARDO SOCIO DEMOGRAFICO ALLA CONDIZIONE FEMMINILE A VERONA.....</b> | <b>186</b> |
| 6.1. Elementi di sintesi.....                                                                                           | 177        |
| 6.2. Popolazione femminile residente per età.....                                                                       | 186        |
| 6.3. Speranza di vita alla nascita.....                                                                                 | 186        |
| 6.4. La presenza straniera.....                                                                                         | 177        |
| 6.5. La fecondità.....                                                                                                  | 177        |
| 6.6. Livello di istruzione.....                                                                                         | 177        |
| 6.7. La situazione occupazionale.....                                                                                   | 191        |

## **ELEMENTI DI SINTESI**

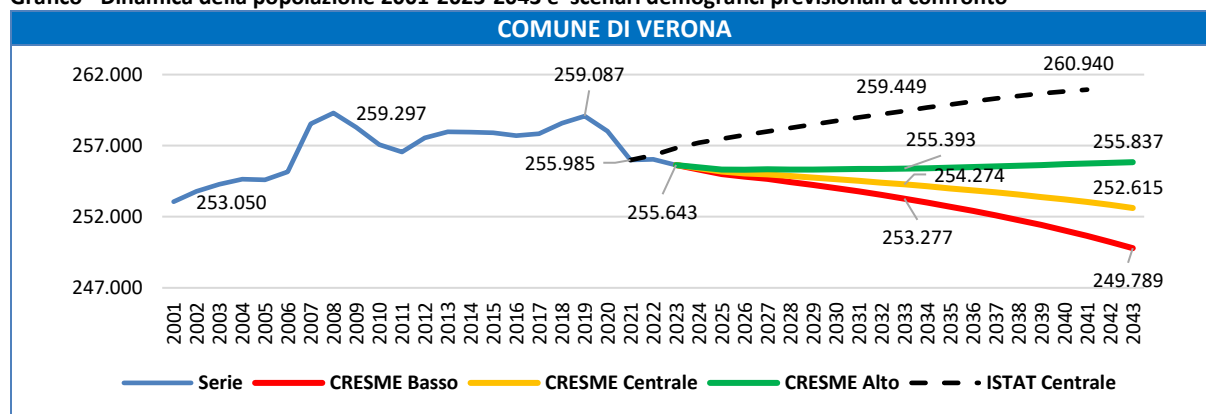
## ELEMENTI DI SINTESI

### 1. La stima della domanda abitativa

#### 1.1. Quale scenario demografico per Verona?

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: una crescita della popolazione residente tra 2001 e 2008; una successiva fase di perdita di popolazione a causa della crisi immobiliare-finanziaria tra 2008 e 2011; 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). 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 uno scenario demografico meno positivo di quello prefigurabile prima della crisi pandemica.

Grafico - Dinamica della popolazione 2001-2023-2043 e scenari demografici previsionali a confronto

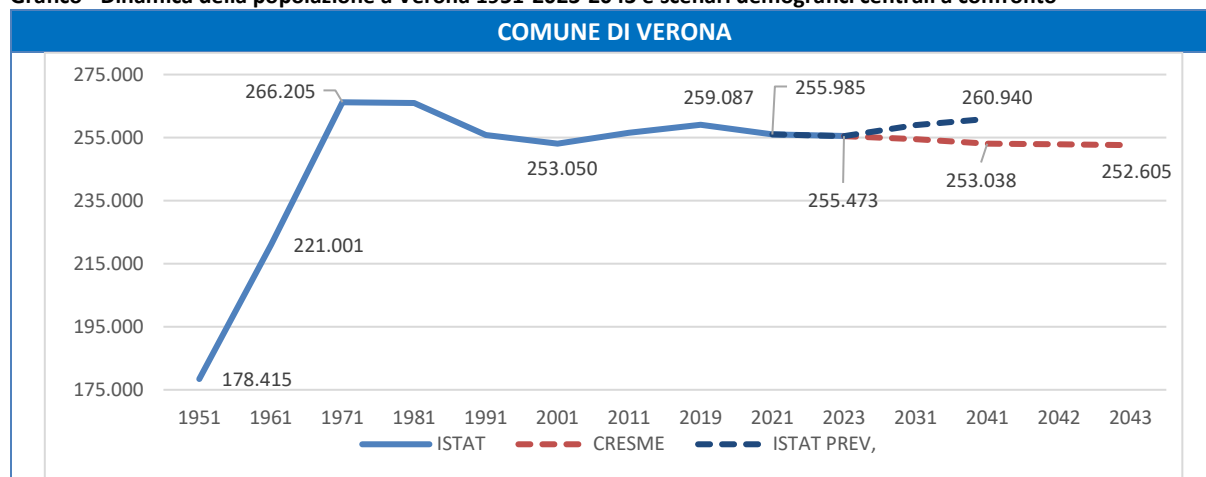


I dati sulla popolazione ci descrivono come la dinamica demografica sia oggi fortemente condizionata dalle dinamiche economiche e dalle condizioni che si vanno determinando nel mercato del lavoro e nelle capacità di accesso al mercato della casa; la sintesi dell'analisi è che la "sfida della popolazione" si gioca oggi più sul piano dell'attrattività e della competitività economico-alloggiativa di popolazione proveniente da altre città e territori che sulla base della capacità riproduttiva della popolazione residente. È evidente come questa metta la previsione demografica di fronte a un quadro che può mutare anche rapidamente, come la crisi pandemica ha eccezionalmente evidenziato e la successiva fase inflativa e di riduzione delle condizioni di accesso alla casa hanno confermato. In questo contesto lo scenario demografico previsionale - definito grazie all'ausilio di DemoSI, il sistema informativo demografico sviluppato da CRESME- è stato costruito sulla base di tre scenari evolutivi della popolazione di Verona per il I decennio 2023-2033 e il successivo decennio 3034-2043: Alto, Centrale, Basso. (Si ricorda che lo scenario previsionale consente di disporre di dati prospettici puntuali sulla popolazione per classe di età e cittadinanza, sui movimenti naturali e migratori e sulle famiglie. La previsione rappresenta, quindi, una fonte dati originale ed alternativa rispetto agli scenari demografici elaborati dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) che solo recentemente ha avviato sperimentazioni previsionali demografiche su base comunale per le città di maggiore dimensione, tra le quali è compresa Verona. La previsione dell'ISTAT parte dai dati del 2021 e arriva al 2041).

Partendo da una popolazione base al 31 dicembre 2021 di 255.985 abitanti, secondo le proiezioni CRESME, nell'ipotesi centrale di scenario nel 2033 si giungerebbe a 254.274 residenti, più di cinquemila abitanti in meno dei 259.449 previsti nell'ipotesi centrale ISTAT. Nell'orizzonte ventennale, guardando al 2041, la divergenza tra i due scenari diviene più marcata, con quasi 3mila abitanti in meno secondo il CRESME (252.615, -1,5%), 8 mila in più secondo l'ISTAT (260.9540, +1,94%) rispetto alla popolazione del 2021. L'ipotesi centrale dello scenario ISTAT (l'unica pubblicata a livello comunale), definisce uno scenario della popolazione in crescita, una tendenza che non trova conferma negli stessi dati ufficiali dell'ISTAT di più recente pubblicazione (dato definitivo 2022 e provvisorio 2023) che indicano un andamento demografico in calo. La questione demografica di fondo per la città

di Verona, emerge meglio nell'analisi di lungo periodo, infatti dagli anni '70 Verona si trova sostanzialmente in una situazione di stabilizzazione demografica: le oscillazioni vanno dal picco massimo di 266.205 abitanti toccato nel 1971, a quello minimo di 253.059 abitanti del 2001, variazione massima vicino al 5%. Negli anni 2000 si è toccato il picco di 259.087 abitanti nel 2019 per poi scendere a 255.473 nel 2023. Le previsioni CRESME, come accennato descrivono una dinamica di riduzione contenuta della popolazione nell'ipotesi centrale ma con rischi più pesanti con l'ipotesi bassa. *La questione di fondo che si pone ad uno scenario strategico riguarda quindi quale vuole essere l'obiettivo demografico di Verona a dieci e venti anni: convivere con la contrazione o rilanciare una politica demografica attrattiva in grado di rilanciare la città, ma anche di mantenere un quadro socio-economico sostenibile in uno scenario in cui la popolazione invecchia e le persone in età di lavoro si riducono.*

**Grafico - Dinamica della popolazione a Verona 1951-2023-2043 e scenari demografici centrali a confronto**

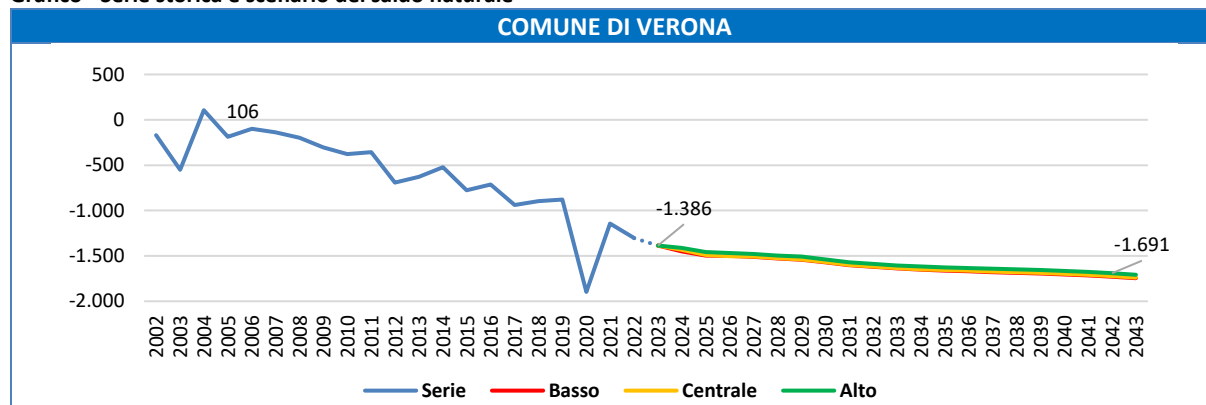


Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Nell'esaminare la questione va considerato che le condizioni di base della popolazione veronese sono andate profondamente modificandosi negli anni in esame, le dinamiche naturali e migratorie ce lo mostrano:

- il saldo naturale, la differenza tra nati e morti è diventato fortemente negativo, peggiorando rapidamente nel corso degli anni: nel 2004 il saldo tra nati e morti era positivo di 106 unità, nel 2023 il saldo è negativo per 1.386 unità (1613 nati e 2999 morti); e nella previsione al 2043 si arriverà a quasi 1.700 morti in più dei nati;

**Grafico - Serie storica e scenario del saldo naturale**

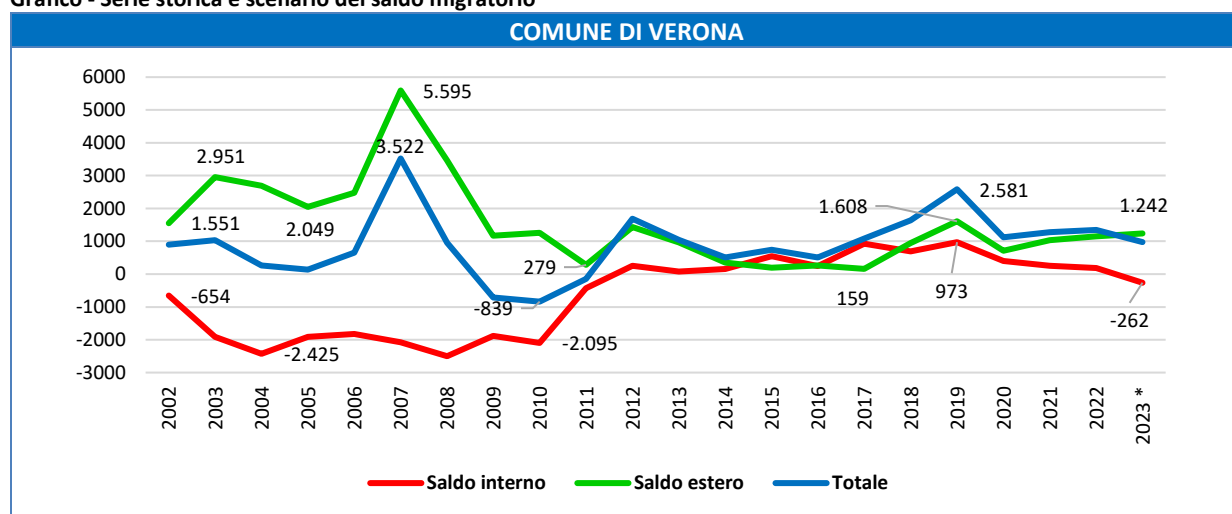


Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

- il saldo migratorio è andato nel corso degli anni 2000 profondamente modificandosi svolgendo, date le negative dinamiche naturali, il ruolo di vera componente attiva dello scenario demografico veronese, ponendo al centro il tema dell'attrattività. Come si nota dal grafico è necessario prendere in considerazione due tipologie di dinamica migratoria: la dinamica con l'estero e la dinamica con gli altri comuni italiani. Il trend con l'estero, misurato con il saldo migratorio, pur rappresentando la voce più positiva nello scenario demografico mostra negli anni 2000 una intensità decisamente calante e una forte dipendenza dalle dinamiche economiche: dal 2002 al 2008 infatti si registra una forte crescita dell'immigrazione verso Verona, che nel solo anno 2007 mostra un saldo positivo di 5.595 unità, ma nel periodo i valori annui

sono comunque sempre superiori alle 2000 unità ; allo stesso tempo però si registra un saldo negativo con gli altri comuni italiani, anche questo con valori importanti. La sintesi è che sino al 2008 Verona attrae popolazione dall'estero ma cede popolazione agli altri comuni italiani, in particolare quelli della provincia. Il saldo migratorio resta però nel complesso positivo. Con la crisi economico-finanziaria- immobiliare 2008-2009 si assiste a un rovesciamento dei trend sino al 2014: si riduce drasticamente il flusso dall'estero sino a sfiorare un saldo migratorio vicino allo zero (279 immigrati dall'estero nel 2011) e anche il saldo con gli altri comuni italiani tende ad equilibrarsi a partire dal 2011. Come è noto la crisi economica italiana, e veronese, delinea una curva negativa che va dal 2008 al 2014 per poi registrare una fase di lenta ma costante ripresa sino al 2019: in questo ultimo arco di tempo Verona attrae popolazione sia dall'estero – ma con intensità minore del passato- sia dagli altri comuni italiani: il picco si tocca nel 2019 con un saldo migratorio positivo per 2.581 abitanti. La pandemia rimette però in discussione questo trend: il saldo con l'interno vira in negativo mentre si rafforza quello con l'estero pur rimanendo su valori prossimi alle 1000 unità, ben più contenuti del passato. È però proprio l'attrattività verso gli altri comuni italiani a contribuire a ridurre il peso migratorio sullo scenario previsionale, già negativamente condizionato da quello naturale.

Grafico - Serie storica e scenario del saldo migratorio



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

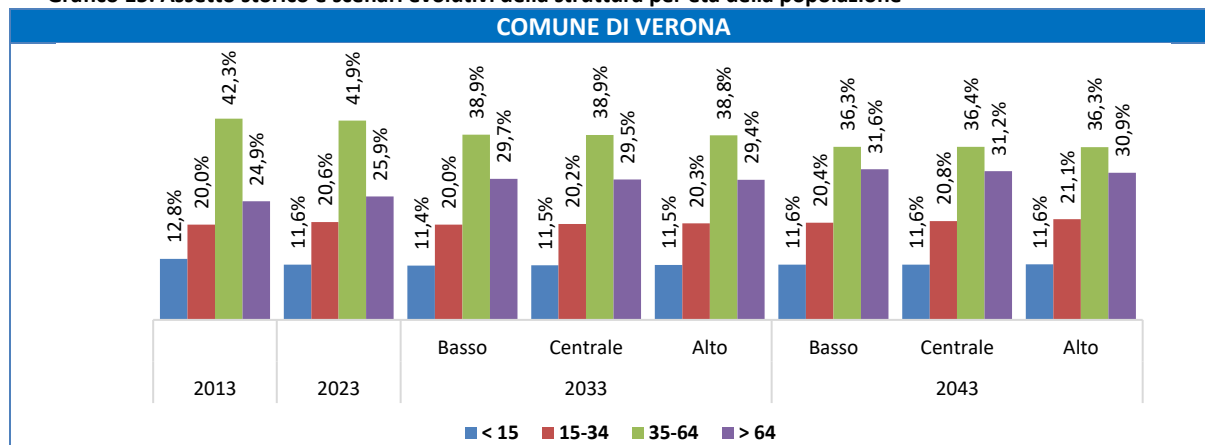
È importante segnalare che il bilancio dei residenti italiani vede prevalere i movimenti in uscita in tutto il periodo di osservazione, con una dinamica, peraltro, in progressivo aggravamento. Dal 2005 al 2023 il comune di Verona ha perso 2.974 residenti italiani per trasferimento all'estero, un fenomeno rilevante, che aggiungendosi ai fenomeni di fuoriuscita verso l'hinterland metropolitano, determina una accelerazione dei processi di invecchiamento strutturale e di declino demografico della città. Al netto delle perturbazioni riconducibili alla parentesi COVID, le dinamiche più recenti avevano fatto emergere alcuni elementi positivi. Considerando complessivamente italiani e stranieri, nell'ultimo decennio la città sembrava aver progressivamente consolidato la sua attrattività, con un bilancio migratorio che, dopo la frenata del 2020, era tornato nuovamente in crescita, ma il dato del 2023, sebbene ancora provvisorio, smentisce le aspettative per una inversione del ciclo soprattutto a causa della dinamica della popolazione italiana. *Un altro tema da tenere in considerazione è quindi quello di mantenere le fasce più giovani e più dinamiche della popolazione italiana a Verona.*

## 1.2. Dinamica della popolazione, invecchiamento della popolazione e "tenuta dei conti"

Anche a Verona si sta vivendo una forte transizione demografica: la crescita demografica degli anni '50 e il baby boom degli anni '60 vedeva prevalere indici di alta natalità e saldi naturali fortemente positivi che sono andati nel corso del tempo man mano riducendosi, sino a intraprendere negli anni duemila una fase di inversione dove i morti crescenti hanno cominciato a superare i nati calanti con valori man mano sempre più importanti. Nel corso del prossimo ventennio questa fase arriverà nella fase più critica, con il passaggio all'età più anziana delle consistenti generazioni del baby-boom. Il crescente sbilanciamento della struttura demografica verso l'età

anziana è un fenomeno attualmente già osservabile, nel comune di Verona come nel resto d'Italia. Nell'ultimo decennio, infatti, l'incidenza della popolazione con più di 64 anni è cresciuta di un punto percentuale, passando dal 24,9% al 25,9%. Nel corso dei prossimi decenni, tuttavia, il fenomeno giungerà a superare il 30% della popolazione. Parallelamente, la transizione verso l'età più anziana produrrà un vistoso svuotamento nelle classi di età centrali. In particolare, la popolazione in età 35-64 anni, dal 41,9% attuale, potrebbe giungere a rappresentare il 39% della popolazione complessiva nell'arco del prossimo decennio ed il 36% nell'orizzonte ventennale

**Grafico 15. Assetto storico e scenari evolutivi della struttura per età della popolazione**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Nelle classi di età più giovani lo svuotamento determinato dalle dinamiche strutturali sarà compensato dai flussi migratori in ingresso, principalmente concentrati nella fascia di età 15-34 anni, mentre la classe di età più giovane beneficerà della stabilizzazione del numero di nascite. In definitiva, la classe 0-14 anni resterà sostanzialmente stabile all'11%, mentre quella di 15-34 anni resterà stabile al 20%. La riduzione della fascia d'età delle persone nel pieno del lavoro, 35-64 e la crescita della popolazione anziana determina uno scenario che pone problemi in termini di tenuta pensionistica da un lato, ma anche di tenuta dei livelli di welfare comunale che saranno sottoposti ad una crescente pressione con l'invecchiamento della popolazione e a una riduzione delle persone in grado di produrre reddito e di conseguenza contribuire con il pagamento delle tasse alla tenuta del sistema.

È anche da questo punto di vista che disegnare uno scenario di crescita della popolazione per Verona rappresenta un aspetto strategico sul quale vale la pena puntare: la sfida che la città potrebbe lanciare, anche grazie al quadro economico futuro che si prospetta (si veda più avanti) è quello di una crescita senza consumo di suolo, puntando alla rigenerazione e alla riqualificazione delle aree critiche che numerose caratterizzano la città. Crescere per uno sviluppo sostenibile dovrebbe quindi essere l'ambito su cui costruire il progetto di futuro di Verona. Si tratta quindi di disegnare un mix di offerta in grado di rilanciare gli aspetti di convenienza, in special modo per la popolazione più giovane e dinamica, nel risiedere nella città partendo dalla riqualificazione delle aree più critiche e dalla riqualificazione del patrimonio edilizio dimesso o sottoutilizzato.

### 1.3. La crescita delle famiglie

La dinamica della popolazione e le trasformazioni della struttura demografica hanno immediate conseguenze sulla dinamica delle famiglie. La formazione di nuove famiglie, infatti, assumendo stabile la propensione alla formazione di una famiglia da porre in relazione a fattori economici e culturali, dipende dalla consistenza quantitativa delle giovani generazioni (18-34 anni). Nel bilancio complessivo, tuttavia, è necessario considerare anche l'estinzione delle famiglie esistenti, da porre in relazione alla consistenza quantitativa delle classi di età più anziane ed al numero di decessi. Per quanto concerne il primo aspetto, la formazione di nuove famiglie, nel medio periodo la favorevole dinamica dei flussi migratori tenderà a garantire una certa stabilità delle classi di età più giovane, confermando il ritmo di formazione di nuove famiglie ai livelli attuali. E questo rappresenta un aspetto importante per Verona che la accomuna ad altre città dinamiche del Paese. Si riduce la popolazione ma aumentano le famiglie. Quello che muterà in maniera rilevante, però, è il ritmo di estinzione delle famiglie, in relazione all'incremento della popolazione anziana e del numero di morti.

Tra 2012 e 2021 Verona ha registrato, in dieci anni, la crescita di 8.441 famiglie, lo scenario previsionale del CRESME, che prende in considerazione anche la riduzione della dimensione media dei nuclei familiari (famiglie

sempre più piccole), prevede nel periodo 2024-2033, nell'ipotesi centrale, 3.862 nuove famiglie, mentre nell'ipotesi massima 4.428 e quella minima 3.357; nel decennio successivo le famiglie cresceranno di 4.002 unità nell'ipotesi centrale, di 5.128 in quella alta e di 3.021 in quella bassa.

**Tabella - Serie storica e scenari delle famiglie residenti**

|                             | SERIE STORICA | SCENARIO PREVISIONALE |          |         |
|-----------------------------|---------------|-----------------------|----------|---------|
|                             |               | Bassa                 | Centrale | Alta    |
| 2023                        | 124.876       |                       |          |         |
| 2033                        |               | 128.233               | 128.738  | 129.305 |
| 2043                        |               | 131.255               | 132.740  | 134.433 |
| <b>VARIAZIONE DECENNALE</b> |               |                       |          |         |
| 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   |

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT \* Dato censuario

#### 1.4. La domanda abitativa sulla base del trend della popolazione attuale

Abbiamo accennato, e lo vedremo più avanti con dettaglio, che la questione abitativa rappresenta una tema di grande rilievo per la città. La capacità di accesso alla casa è una variabile importante per l'attrattività di un territorio. Dimensionare la domanda abitativa è quindi un tema importante per lo scenario dello sviluppo della città. Il dimensionamento su base decennale è stata effettuato considerando le due componenti che determinano il fabbisogno: la domanda insorgente, costituita dall'incremento del numero di famiglie nell'ipotesi centrale di scenario, e la domanda pregressa, costituita dalla stima del numero di abitazioni necessarie a portare l'attuale condizione abitativa ad un livello ottimale, fissando da un lato la soglia standard alla disponibilità di una stanza per abitante per ogni famiglia in condizione di affollamento e dall'altro le famiglie in coabitazione forzata e i senza casa. In sintesi, con riferimento al decennio 2023-2033, nell'ipotesi centrale di scenario la domanda abitativa insorgente è stata stimata pari a 3.862 abitazioni, 386 abitazioni all'anno.

La domanda pregressa, invece, è stimata pari a 1.697 abitazioni, che, ipotizzando di voler dare risposta nel corso del prossimo decennio, definiscono una domanda di 170 abitazioni all'anno. Questo rappresenta il segmento più debole del mercato abitativo, cui si riconduce sia la povertà estrema, 269 abitazioni per alloggiare senza tetto e famiglie con sistemazione precaria, sia la domanda da affollamento residua al 2023, 1.429 abitazioni in totale. Nel 2023 secondo i dati di AGECS sono state presentate 1.596 domande di edilizia popolare pubblica – dato non definitivo –, contro le 967 del 2021, di cui 881 erano state ammesse. Nel complesso, quindi, la domanda abitativa primaria per il comune di Verona nel decennio 2024-2033 è valutabile in un totale di 5.559 abitazioni, 556 abitazioni l'anno, pari al 4% dello stock abitativo attuale (occupato e non occupato).

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

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

Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

Nel definire la domanda aggiuntiva è necessario precisare che essa rappresenta un saldo tra le nuove famiglie che verranno a formarsi nel decennio di previsione (2024-2033) e la contestuale estinzione di famiglie esistenti. In altri termini, le 3.862 famiglie in più stimate nel decennio derivano da un bilancio tra le 21.866 nuove famiglie che si verranno a formare nel prossimo decennio e le 18.005 abitazioni liberate per la scomparsa dell'anziano occupante. Il saldo, ovvero il fabbisogno quantitativo teorico di case, è di 3.862 alloggi, quindi, sebbene nel valutare la distribuzione per classe di reddito, bisogna considerare che le abitazioni liberate dalle famiglie che si estinguono, in tutta evidenza, non andranno necessariamente a soddisfare la domanda nell'ambito della stessa fascia di reddito, ma in base al valore di mercato dell'abitazione e la capacità di spesa della domanda.

La stima della distribuzione delle nuove famiglie per fascia di reddito lordo (RAL – Retribuzione Annuale Lorda) è stata realizzata utilizzando le informazioni contenute nell'indagine sui Bilanci delle famiglie<sup>1</sup> (che la Banca d'Italia realizza con cadenza biennale) ed i dati sulle dichiarazioni dei redditi dei residenti nel comune di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate<sup>2</sup>. Appare, dunque, corretto articolare la nuova domanda di abitazioni in base alla classe di reddito delle famiglie, considerando altresì che una parte considerevole della nuova domanda troverà soddisfazione nelle 18.005 abitazioni liberate per l'estinzione della famiglia occupante, con frequenti passaggi tra la classe di reddito della famiglia estinta e quella di destinazione della famiglia acquirente. In altri termini, l'estinzione di una famiglia a basso reddito che rende disponibile una abitazione in zone centrali e semicentrali andrà a soddisfare la domanda espressa da famiglie a reddito più elevato. Le opzioni e le ipotesi sono innumerevoli, si è pertanto scelto di ripartire la domanda di abitazioni in base alla distribuzione delle nuove famiglie per fascia reddituale e sulla base del livello di gravità della domanda pregressa.

**Tabella- La domanda abitativa futura per fascia di reddito lordo**

|                                                                                    | <24          | 25-29        | 30-49        | >49           | TOTALE         |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Nuove famiglie (2023-2032)</b>                                                  | <b>4.584</b> | <b>1.006</b> | <b>4.129</b> | <b>12.147</b> | <b>21.866</b>  |
| <i>Distribuzione percentuale</i>                                                   | 21,0%        | 4,6%         | 18,9%        | 55,6%         | 100,0%         |
| <b>Estinzione famiglie (2023-2032)</b>                                             |              |              |              |               | <b>-18.005</b> |
| <b>SALDO FAMIGLIE</b>                                                              |              |              |              |               | <b>3.862</b>   |
| <b>Domanda pregressa al 2022</b>                                                   | <b>456</b>   | <b>393</b>   | <b>848</b>   |               | <b>1.698</b>   |
| <i>Distribuzione percentuale</i>                                                   | 26,9%        | 23,2%        | 49,9%        | 0,0%          | 100,0%         |
| <b>Domanda pregressa + insorgente</b>                                              | <b>5.040</b> | <b>1.399</b> | <b>4.977</b> | <b>12.147</b> | <b>23.564</b>  |
| <i>Distribuzione percentuale</i>                                                   | 21,4%        | 5,9%         | 21,1%        | 51,5%         | 100,0%         |
| <b>DOMANDA ABITATIVA DECENNALE</b><br>(domanda pregressa + differenziale famiglie) | <b>1.189</b> | <b>330</b>   | <b>1.174</b> | <b>2.866</b>  | <b>5.559</b>   |

Fonte: stime CRESME su fonti varie

In questo modo è stato possibile articolare per fascia di reddito la domanda di abitazioni stimata, pari a 3.608 abitazioni nel prossimo decennio:

- Fascia debole (sovvenzionata e convenzionata 1° fascia [<30 mila euro RAL]) - 1.519 abitazioni (27,3%)
- Fascia "grigia" (Housing Sociale [30-50 mila euro RAL]) - 1.174 abitazioni (21,1%)
- Mercato libero (>49 mila euro RAL) - 2.866 abitazioni (55,5%)

## 2. Sistema economico, università, ricerca e innovazione e domanda abitativa

### 2.1. Una dinamica demografica in flessione

Riassumendo, lo scenario demografico, come abbiamo più sopra accennato e qui riprendiamo per approfondire, mette in evidenza nei prossimi dieci anni una riduzione della popolazione nelle ipotesi centrale e bassa e al massimo una stabilizzazione in quella alta. Come viene descritto nello studio, la pandemia ha cambiato la dinamica demografica della città: nel 2019 Verona aveva 259.057 abitanti, nel 2023 si è scesi a 255.643, 3.444 abitanti in meno. La previsione elaborata registra una sostanziale stabilizzazione nell'ipotesi alta (255.837 abitanti a venti anni), o una flessione a 252.615 abitanti (-3.028 abitanti al 2043) nell'ipotesi centrale, o 249.789 abitanti (-5.854 abitanti al 2043) nell'ipotesi bassa. (Le proiezioni CRESME sono disegnate a partire dal 2023; esiste, come abbiamo visto, una previsione sperimentale dell'ISTAT, costruita a partire dai dati del 2021, che prevede una crescita della popolazione di 5.297 abitanti al 2040).

Nel 2023 la differenza tra nati e morti è stata negativa per 1.386 unità, nell'ipotesi previsionale al 2033 si perderanno 1.603 abitanti, nel 2043 1.691. Il saldo migratorio totale è positivo per 980 abitanti e non compensa la perdita di nati, ed è frutto di un saldo positivo con l'estero di 1.242 abitanti e di un saldo negativo con gli altri comuni italiani (-262 residenti). Proprio il cambiamento delle dinamiche migratorie con gli altri comuni italiani rappresenta l'inversione di tendenza più chiara rispetto alla dinamica pre-pandemica. Dati i caratteri delle

<sup>1</sup> I redditi considerati nell'indagine sui bilanci delle famiglie sono quelli disponibili netti; sono stati riportati al lordo considerando le aliquote fiscali e contributive di una "famiglia tipo" di recente formazione. Sono, inoltre, stati scorporati dal reddito considerato dall'indagine sui bilanci delle famiglie: i redditi da affitti imputati ed i redditi da capitale finanziario.

<sup>2</sup> I dati delle dichiarazioni dei redditi sono resi disponibili per fascia di reddito e sono relativi ai redditi dei singoli contribuenti e non dei nuclei familiari; per tale motivo sono stati utilizzati principalmente per determinare il livello dei redditi a Roma rispetto al reddito medio nazionale; il dato che è stato preso in considerazione è il "reddito complessivo" sia perché si tratta della definizione più vicina al reddito lordo utilizzato per l'accesso alle agevolazioni per la casa, sia perché si tratta della variabile declinata per fasce di importo.

dinamiche demografiche in atto appare chiaro che la tenuta demografica di Verona dipende dalla sua capacità attrattiva.

## 2.2. Una questione che nasce dalla dinamica demografica: l'invecchiamento della popolazione e la riduzione delle persone in età di lavoro

Come accennato anche a Verona ha vissuto il processo di transizione demografica che ha visto evolversi la dinamica della popolazione italiana da una fase caratterizzata da alta natalità e bassa mortalità ad una successiva di bassa natalità e alta mortalità, dinamica fortemente acceleratasi nel secondo decennio degli anni 2000. Questa dinamica nel corso del prossimo ventennio “arriverà a compimento” con il passaggio all’età anziana delle consistenti generazioni nate con il baby-boom degli anni ‘60. Il crescente sbilanciamento della struttura demografica verso l’età anziana è un fenomeno attualmente già osservabile, nel comune di Verona come nel resto d’Italia, ma sarà in forte accelerazione nei prossimi anni. Dal 2013 al 2023 l’incidenza della popolazione con più di 64 anni è cresciuta di un punto percentuale, passando dal 24,9% al 25,9%. Nel corso dei prossimi decenni, tuttavia, il fenomeno giungerà a superare il 30% della popolazione. Parallelamente, la transizione verso l’età più anziana produrrà un vistoso svuotamento nelle classi di età centrali. In particolare, la popolazione in età 35-64 anni, dal 41,9% attuale, potrebbe giungere a rappresentare il 39% della popolazione complessiva nell’arco del prossimo decennio ed il 36% nell’orizzonte ventennale.

**Tabella - Scenario previsionale popolazione residente per classe di età 2013-2043**

|      |          | CLASSI DI ETÀ' |        |         |         |        | TOTALE |                        |
|------|----------|----------------|--------|---------|---------|--------|--------|------------------------|
|      |          | < 15           | 15-34  | 35-64   | 15-64   | > 64   |        | % oltre 64<br>su 15-64 |
| 2013 |          | 32.994         | 51.680 | 109.064 | 160.744 | 64.227 | 40,0   | 257.965                |
| 2023 |          | 29.741         | 52.575 | 107.088 | 159.663 | 66.239 | 41,5   | 255.643                |
| 2033 | Basso    | 28.898         | 50.717 | 98.533  | 149.250 | 75.129 | 50,3   | 253.277                |
|      | Centrale | 29.117         | 51.268 | 98.835  | 150.103 | 75.054 | 50,0   | 254.274                |
|      | Alto     | 29.462         | 51.776 | 99.071  | 150.847 | 75.084 | 49,8   | 255.393                |
| 2043 | Basso    | 29.003         | 50.974 | 90.781  | 141.755 | 79.031 | 55,8   | 249.789                |
|      | Centrale | 29.368         | 52.474 | 91.874  | 144.348 | 78.900 | 54,7   | 252.615                |
|      | Alto     | 29.786         | 54.065 | 92.872  | 146.937 | 79.114 | 53,8   | 255.837                |

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

In sostanza già oggi, 2023, a Verona la popolazione con oltre 64 anni, la popolazione in età pensionabile o vicina all’età della pensione, è pari al 41,5% della popolazione da 15 a 64 anni, la popolazione in età di lavoro, e fra dieci anni toccherà il 50%: in sostanza avremo due persone in età di lavoro e una in pensione; nei successivi dieci anni la percentuale salirà verso il 55%. Non solo fra dieci anni la popolazione in età di lavoro 15-64 si sarà ridotta di ca. 10.000 unità mentre quella anziana crescerà di 9.000 unità; fra vent’anni avremo 15.000 persone in età di lavoro in meno e ca. 13.000 anziani in più.

### Popolazione residente di 15 anni e più per sesso, cittadinanza e condizione professionale

|                                                         | 2021          |            |               | 2019          |            |               | Variazioni % |            |            |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|--------------|------------|------------|
|                                                         | Italiani      | Stranieri  | Totale        | Italiani      | Stranieri  | Totale        | Italiani     | Stranieri  | Totale     |
| FORZE DI LAVORO                                         | 99.741        | 21.009     | 120.750       | 102.465       | 20.332     | 122.797       | -2,7         | 3,3        | -1,7       |
| Occupato                                                | 93.841        | 18.436     | 112.277       | 95.538        | 16.920     | 112.458       | -1,8         | 9,0        | -0,2       |
| In cerca di occupazione                                 | 5.900         | 2.573      | 8.473         | 6.927         | 3.412      | 10.339        | -14,8        | -24,6      | -18,0      |
| NON FORZE DI LAVORO                                     | 95.122        | 9.426      | 104.548       | 96.031        | 8.716      | 104.747       | -0,9         | 8,1        | -0,2       |
| <b>Perceptore di pensioni* o di redditi da capitale</b> | <b>54.762</b> | <b>740</b> | <b>55.503</b> | <b>54.444</b> | <b>704</b> | <b>55.148</b> | <b>0,6</b>   | <b>5,1</b> | <b>0,6</b> |
| Studente/ssa                                            | 15.746        | 1.806      | 17.552        | 16.168        | 1.677      | 17.845        | -2,6         | 7,7        | -1,6       |
| Casalanga/o                                             | 14.508        | 4.739      | 19.247        | 14.828        | 4.392      | 19.220        | -2,2         | 7,9        | 0,1        |
| In altra condizione                                     | 10.105        | 2.140      | 12.246        | 10.591        | 1.943      | 12.534        | -4,6         | 10,1       | -2,3       |
| TOTALE                                                  | 194.863       | 30.435     | 225.298       | 198.496       | 29.048     | 227.544       | -1,8         | 4,8        | -1,0       |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT \* Perceptore/rice di una o più pensioni per effetto di attività lavorativa precedente

Il Censimento della Popolazione realizzato dall’ISTAT per il 2021 e il 2019 ci consente di articolare la popolazione residente con oltre 15 anni per condizione professionale e approfondire la nostra riflessione: nel 2021 su 225.298 residenti le forze lavoro sono 120.750, il 53,6% della popolazione; di queste ultime gli occupati sono 112.277 e quelli in cerca di occupazione 8.473 (il 7% della forza lavoro). Le “non forze di lavoro” sono 104.548, delle quali 17.522 sono studenti; 19.247 persone che si occupano della casa e della famiglia (“casalinghe

e casalinghi), e 55.503 sono pensionati o percettori di redditi da capitale. Già nel 2021 i “pensionati” – la categoria percettori di redditi esclusivamente da capitale è marginale in termini numerici- a Verona rappresentano il 46% delle Forze di lavoro, e il 49,4% degli occupati. Il confronto con il 2019 ci mostra anche che le persone in cerca di occupazione si sono ridotte del 18%, e che la quota di pensionati stranieri è molto limitata mentre cresce la forza lavoro straniera (+9%). Ma forse il dato più importante di questo quadro è che le forze lavoro si sono ridotte di quasi il 2% tra 2019 e 2021 (-1,7%), mentre i percettori di pensione sono aumentati dello 0,6%, in attesa della inevitabile accelerazione del prossimo decennio.

Appare evidente che si pone un problema di tenuta del sistema economico, in primo luogo per il sistema pensionistico, in secondo luogo per l'erogazione di servizi e assistenza su scala comunale. Il problema è particolarmente serio e basta ricordare che è l'INPS stessa che ricorda che *“gli squilibri evidenti nella struttura della popolazione derivano dalla combinazione di due tendenze, l'aumento 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”*. 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”*. Il dato nazionale su cui si basa l'INPS tiene conto di una popolazione nazionale che nel 2023 registra il 37,8% di persone con oltre 64 anni su quelle di da 15 a 64, contro il 41,5% di Verona. Una condizione ancora più critica di quella nazionale.

Gli squilibri non saranno solo pensionistici e non riguarderanno solo il bilancio dell'INPS, riguarderanno anche i conti del comune di Verona, appare infatti evidente che il processo di invecchiamento della popolazione e l'allungamento della longevità della vita, pone un evidente incremento della domanda di servizi e di assistenza. Riducendosi contemporaneamente la popolazione in età di lavoro emerge quindi il tema delle risorse che saranno rese disponibili in termini di tassazione per far fronte alla crescente domanda di assistenza e servizi. In sostanza si tratta di un meccanismo economico-demografico che porta verso situazioni di criticità.

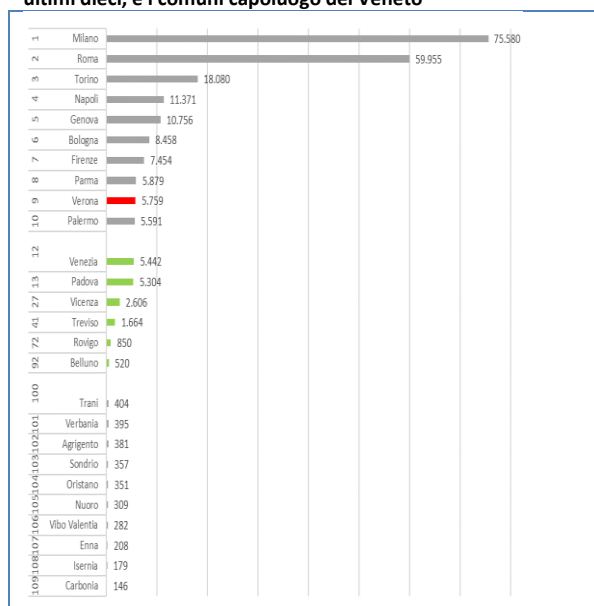
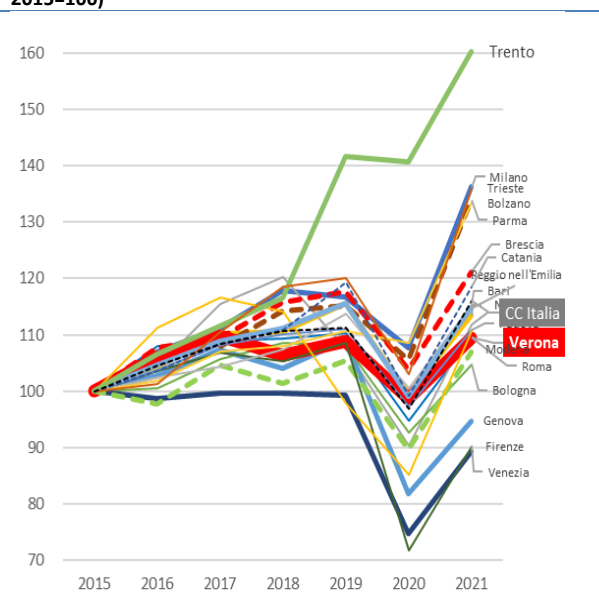
Le risposte ad una situazione di questo tipo vengono da due diverse politiche tutte legate al tema della crescita della popolazione: la prima spinge a determinare l'aumento della natalità; la seconda punta a sviluppare l'attrattività di Verona in termini di residenti, invertendo ad esempio il trend migratorio con gli altri comuni italiani, puntando ad attrarre la popolazione più giovane e dinamica.

### 2.3. L'attrattività: le dimensioni dell'economia e le opportunità del lavoro a Verona

L'attrattività di un territorio è frutto di un complesso insieme di fattori: in primo luogo possiamo dire che conta la disponibilità di posti di lavoro e la qualità di questi posti di lavoro; conta certo la qualità della vita che un territorio è in grado di offrire; e allo stesso tempo l'*affordability*, vale a dire la facilità di poter trovare un luogo dove abitare con modalità accessibili; infine conta la reputazione che un territorio si costruisce sulla capacità di fare e di porsi alla testa dello sviluppo e dell'innovazione. Specialmente se si guarda ai giovani. Su molti di questi aspetti Verona è in grado di giocare la sua partita, ma certo la prima considerazione da fare riguarda le reali opportunità per il lavoro che una città come Verona è in grado di offrire.

Per analizzare il quadro economico e del lavoro con il dettaglio comunale i dati più recenti di cui disponiamo sono quelli relativi al 2021, è l'anno successivo alla pandemia ed è un anno ancora segnato dagli effetti negativi, ma è anche un anno in cui la ripresa è stata particolarmente vivace. Per fare questo possiamo utilizzare il sistema informativo ASIA-Archivio Statistico delle Imprese Attive dell'ISTAT, entrando nel dettaglio dell'economia veronese, non provinciale ma comunale, esaminando la sua componente privata.

I dati forniti dall'ISTAT attraverso il sistema informativo ASIA sul valore aggiunto, gli addetti e le unità locali operanti nel comparto privato non finanziario ci consentono di delineare uno scenario dell'andamento dell'economia del Comune di Verona con un buon dettaglio. Va però ricordato che questi dati non coprono tutta l'attività economica, e il valore aggiunto descritto rappresenta una quota importante, ma pur sempre una quota del valore aggiunto totale prodotto dalla città. Nel 2021 il valore aggiunto prodotto dalle attività economiche private nella provincia di Verona è pari a 17,9 miliardi di euro e quello nel comune di Verona è di 5.6 miliardi di euro il 31 %. Sappiamo sulla base dei dati di contabilità nazionale che il valore aggiunto complessivo stimato per la Provincia di Verona nel 2021 era di 29,2 miliardi di euro, quindi il settore analizzato da ISTAT/ASIA rappresenta il 61% del totale; se consideriamo questa percentuale valida anche per il Comune di Verona possiamo stimare il valore aggiunto totale nel 2021 di 9 miliardi di euro.

**Grafico - Classifica comuni capoluogo per valore aggiunto delle unità locali nel 2021 - (dati in milioni di euro)- I primi dieci, gli ultimi dieci, e i comuni capoluogo del Veneto****Grafico - Valore aggiunto delle unità locali nei comuni capoluogo. Primi 20 capoluoghi per valore aggiunto nel 2021 (Indice 2015=100)**

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

L'analisi sul settore privato ci consente di entrare nel dettaglio di questo comparto dell'economia cittadina veronese, dal quale emerge che Verona è la nona città italiana per valore aggiunto e la prima nel Veneto, superando sia Venezia che Padova. L'analisi della dinamica del valore aggiunto dal 2015 al 2021 evidenzia, nel confronto con le 20 migliori città italiane, come la città si collochi in una posizione media sia per l'intensità della crisi, sia per la fase di ripresa che le consente comunque di recuperare la caduta pandemica tornando già nel 2021 sui livelli del 2019. In attesa dei dati ufficiali possiamo sostenere che il 2022 è stato un anno di ulteriore crescita, mentre il 2023 è stato caratterizzato da un rallentamento della crescita così come è successo nel contesto nazionale e regionale. Dai dati sulla dinamica del valore aggiunto si conferma il fatto che Verona è una città competitiva ma che altre città hanno fatto meglio di Verona nella crescita economica post-pandemica.

**Tabella - Provincia di Verona- Valore aggiunto a prezzi correnti per branca di attività economica- Anni 2021 e 2022 (milioni di euro)**

|      | Agricoltura | Industria | Costruzioni | Commercio/servizi* | Altri servizi | Totale |
|------|-------------|-----------|-------------|--------------------|---------------|--------|
| 2021 | 895         | 7.130     | 1.466       | 8.378              | 12.062        | 29.062 |
| 2022 | 940         | 7.523     | 1.668       | 9.381              | 12.760        | 32.273 |

(\*) Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli, trasporto e magazzinaggio

Fonte: Centro Studi delle Camere di Commercio Guglielmo Tagliacarne 2022-Elaborazione su dati ISTAT e Unioncamere

È però importante caratterizzare l'economia della città in termini di imprese e addetti per verificare le dimensioni della domanda di lavoro. Nel 2021 gli addetti registrati che lavorano a Verona sono 106.984, in calo di 2.803 addetti rispetto al 2019 ma in crescita di 5.291 rispetto al 2012. Secondo questa fonte Verona ha perso il 2,6% degli addetti rispetto al 2019, mentre negli altri comuni della provincia si è registrata una crescita dell'1,6% degli addetti, e delle unità locali del 5,2%. Le unità locali sono cresciute anche nel Comune di Verona, passando dalle 25.839 del 2012, alle 26.449 del 2019, alle 27.351 del 2021.

**Unità locali e addetti nel comune di Verona a confronto: 2012-2019-2021 (numero)**

|                         | 2012          |                | 2019          |                | 2021          |                | Variazione % 2021/2012 |            | Variazione % 2021/2019 |            | Dimensione medi a Unità locale 2021 |
|-------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|------------------------|------------|------------------------|------------|-------------------------------------|
|                         | UL            | addetti        | UL            | addetti        | UL            | addetti        | UL                     | addetti    | UL                     | addetti    |                                     |
| <b>Comune Verona</b>    | <b>25.839</b> | <b>101.693</b> | <b>26.469</b> | <b>109.787</b> | <b>27.351</b> | <b>106.984</b> | 5,9                    | 5,2        | 3,3                    | -2,6       | 3,9                                 |
| Altri comuni            | 56.250        | 216.761        | 53.758        | 227.501        | 56.528        | 231.148        | 0,5                    | 6,6        | 5,2                    | 1,6        | 4,1                                 |
| <b>Totale provincia</b> | <b>82.089</b> | <b>318.454</b> | <b>80.227</b> | <b>337.288</b> | <b>83.879</b> | <b>338.132</b> | <b>2,2</b>             | <b>6,2</b> | <b>4,6</b>             | <b>0,3</b> | <b>4,0</b>                          |
| % Verona su provincia   | <b>31,5</b>   | <b>31,9</b>    | <b>33,0</b>   | <b>32,5</b>    | <b>32,6</b>   | <b>31,6</b>    |                        |            |                        |            |                                     |
| Veneto                  | 437.710       | 1.695.472      | 420.049       | 1.777.739      | 437.014       | 1.769.908      | -0,2                   | 4,4        | 4,0                    | -0,4       | 4,1                                 |
| Nord-est                | 1.035.313     | 4.004.124      | 985.722       | 4.194.777      | 1.029.519     | 4.164.768      | -0,6                   | 4,0        | 4,4                    | -0,7       | 4,0                                 |
| Italia                  | 4.826.882     | 16.722.210     | 4.718.444     | 17.438.078     | 4.929.379     | 17.617.330     | 2,1                    | 5,4        | 4,5                    | 1,0        | 3,6                                 |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

La dinamica registrata in termini di addetti nel Comune di Verona tra 2019 e 2021 presenta valori maggiormente negativi di quelli medi registrati non solo in Provincia ma anche nel Veneto e in Italia. Sorprende anche il fatto che la dimensione media delle imprese per addetti sia pari a 3,9 addetti contro i 4,1 degli altri comuni non capoluogo della provincia. Rispetto alla provincia la città di Verona concentra nel 2021 il 32,6% delle unità locali e il 31,6% degli addetti, percentuali in calo rispetto al 2019, quando concentrava il 33% delle unità locali e il 32,6% degli addetti. Il capoluogo concentra invece il 27,6% della popolazione provinciale, utile parametro per le nostre valutazioni.

**Tabella - Unità locali delle imprese attive e relativi addetti nel comune di Verona per sezioni di attività economica (2021)**

|                                                                     | Comune        |                |              | Provincia     |                | % su provincia |             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-------------|
|                                                                     | UL            | ADDETTI        | % addetti    | UL            | ADDETTI        | UL             | ADDETTI     |
| 1.G: commercio, riparazione di veicoli                              | 5.169         | 20.427         | 19,1         | 17.279        | 65.788         | 29,9           | 31,0        |
| 2.N: noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese            | 1.201         | 12.392         | 11,6         | 3.809         | 25.662         | 31,5           | 48,3        |
| 3.M: attività professionali, scientifiche e tecniche                | 6.394         | 12.165         | 11,4         | 13.894        | 23.752         | 46,0           | 51,2        |
| 4.H: trasporto e magazzinaggio                                      | 880           | 11.856         | 11,1         | 2.844         | 27.700         | 30,9           | 42,8        |
| 5.C: attività manifatturiere                                        | 1.180         | 9.894          | 9,2          | 7.569         | 81.698         | 15,6           | 12,1        |
| 6.I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione             | 1.924         | 8.436          | 7,9          | 6.351         | 28.331         | 30,3           | 29,8        |
| 7.K: attività finanziarie e assicurative                            | 982           | 6.465          | 6,0          | 2.472         | 10.513         | 39,7           | 61,5        |
| 8.Q: sanità e assistenza sociale                                    | 2.633         | 6.021          | 5,6          | 5.973         | 15.800         | 44,1           | 38,1        |
| 9.F: costruzioni                                                    | 2.146         | 5.802          | 5,4          | 10.128        | 26.586         | 21,2           | 21,8        |
| 10.J: servizi di informazione e comunicazione                       | 836           | 4.849          | 4,5          | 1.988         | 8.394          | 42,1           | 57,8        |
| 11.S: altre attività di servizi                                     | 1.180         | 2.657          | 2,5          | 3.905         | 8.267          | 30,2           | 32,1        |
| 12.L: attività immobiliari                                          | 1.912         | 1.952          | 1,8          | 5.337         | 6.008          | 35,8           | 32,5        |
| 13.P: istruzione                                                    | 329           | 1.285          | 1,2          | 751           | 2.200          | 43,8           | 58,4        |
| 14.R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento             | 454           | 1.274          | 1,2          | 1.053         | 3.306          | 43,1           | 38,5        |
| 15.E: fornitura acqua, reti fognarie, gest. rifiuti e risanamento   | 35            | 978            | 0,9          | 212           | 2.871          | 16,5           | 34,1        |
| 16. D: fornitura energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata | 89            | 519            | 0,5          | 261           | 1.050          | 34,1           | 49,4        |
| 17. B: estrazione di minerali da cave e miniere                     | 7             | 13             | 0,0          | 53            | 207            | 13,2           | 6,3         |
| <b>0010: TOTALE</b>                                                 | <b>27.351</b> | <b>106.984</b> | <b>100,0</b> | <b>83.879</b> | <b>338.132</b> | <b>32,6</b>    | <b>31,6</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

La principale attività economica in termini di addetti svolta in città riguarda il settore del commercio, che vede operare 20.427 addetti (19,1% degli addetti alle attività private totali) in 5.160 unità locali, concentrando a Verona il 31% degli addetti provinciali e il 30% delle unità locali settoriali. Il commercio è seguito da tre attività che occupano circa 12.000 occupati ognuna: le attività di “noleggio, agenzie di viaggio e servizi di supporto alle imprese” sono rappresentate da 1.200 aziende e occupano l’11,6% degli addetti totali, seguite dalle “attività professionali, scientifiche e tecniche”, con 6.394 unità locali e 12.165 addetti; seguite a loro volta dalla logistica che nell’attività di “trasporto e magazzinaggio” vede operare 880 aziende e 11.856 addetti.

Nell’insieme questi quattro settori occupano il 53,2% degli addetti che lavorano in città nel settore privato. Seguono le attività manifatturiere che vedono operare in città, secondo l’ISTAT, 1.180 unità locali e 9.894 addetti, che rappresentano il 12,1% degli addetti impiegati nel settore manifatturiero provinciale. A livello provinciale il settore manifatturiero impiega 81.698 addetti e risulta essere il principale settore in termini occupazionali. L’attività di alloggio e ristorazione vede impiegate 1.924 unità locali con 8.436 addetti; le attività finanziarie e assicurative vengono svolte in 962 unità locali da 6.465 addetti; mentre la sanità e l’assistenza sociale private sono svolte in 2.633 unità locali da 6.021 addetti. Seguono poi le costruzioni con 2.146 unità locali e 5.802 addetti e i “servizi di informazione e comunicazione” che con 836 unità locali occupano 4.849. Siamo così arrivati a definire l’impiego del 92% degli addetti che lavorano nella città di Verona.

Rispetto alla provincia Verona concentra il 61,5% degli addetti provinciali che operano nelle attività finanziarie e assicurative; il 58% dell’istruzione privata, il 57,8% dei servizi di informazione e comunicazione, il 51,2% delle attività professionali, scientifiche e tecniche; il 48,3% dei servizi di supporto alle imprese; il 42,8% delle attività di trasporto e magazzinaggio.

Sul piano occupazionale è poi da tenere in considerazione il fatto che a Verona operano importanti istituzioni pubbliche che non rientrano nella rilevazione di Asia. La fonte più attendibile, per definirne le grandezze, risulta essere purtroppo ancora quella del Censimento dell’Industria e dei Servizi del 2011, poi aggiornata nel 2015 confermando il dato degli addetti censiti nel 2011. Le istituzioni pubbliche sono unità giuridico-economiche la cui funzione principale è quella di produrre beni e servizi non destinabili alla vendita e/o di ridistribuire il reddito e la ricchezza e le cui risorse principali sono costituite da prelevamenti obbligatori effettuati presso le famiglie, le imprese e le istituzioni non profit o da trasferimenti a fondo perduto ricevuti da altre istituzioni dell’amministrazione pubblica. Secondo il censimento il personale effettivo in servizio impiegava 14.162 unità,

valore confermato nel 2015. Ad oggi se sommiamo solo i 5.000 dipendenti dichiarati dell'Azienda Ospedaliera Integrata di Verona, una struttura di riferimento per tutta la Regione Veneto, riconosciuta quale Centro sanitario di livello nazionale di alta specializzazione per le attività svolte nei diversi settori della ricerca, dell'assistenza e della formazione; i 1.617 dipendenti tra professori e personale di staff dell'Università, e i 2400 dipendenti del Comune di Verona superiamo, solo con queste tre unità i 9.000 dipendenti, rendendo ragionevole la dimensione censita nel 2011. Per la città dal punto di vista occupazionale il settore pubblico è il secondo settore di impiego dopo quello del commercio.

**Tabella Numero di personale effettivo in servizio nelle istituzioni pubbliche attive nel Comune di Verona.2011**

|                                                                              | Numero        |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Totale</b>                                                                | <b>14.162</b> |
| <b>Sanità E Assistenza Sociale</b>                                           | <b>7.766</b>  |
| <b>Amministrazione Pubblica e Difesa, Assicurazione Sociale Obbligatoria</b> | <b>3.191</b>  |
| <b>Istruzione</b>                                                            | <b>2.599</b>  |
| <b>Altre</b>                                                                 | <b>606</b>    |

Fonte; 9° Censimento generale dell'industria e dei servizi - Rilevazione sulle istituzioni pubbliche: La rilevazione sulle istituzioni pubbliche d

Definite le dimensioni e le caratteristiche dell'economia veronese in termini di addetti e unità locali, e il peso sul resto delle Province, è possibile affrontare il tema della situazione della domanda e dell'offerta di lavoro da parte del sistema economico veronese per capire in quale situazione ci troviamo in termini di offerta di lavoro. L'analisi ci consentirà anche di aggiornare i nostri dati tenendo conto di quanto è successo e sta succedendo dopo il 2021.

## 2.4. Una eccezionale domanda di lavoro e la mancanza di lavoratori

Innanzitutto vale la pena di ricordare che nel 2023 la provincia di Verona è la terza provincia italiana per Tasso di occupazione delle persone da 15 a 64 anni: 71,9%, preceduta solo da Bolzano (74,4) e Bologna (73,4). Tre città localizzate in un non casuale asse geografico. Ma non solo se consideriamo il tasso di disoccupazione la provincia è sesta in Italia con un tasso del 3,1%, dietro a Bolzano (2%), Cremona (2,7%), Monza Brianza (2,9%), Bergamo (2,9%), Belluno (3,1%). In sostanza si tratta di piena occupazione.

Grazie al Sistema informativo del Lavoro Veneto (SILV), realizzato da Veneto Lavoro, è possibile disporre di una ricognizione dei movimenti di ingresso e uscita relativi al lavoro dipendente e parasubordinato in Regione, nelle Province e per i territori di riferimento dei Centri Per l'Impiego (CPI). Si tratta dei dati amministrativi derivabili dalle comunicazioni obbligatorie che i datori di lavoro privati e pubblici sono tenuti a inviare in caso di assunzione, cessazione, trasformazione e proroga di rapporti di lavoro. È così possibile misurare il dato riguardante le assunzioni, le cessazioni e saldo delle posizioni lavorative. In sostanza una parte importante della domanda di lavoratori. Il saldo è la differenza tra il numero delle assunzioni e quello delle cessazioni avvenute in un determinato arco temporale e pertanto rappresenta la variazione dei rapporti di lavoro avvenuta nel periodo considerato. Le assunzioni sono la domanda di lavoro, il saldo la quota che definisce i trend di crescita o calo nella domanda di lavoro. Come si nota dalle elaborazioni le assunzioni nel 2022 e nel 2023 nella provincia di Verona sono state superiori alle 200.000 all'anno, mentre solo nel primo trimestre del 2024 le assunzioni sono state 53.925. Il CPI di Verona rappresenta il 40% di queste assunzioni e si può quindi stimare che almeno un 30% di queste nuove assunzioni interessino la città: nel 2022 e nel 2023 le assunzioni sono state oltre 60.000 all'anno. Su una base di una stima di 130.000 addetti tra privato e pubblico che lavorano in città sono numeri importanti che disegnano la domanda di lavoratori come uno dei temi chiave della città.

**Tabella Assunzioni e saldo tra assunzioni e cessazioni derivabili dalle comunicazioni obbligatorie che i datori di lavoro privati e pubblici sono tenuti a inviare a CPI- Provincia di Verona e CPI Verona**

|                                       | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024 It       |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Assunzioni Provincia                  | 198.105       | 163.135       | 186.435       | 203.490       | 201.290       | 53.925        |
| CPI Verona                            | 85.925        | 65.830        | 76.545        | 85.845        | 85.940        | 21.180        |
| % CPI Verona su Provincia             | 43,4          | 40,4          | 41,1          | 42,2          | 42,7          | 39,3          |
| <b>Stima assunzioni Verona città*</b> | <b>59.432</b> | <b>48.941</b> | <b>55.931</b> | <b>61.047</b> | <b>60.387</b> | <b>16.178</b> |
| Saldo provincia                       | +7.510        | +2.125        | +11.730       | +6.790        | +10.425       | 10.220        |
| Tempo indeterminato provincia         | +10.780       | +6.870        | +2.220        | +7.775        | +8.665        | +1.885        |

Fonte: elaborazione Veneto Lavoro su dati SILV(Sistema informativo Veneto Lavoro)

(\*) Stima elaborata applicando il tasso del 30% arrotondando il peso percentuale degli addetti del capoluogo sulla provincia sulla base dei dati ASIA

Inoltre, per quanto riguarda un aspetto della qualità del lavoro, il dato provinciale evidenzia anche un significativo incremento annuo delle assunzioni a tempo indeterminato: nel 2023 sono cresciute di 10.530 unità rispetto al 2022. Se analizziamo i settori produttivi notiamo che nel 2023 il 63,6% delle assunzioni è dovuta ai servizi, il 20,5% all'industria e il 15,9% all'agricoltura. L'alta domanda di lavoratori a Verona è trainata dai servizi che, come abbiamo visto costituisce l'area di specializzazione della città. Quanti di questi occupati che lavorano in città vivono anche in città è certo un tema significativo di riflessione.

**Tabella - Assunzione e saldo tra assunzioni e cessazioni derivabili dalle comunicazioni obbligatorie che i datori di lavoro privati e pubblici sono tenuti a inviare – Provincia di Verona**

|        | Assunzioni |           |         |             | Saldo tra assunzioni e cessazioni |           |         |             |
|--------|------------|-----------|---------|-------------|-----------------------------------|-----------|---------|-------------|
|        | Totale     | Industria | Servizi | Agricoltura | Totale                            | Industria | Servizi | Agricoltura |
| 2019   | 198.105    | 43.860    | 117.670 | 36.575      | 7.785                             | 1.125     | 4.985   | 820         |
| 2020   | 163.135    | 35.250    | 90.560  | 37.325      | 2.100                             | -410      | 515     | 1.575       |
| 2021   | 186.465    | 41.305    | 112.385 | 32.775      | 11.825                            | 755       | 9.105   | -455        |
| 2022   | 203.490    | 43.380    | 128.815 | 31.295      | 7.330                             | 1.375     | 4.005   | 210         |
| 2023   | 201.290    | 41.190    | 128.065 | 32.035      | 10.530                            | 345       | 7.175   | 1.955       |
| %      | 100        | 20,5      | 63,6    | 15,9        | 100                               | 3,3       | 68,1    | 18,6        |
| 2024IT | 53.925     | 10.950    | 33.980  | 9.000       | 9.975                             | 190       | 7.660   | 1.550       |

Fonte: elaborazione Veneto Lavoro su dati SILV(Sistema informativo Veneto Lavoro)

Ma il tema più rilevante sul tappeto riguarda il fatto che di fronte a questa richiesta di lavoro succede che l'offerta latita. I dati sul tasso di occupazione e sulla disoccupazione testimoniano una piena occupazione in città e quindi oggi si registra il fenomeno della mancata offerta di lavoratori in quadro di incremento della domanda. Ci aiuta a capire cosa succede il sistema informativo Excelsior del Camere di Commercio che fornisce dati sulle richieste delle imprese e sulla difficoltà di reperimenti di lavoratori.

**Tabella - Totale entrate per settore e per difficoltà reperimento 2023 -Provincia di Verona**

|                                 | 0 - Nessuna difficoltà | 1 – Ridotto numero di candidati | 2 – Candidati indagati | 3 – Altro    | TOTALE         | Difficile reperimento 1+2+3 |             |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------|
|                                 |                        |                                 |                        |              |                | Va.                         | %SU TOTALE  |
| 06 - Altri servizi              | 22.640                 | 12.360                          | 5.380                  | 1.650        | 42.030         | 19.390                      | 46,1        |
| 02 - Industria in senso stretto | 10.560                 | 8.130                           | 3.030                  | 750          | 22.470         | 11.910                      | 53,0        |
| 05 – Turismo                    | 11.670                 | 8.050                           | 1.580                  | 1.280        | 22.570         | 10.910                      | 48,3        |
| 04 – Commercio                  | 12.290                 | 4.740                           | 1.690                  | 670          | 19.400         | 7.100                       | 36,6        |
| 03 - Costruzioni                | 2.890                  | 4.180                           | 1.080                  | 360          | 8.510          | 5.620                       | 66,0        |
| <b>TOTALE</b>                   | <b>60.050</b>          | <b>37.460</b>                   | <b>12.760</b>          | <b>4.700</b> | <b>114.960</b> | <b>54.920</b>               | <b>47,8</b> |

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere - ANPAL, Sistema informativo Excelsior 2023

Non tutte le imprese comunicano i dati a Excelsior ma questa rappresenta comunque un campione significativo. Infatti nel 2023 in Provincia di Verona, secondo questa fonte, è stata espressa dalle imprese una richiesta per 114.960 figure professionali contro le 200.000 stimate da SILV, ma secondo le imprese intervistate per il 47,8% delle richieste si sono incontrate difficoltà di reperimento, il 32,6% perché "c'è un ridotto numero di candidati" e quindi non c'è incontro tra domanda e offerta, e un altro 11% perché i candidati si sono rivelati inadeguati per le esigenze delle imprese. Le costruzioni e l'industria in senso stretto sono i settori più in difficoltà.

**Tabella - Totale entrate per settore e per difficoltà reperimento 2023 -Provincia di Verona**

|                                                                          | 0 - Nessuna difficoltà | 1 – Ridotto numero di candidati | 2 – Candidati inadeguati | 3 – Altro    | TOTALE         | Difficile reperimento 1+2+3 |             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------|
|                                                                          |                        |                                 |                          |              |                | V.A.                        | %SU TOTALE  |
| Professioni qualificate in attività commerciali e servizi                | 19.080                 | 10.740                          | 2.760                    | 1.600        | 34.170         | 15.100                      | 44,2        |
| Operai specializzati                                                     | 5.060                  | 6.970                           | 2.360                    | 700          | 15.090         | 10.030                      | 66,5        |
| Conduttori impianti, operai macchinari fissi e mobili, cond. nti veicoli | 7.450                  | 6.100                           | 2.060                    | 630          | 16.250         | 8.790                       | 54,1        |
| Professioni non qualificate                                              | 14.010                 | 5.880                           | 1.240                    | 610          | 21.740         | 7.730                       | 35,6        |
| Professioni tecniche                                                     | 4.600                  | 4.560                           | 1.900                    | 490          | 11.540         | 6.950                       | 60,2        |
| Impiegati                                                                | 7.720                  | 1.790                           | 1.900                    | 300          | 11.700         | 3.990                       | 34,1        |
| Professioni intellettuali, scientifiche con elevata specializ.           | 2.070                  | 1.380                           | 480                      | 320          | 4.240          | 2.180                       | 51,4        |
| Amministratori, direttori e dirigenti in imprese private                 | 60                     | 50                              | 70                       | 50           | 220            | 170                         | 77,3        |
| <b>TOTALE</b>                                                            | <b>60.050</b>          | <b>37.460</b>                   | <b>12.760</b>            | <b>4.700</b> | <b>114.960</b> | <b>54.920</b>               | <b>47,8</b> |

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Unioncamere - ANPAL, Sistema informativo Excelsior 2023

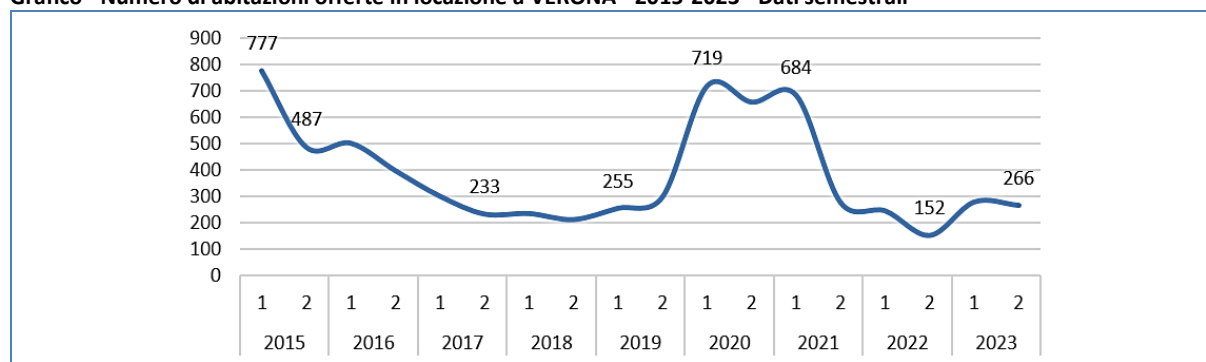
È anche importante segnalare che la domanda di lavoro tocca tutti gli ambiti lavorativi, tutte le figure professionali ai vari livelli ma certo a Verona mancano “operai specializzati” (66,5% di candidati inadeguati o non presentati); “professioni tecniche”, 60,2%; “Conduuttori di impianti, operai macchinari fissi e mobili, conducenti di veicoli”, 54,1%; ma anche “Amministratori, direttori e dirigenti in imprese private”, 77%; “professioni qualificate in attività commerciali e servizi” (44,2%).

Una recente indagine svolta a maggio del 2024 da Confindustria Verona, ha confermato la criticità di trovare lavoratori da parte delle industrie associate: interrogati sui “maggiori ostacoli delle ricerche di nuovo personale”, la principale risposta è stata: 53% carenza di candidati<sup>3</sup>.

## 2.5 Rilanciare la crescita della città attraverso l'attrattività: numeri per leggere il problema abitativo

I dati ci dicono che Verona da un lato ha un problema di tenuta demografica, dall'altro che il sistema economico in questa fase necessita di nuova forza lavoro, sia per sostituire chi va in pensione, sia perché le imprese si vanno allargando. Occorre quindi puntare ad una fase di rilancio della città puntando sulla capacità attrattiva. Al centro della capacità attrattiva stanno certamente le condizioni di accesso alla casa.

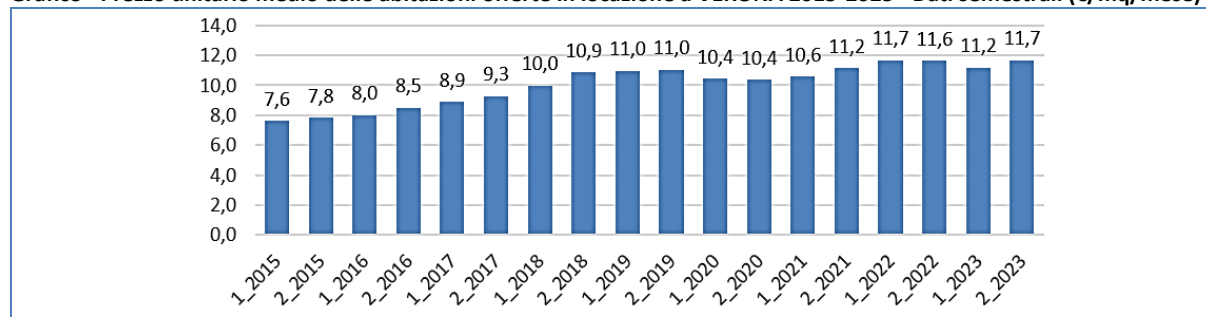
**Grafico - Numero di abitazioni offerte in locazione a VERONA - 2015-2023 - Dati semestrali**



Fonte: elaborazione Cresme

A Verona non è facile trovare casa: non è un caso che Verona faccia parte dell'elenco del CIPE dei comuni a *Alta Tensione Abitativa*. Non si tratta solo di una questione che riguarda la domanda emergenziale - la città è interessata al tema degli sfratti, dato che nel 2022 i provvedimenti di sfratto emessi in città ammontavano a 2.012; inoltre nel 2023 secondo i dati dell'Azienda Gestione Edifici Comunali del Comune di Verona sono state presentate 1.596 domande di edilizia popolare pubblica, contro le 967 del 2021 e le 889 del 2019- ma anche la semplice possibilità di affittare case.

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



Fonte: elaborazione Cresme

Ad esempio per chi avesse voluto affittare una casa per abitare a Verona nella media del secondo trimestre del 2023, senza conoscenze dirette, avrebbe trovato attraverso i siti e le agenzie immobiliari solo 266 abitazioni in offerta. Il 27 giugno 2023 su Immobiliare.it per chi avesse voluto cercare casa in affitto avrebbe trovato 297 offerte. Le cose sono andate peggiorando negli ultimi anni. Nel 2015 le case in offerta sui siti erano 777, nel 2019

<sup>3</sup> Cfr. Gli esiti dell'indagine sono riportati in Confindustria Verona, *Economicamente*, N.23 – 5 giugno 2024

erano scese a 298, tra 2020 e 2021 con la crisi pandemica e la riduzione dei flussi turistici sono risalite a ca. 660, per poi ridiscendere al dato del 2023. L'offerta di case in affitto tradizionale tra 2915 e 223 si è ridotta di 2,3 volte. E mentre le case in offerta sul mercato degli affitti tradizionali diminuiscono i prezzi degli affitti aumentano: tra 2015 e 2023 il prezzo delle case in affitto a Verona è passato da 7,6 euro a metro quadro mese a 11,7, con un incremento del 54%. Come descritto nello studio le case in affitto sono più di quelle offerte sui siti, ma la debolezza dell'offerta di locazioni a prezzi ragionevoli appare una delle questioni sul tappeto. *Verona non ha solo un problema di lavoratori, ha anche un problema di case in offerta.*

## 2.6. Una riflessione sulle case occupate e non occupate

I dati più recenti dell'ISTAT che ci descrivono il patrimonio residenziale della città sono riferiti al 2021 e ci dicono che lo stock abitativo a Verona è costituito da 138.588 abitazioni, delle quali 119.727 occupate e 17.338 non occupate. Si è molto discusso su questo dato, trasformando le case non occupate tout court in case vuote, in realtà bisogna leggere con attenzione la metodologia con la quale l'ISTAT stima le case occupate e non occupate. Nelle note ai risultati della rilevazione censuarie l'ISTAT descrive la metodologia che viene seguita, citiamo: *"Il Censimento delle abitazioni del 2011 era basato unicamente sulla rilevazione attraverso cui venivano osservate le abitazioni occupate, ovvero quelle in cui dimorava abitualmente almeno una persona, e le abitazioni vuote. (...) Il dato relativo al numero totale di abitazioni in Italia al Censimento Permanente 2021 è frutto del trattamento statistico delle informazioni presenti nel Registro Statistico dei Luoghi ed in particolare della componente Registro degli edifici e delle abitazioni, la cui fonte primaria è attualmente il catasto degli immobili al 2020.*

*A partire dal numero di abitazioni complessive, per ciascun comune sono state calcolate le abitazioni occupate e non occupate. Le abitazioni occupate sono state ottenute escludendo dal numero di famiglie tutte quelle che non vivono in un'abitazione (famiglie in altri tipi di alloggio, senza fissa dimora, eccetera) e considerando le famiglie coabitanti. Le abitazioni non occupate sono state, invece, ottenute dalla differenza tra il numero di abitazioni totali e quelle occupate da famiglie<sup>4</sup>.*

Quindi il patrimonio che viene definito come "non occupato" dovrebbe essere più correttamente definito "non occupato da famiglie residenti"; questo patrimonio potrebbe essere quindi occupato da famiglie o popolazione non residenti. Il dato dell'ISTAT è un valore che ci restituisce delle quantità, utili alle nostre riflessioni, ma che non ci dice nulla se queste case sono realmente vuote e soprattutto disponibili. Non solo perché possono essere occupate da persone non residenti, ad esempio studenti e city users che lavorano in città per tempi parziali e che affittano case non occupate da residenti, o proprietari di case che risiedono ormai in altre realtà territoriali e mantengono le vecchie case di proprietà per tornare in città per periodi brevi. Ma vi sono anche le case occupate dai turisti che visitano Verona e utilizzano le case in offerta per "vacanze brevi". Fenomeno certamente importante e da considerare cercando di stimarne quantità e caratteristiche. Dobbiamo quindi interrogarci sulle famiglie e sulla popolazione non residente che vive a Verona.

## 2.7. Gli studenti universitari

Verona è sempre più una città universitaria in crescita. Visitando nel giugno del 2024 il sito dell'Ateneo veronese, si può notare come l'Ateneo vantì la presenza di "circa 28.000 studenti". L'analisi dei dati MIUR consente di quantificare per l'anno accademico 2022/2023 una popolazione studentesca complessiva nel comune di Verona pari a 20.960 iscritti, rilevando peraltro una forte crescita di 1.920 unità nell'arco di un decennio (+10,1%). I dati del MIUR sono molto utili perché consentono di analizzare la popolazione studentesca per luogo di residenza, e valutando la presenza studentesca per luogo di residenza, è possibile effettuare una stima della domanda alloggiativa degli studenti fuori sede. L'ipotesi che abbiamo seguito è stata quella di applicare quote crescenti di popolazione studentesca che si ferma a Verona all'aumentare della distanza tra la sede di studio ed il luogo di residenza, nel dettaglio le ipotesi seguite sono le seguenti: 20% dei residenti nella provincia di Verona, 70% dei quelli residenti nelle altre province del Veneto, 100% di quelli residenti nel resto d'Italia, 100% di quelli residenti all'estero. Si determina così una stima potenziale della domanda alloggiativa proveniente dagli studenti fuori sede pari a 11.809 posti letto, quasi 2mila e 300 in più rispetto alla stima effettuabile in base ai dati del decennio precedente (+24%).

<sup>4</sup> Cfr. [www.dati-censimentipermanenti.ISTAT.it](http://www.dati-censimentipermanenti.ISTAT.it), Censimenti Permanenti. Data warehouse, Abitazioni occupate e non occupate, (i) Fonte dei dati usata, La stima delle abitazioni ai Censimenti del 2011 e del 2021

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

| ATENEO                                                        | 33LUOGO DI RESIDENZA   |                        |                |        | TOTALE        | VARIAZIONE<br>A.A. 2012/2013 |       |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|--------|---------------|------------------------------|-------|
|                                                               | Provincia di<br>Verona | Resto della<br>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           |                              |       |
| <b>In abitazione</b>                                          |                        |                        |                |        | <b>11.371</b> |                              |       |
| <b>Domanda alloggiativa<br/>(2,5 studenti per abitazione)</b> |                        |                        |                |        | <b>4.548</b>  |                              |       |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati MIUR

L'Università di Verona segnala che da sola soffre un problema di alloggi per studenti: l'ESU ha in gestione diretta 423 posti letto dislocati in 8 residenze in città, a fronte delle 909 domande di alloggio presentate in occasione del bando 2022. Un indicatore diretto del problema degli alloggi deriva dai costi delle stanze: una recente indagine di Immobiliare.it<sup>5</sup> sul costo delle stanze per studenti, ci dice che nel 2023 il costo medio di una stanza a Verona ha toccato in media i 401 euro al mese con un fortissimo incremento sul 2019.

Al netto della disponibilità alloggiativa rilevata al 2023 per le strutture ESU nel comune di Verona (423 posti letto), se ipotizziamo oggi una domanda di residenzialità valutabile in 11.371 posti letto, assumendo una media di 2,5 studenti per abitazione, possiamo definire una quantità orientativa dello stock abitativo potenzialmente occupabile da studenti fuori sede in 4.548 abitazioni. (Se la media di studenti per abitazione fosse di 3,5 studenti, la domanda abitativa scenderebbe a 3.248).

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

| ANNO | Segmento<br>_Mercato | Abitazioni<br>locate con<br>contratto<br>registrato | Porzioni di<br>abitazioni locate<br>con contratto<br>registrato | Abitazioni<br>locate per intero<br>con contratto<br>registrato (A) | Abitazioni locate<br>per intero con<br>contratto registrato<br>incrociate in catasto<br>e senza anomalie<br>(B) | Superficie in<br>mq delle<br>abitazioni<br>locate | Canone annuo<br>in euro delle<br>abitazioni locate |
|------|----------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 2023 | AGE_S                | 2.124                                               | 897                                                             | 1.227                                                              | 1.218                                                                                                           | 104.155                                           | 10.846.473                                         |

Fonte: elaborazione Cresme su dati Agenzia delle Entrate

Gli studenti sono quindi costretti a rivolgersi al mercato privato. Per avere una idea di quanti questi siano possiamo fare riferimento ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate relativi al "Mercato Agevolato Studenti (AGE\_S)", relativo ai "contratti di tipologia L2 con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni": l'Agenzia ipotizza che a questo insieme di contratti "appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa. Per tale segmento la locazione di porzioni di abitazioni (tipicamente una camera con uso di spazi comuni) è molto frequente." Per il Comune di Verona il numero di abitazioni censite in regola è di 2.124, per un insieme di 104.000 mq e un valore degli affitti di 10,8 milioni di euro. Utilizzando lo stesso parametro di 2,5 studenti per abitazioni, l'offerta privata coprirebbe la domanda di 5.310 studenti (7.434 studenti nell'ipotesi che siano 3,5). Così sulla base della domanda complessiva valutata in circa 11.400 studenti, considerando l'offerta privata e quella dell'ESU, oggi la domanda supererebbe l'offerta del 50% (o del 35% nell'ipotesi più alta). L'Università e la sua crescita, per varie ragioni, rappresentano un tema strategico per lo sviluppo della città, una adeguata offerta residenziale per gli studenti rappresenta una azione strategica funzionale alla crescita dell'Università. Da questo punto di vista Verona presenta quindi una domanda alta di alloggi per studenti e una politica innovativa e "affordable" costituirebbe un importante investimento.

## 2.8. Case vacanza e alloggi per turisti

Un'altra delle grandi questioni che interessa la città di Verona, una città a forte vocazione turistica, è la presenza di alloggi destinati alle "vacanze brevi". Effettuando il 26 giugno 2024 su Airbnb una ricerca di case per trascorrere una vacanza breve a Verona, si nota che vengono censite, distribuite in varie parti della città, 3.290

<sup>5</sup> Cfr. Immobiliarenews, "Fuori sede: nel 2023 rincari diffusi ma non ovunque", in: <https://www.immobiliare.it/news/osservatorio-immobiliare/borsino-immobiliare/fuori-sede-nel-2023-rincari-diffusi-ma-non-ovunque-155081/>

offerte. Ricordiamo che il Censimento stima in 17.338 le “case non occupate da residenti”. La Camera di Commercio di Verona ha seguito nel corso del tempo con diversi livelli di approfondimento il problema: sino al 2019 i dati articolavano il fenomeno degli “esercizi-extraalberghieri” suddividendoli nelle seguenti categorie: “campeggi e villaggi turistici”; “agriturismi”; “ostelli per la gioventù”; “case per ferie”; “bed&breakfast”; “alloggi in affitto a gestione imprenditoriale”, poi i dati sono stati forniti in forma aggregata. Infatti nel 2020 sono stati forniti dati sotto la voce aggregata “alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte”; e dal 2022 sotto la voce “esercizi extra-alberghieri”.

**Tabella. -Esercizi e posti letto extra-alberghieri a Verona**

|      | Campeggi 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

Nelle pubblicazioni i dati relativi al 2021 non sono risultati reperibili. Come si nota dai dati pre-pandemici del 2019 se sommiamo “gli alloggi in affitto a gestione Imprenditoriale, i bed&breakfast e “le case per ferie” notiamo che sono rilevate 3.748 case, che rappresentano il 98% del totale degli esercizi extra-alberghieri. L’analisi dei dati mostra come la pandemia abbia inciso sull’offerta delle case vacanze facendo cade l’offerta nel 2020, ma questa è ripartita nel 2022 per tornare su livelli elevati nel 2023, quando la rilevazione degli esercizi extra-alberghieri stima 3.598 esercizi. Il 98% di questi, utilizzando la percentuale del 2019, è pari a 3.526 abitazioni, valore molto vicino alla stima di Airbnb. Va segnalato che Le 3.748 “case vacanza” del 2019 offrivano 16.722 posti letto, 4,5 posti letto per esercizio, una quantità che rappresenta l’89,4% dell’offerta complessiva di posti letto negli esercizi extra-alberghieri. La stima per il 2023 è che i posti letto delle case vacanze, con i parametri 2019, sono 22.548. Le “case per vacanze brevi” rappresentano sulla base di questi dati il 19% delle abitazioni “non occupate da residenti” stimate dall’ISTAT.

## 2.9. Il patrimonio frizionale. Le compravendite, gli affitti, gli sfratti

Inoltre nella valutazione delle case vuote bisogna tener conto di quello che in letteratura tecnica viene chiamato “patrimonio frizionale”, vale a dire la quota di patrimonio che è in attesa dell’incontro tra domanda e offerta nel caso si voglia vendere o affittare. Questa quota varia con le fasi più o meno positive del mercato. In lettura il patrimonio frizionale viene prudentemente considerato come una quota pari al 3% dello stock edilizio, ma questa percentuale può arrivare a seconda dei cicli economici e immobiliari anche oltre il 3%.

In questa quota non sta solo il patrimonio in attesa di essere collocato sul mercato a breve, ma anche il patrimonio che si tiene vuoto in attesa di prendere decisioni sul suo utilizzo. Il 3% delle 138.588 abitazioni che costituiscono lo stock abitativo di Verona è pari a 4.157 abitazioni. Ricordiamo per avere contezza che le sole abitazioni compravendute a Verona nel 2023 sono state 3.590. Ognuna di queste rimane vuota sul mercato per un determinato tempo variabile in attesa di essere acquistata e risulta vuota ma in realtà è in vendita, o in affitto. Si può quindi ipotizzare che una quota del patrimonio “non occupato o occupato da non residenti” sia in realtà occupato da non residenti o in fase “frizionale”.

È bene ricordare che i contratti di affitto stipulati a Verona nel 2023 secondo l’Agenzia delle Entrate sono stati 9.365, contro 10.968 del 2019. Anche questi contratti possono avere una loro “frizionalità”, anche se meno rilevante di quella che vive il patrimonio in vendita. I dati disponibili ci descrivono peraltro le diverse articolazioni delle forme di affitto esistenti in città, che oltre ai 2.174 contratti destinati con grande probabilità alla popolazione studentesca (AGE\_S), mostrano 1.353 alloggi affittati transitoriamente (1-3 anni); mentre sono

1.762 i contratti con durata superiore ai 3 anni. Si noti come nel 2019 erano 4.070. Gli affitti a canone concordato sono 4.936.

In ogni caso per i nostri fini, il censimento del 2019 stimava in 33.289 abitazioni il patrimonio in affitto, i contratti stipulati nel 2019 sono stati 10.968, il 33% dello stock. Si può ipotizzare visti i dati delle locazioni dei vari anni che ruoti annualmente mediamente il 30% dello stock abitativo in affitto. Inoltre una parte di questo patrimonio non è occupato o non è offerto in vendita o in affitto perché da un lato si tratta di case di proprietà di veronesi che lavorano in altri luoghi e mantengono le loro case di famiglia pur avendo cambiato residenza, o dall'altro di stranieri o italiani non residenti a Verona che preferiscono possedere una seconda casa in città invece che sul Lago di Garda, o ancora di persone non residenti che lavorano a Verona ma vivono in altri luoghi e che a Verona hanno acquistato o affittato una casa e vi abitano solo per periodi più o meno variabili.

**Tabella Contratti di locazione per immobili ad uso abitativo nel comune di Verona 2019-2023**

| 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 (per le unit... B) | Canone annuo in euro delle abitazioni locate (per le unit... B) |
|------|------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2019 | ORD_T            | 1.099                                      | 415                                                    | 684                                                       | 651                                                                                              | 51.713                                                      | 4.564.123                                                       |
| 2019 | ORD_L            | 4.070                                      | 200                                                    | 3.870                                                     | 3.746                                                                                            | 299.194                                                     | 14.419.537                                                      |
| 2019 | AGE_S            | 1.417                                      | 504                                                    | 913                                                       | 887                                                                                              | 77.140                                                      | 6.608.253                                                       |
| 2019 | AGE_C            | 4.382                                      | 171                                                    | 4.211                                                     | 4.158                                                                                            | 358.691                                                     | 27.888.476                                                      |
| 2019 | <b>Totale</b>    | <b>10.968</b>                              | <b>1.290</b>                                           | <b>9.678</b>                                              | <b>9.442</b>                                                                                     | <b>786.738</b>                                              | <b>53.480.389</b>                                               |
| 2023 | ORD_T            | 1.353                                      | 620                                                    | 733                                                       | 717                                                                                              | 58.923                                                      | 5.579.640                                                       |
| 2023 | ORD_L            | 1.762                                      | 234                                                    | 1528                                                      | 1503                                                                                             | 121.286                                                     | 1.0457.571                                                      |
| 2023 | AGE_S            | 2.124                                      | 897                                                    | 1227                                                      | 1218                                                                                             | 104.155                                                     | 10.846.473                                                      |
| 2023 | AGE_C            | 4.396                                      | 226                                                    | 4170                                                      | 4157                                                                                             | 356.528                                                     | 31.672.630                                                      |
|      | <b>Totale</b>    | <b>9.635</b>                               | <b>1.977</b>                                           | <b>7.658</b>                                              | <b>7.595</b>                                                                                     | <b>640.892</b>                                              | <b>58.556.314</b>                                               |

Fonte: elaborazione Cresme su dati Agenzia delle Entrate

Mercato ORDINARIO TRANSITORIO (ORD\_T)

Contratti di tipologia L1 o L3 con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti, laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

Mercato ORDINARIO LUNGO PERIODO (ORD\_L)

Contratti di tipologia L1 o L3 con durata a partire da 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato, laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

Mercato AGEVOLATO STUDENTI (AGE\_S)

Contratti di tipologia L2 con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa. Per tale segmento la locazione di porzioni di abitazioni (tipicamente una camera con uso di spazi comuni) è molto frequente.

Mercato AGEVOLATO CONCORDATO (AGE\_C) Contratti di tipologia L2 con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

La città è interessata anche al tema degli sfratti: nel 2022 i provvedimenti di sfratto emessi in città ammontavano a 212.

**Tabella – Provvedimenti di sfratto a Verona e Provincia**

|      | Provvedimenti di sfratto emessi |             |                  |             |                       |             |        | Richiesta<br>esecuzione<br>(*) | Sfratti eseguiti<br>(**) |
|------|---------------------------------|-------------|------------------|-------------|-----------------------|-------------|--------|--------------------------------|--------------------------|
|      | Necessità del locatore          |             | Finita locazione |             | Morosità /altra causa |             | TOTALE |                                |                          |
|      | capoluogo                       | resto prov. | capoluogo        | resto prov. | capoluogo             | resto prov. |        |                                |                          |
| 2022 | 0                               | 0           | 73               | 85          | 139                   | 245         | 542    | 1.558                          | 319                      |
| 2021 | 0                               | 0           | 50               | 84          | 153                   | 272         | 559    | 0                              | 0                        |
| 2020 | 0                               | 0           | 49               | 67          | 168                   | 321         | 605    | 164                            | 82                       |
| 2019 | 0                               | 0           | 34               | 49          | 241                   | 387         | 711    | 407                            | 228                      |
| 2018 | 0                               | 0           | 45               | 33          | 307                   | 477         | 862    | 919                            | 535                      |

Fonte: elaborazione Cresme su dati ministero dell'interno

Gli sfratti nel 2022 sono il 2,8% dei contratti di affitto registrati dall'AGE; lo 0,8% dello stock in affitto stimato dall'ISTAT (dati 2019).

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

|                                              | 2016          | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Case in Affitto (ISTAT)</b>               | <b>33.289</b> |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Contratti di affitto registrati (AGE)</b> | <b>9.442</b>  |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Sfratti emessi</b>                        | nd            | nd   | 352  | 275  | 217  | 203  | 212  | nd   |

Fonte: elaborazione Cresme

## 2.10. Una stima dello stock, delle sue caratteristiche e del suo incremento

Come abbiamo accennato l'ISTAT definisce il patrimonio abitativo di Verona sulla base dei dati del Catasto: i dati dell'Agenzia delle entrate ci dicono che le abitazioni censite sono 139.355, l'ISTAT ne stima 138.588, di cui come abbiamo visto 121.250 occupate da famiglie residenti e 17.338 non occupate da famiglie residenti.

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

|                | Catasto | ISTAT   | Occupate da famiglie residenti | Non occupate da famiglie residenti |
|----------------|---------|---------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>2021</b>    | 139.335 | 138.588 | 121.250                        | 17.338                             |
| <b>2019</b>    | 138.250 |         | 119.728                        |                                    |
| - proprietà    |         |         | 80.071                         |                                    |
| - affitto      |         |         | 33.289                         |                                    |
| - altro titolo |         |         | 6.366                          |                                    |

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate e ISTAT

Se consideriamo i dati del catasto sullo stock in serie storica dal 2016, confrontandoli con le stime delle famiglie residenti stimate dal 2016 al 2022, possiamo notare come in questi sette anni lo stock abitativo di Verona si sia incrementato di 3.249 abitazioni, 542 abitazioni all'anno di media, mentre le famiglie residenti sono cresciute di 3.161 unità, una media di 527 famiglie all'anno. Una sorta di equilibrio tra domanda e offerta, che alle condizioni attuali dovrebbe mantenersi nello scenario che è stato definito sulla base dei trend attuali, ma non sulla base di uno scenario di sviluppo della città

**Tabella - Stock edilizio e Incremento dello stock edilizio residenziale a Verona e Provincia 2011-2022**

|                          | Verona       | Variazione annua | Famiglie residenti | Variazione Anna |
|--------------------------|--------------|------------------|--------------------|-----------------|
| <b>2016</b>              | 136.681      |                  | 122.000            |                 |
| <b>2017</b>              | 137.246      | 565              | 122.296            | 296             |
| <b>2018</b>              | 137.737      | 491              | 122.725            | 429             |
| <b>2019</b>              | 138.259      | 522              | 124.106            | 1.381           |
| <b>2020</b>              | 138.752      | 493              | 124.204            | 98              |
| <b>2021</b>              | 139.335      | 583              | 124.538            | 334             |
| <b>2022</b>              | 139.930      | 595              | 125.161            | 623             |
| <b>Var. A. 2022/2019</b> | <b>3.249</b> | <b>542</b>       | <b>3.161</b>       | <b>527</b>      |

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate e Statistiche sulle famiglie residenti del Comune di Verona

### Alcune considerazioni emerse dall'analisi

1. Lo scenario previsionale disegna nei prossimi dieci e venti anni una dinamica demografica negativa in termini di popolazione e in crescita in termini di famiglie: il saldo naturale è fortemente negativo (nel 2023 Verona ha perso in un anno 1.386 abitanti nella differenza tra i 1.613 nati e i 2.999 morti) e crescerà nei prossimi anni; e se la capacità attrattiva rispetto all'estero si mantiene positiva, la città perde competitività residenziale con gli altri comuni italiani registrando un saldo migratorio negativo;
2. Allo stesso tempo la città registra una situazione di piena occupazione e una domanda di lavoratori che fa fatica ad essere soddisfatta. Anzi la mancanza di lavoratori sembra essere in grado di rallentare le potenzialità di crescita economica della città;
3. Le condizioni di accesso alla casa a Verona, determinatesi in particolare dopo la pandemia, sono difficili sul piano dei prezzi delle case e degli affitti e sono tali da far sì che non solo sia difficile attrarre popolazione ma anche che un numero crescente di lavoratori che lavorano a Verona scelgano di abitare in altri comuni della provincia, determinando da un lato, una intensificazione del flusso di mobilità che incide sulle questioni ambientali della città, e dall'altro una fuoriuscita di cittadini in grado di pagare le tasse. Si pone così un doppio problema di attrattività: quella rispetto ai lavoratori che non si trovano e quella dei lavoratori che scelgono o sono "costretti a non abitare" a Verona con un importante impatto sul bilancio del Comune;
4. Si deve inoltre tenere presente che la popolazione già oggi, e ancor più nello scenario, è caratterizzata dall'emergere di importanti squilibri determinati dalla bassa fecondità e dall'aumento della longevità, dovuti anche alla storia demografica della città, si pensi ai figli del baby-boom oggi diventati o prossimi a diventare "pensionati-boom. Si stanno modificando gli equilibri tra persone anziane in crescita e persone in età di lavoro in contrazione. Così mentre con la crescita della popolazione anziana cresce di conseguenza la domanda di servizi, che vede il Comune e la città protagonisti in termini di assistenza,

dall'altro si riduce la popolazione attiva che contribuisce con le sue tasse al mantenere in piedi il bilancio comunale. Lo scenario demografico tende allo squilibrio;

5. L'analisi svolta ci mostra che la chiave di volta di uno scenario prospettico strategico per la città non possa che passare attraverso una fase che potremmo definire di "nuova capacità attrattiva" che partendo dal piano economico – certamente decisivo- punti al ritorno della crescita della popolazione. In particolare cercando di attrarre la popolazione più giovane e dinamica. Per vincere questa partita Verona deve operare su diversi piani, il primo dei quali è quello di rendere conveniente "abitare Verona", potremmo dire "neo-abitare Verona", puntando alla fascia più giovane della popolazione studentesca e in età di lavoro;
6. Si tratta quindi di pensare ad una nuova crescita della città sia sul piano demografico che su quello abitativo, determinando nuove condizioni di convenienza per la fascia più giovane e dinamica della popolazione, condizioni in grado di fare di Verona *"una città del futuro dove si vive con equilibrio"*;
7. È evidente che per fare questo si debba puntare a un nuovo significativo modello di investimenti finalizzati alla riqualificazione di aree già compromesse e in degrado che punteggiano la città, e quindi senza consumare nuovo suolo. Anzi introducendo nei diversi interventi a integrazione dell'investimento verde di qualità. È quindi attraverso la rigenerazione urbana di molte aree critiche della città e la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio esistente dismesso che è possibile disegnare un modello di città in grado di crescere portando a soluzione molti dei temi legati alla sostenibilità demografica, economica, sociale e ambientale. *"Crescere per un modello di sviluppo sostenibile"* potrebbe esserne lo slogan di riferimento.
8. Considerando l'evoluzione delle risorse pubbliche dopo la stagione del PNRR e alla luce delle nuove politiche europee, il Partenariato Pubblico e Privato sembra essere il modello più interessante per fare dei progetti realizzazioni, costruendo nuove matrici di convenienza in grado di raggiungere gli obiettivi pubblici e la fattibilità economico-finanziaria.

# **1. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E DOMANDA ABITATIVA A VERONA**

# 1. Dinamiche demografiche e domanda abitativa a Verona

## 1.1. Scenario demografico comune di Verona

### 1.1.1. Analisi comparativa dei principali risultati

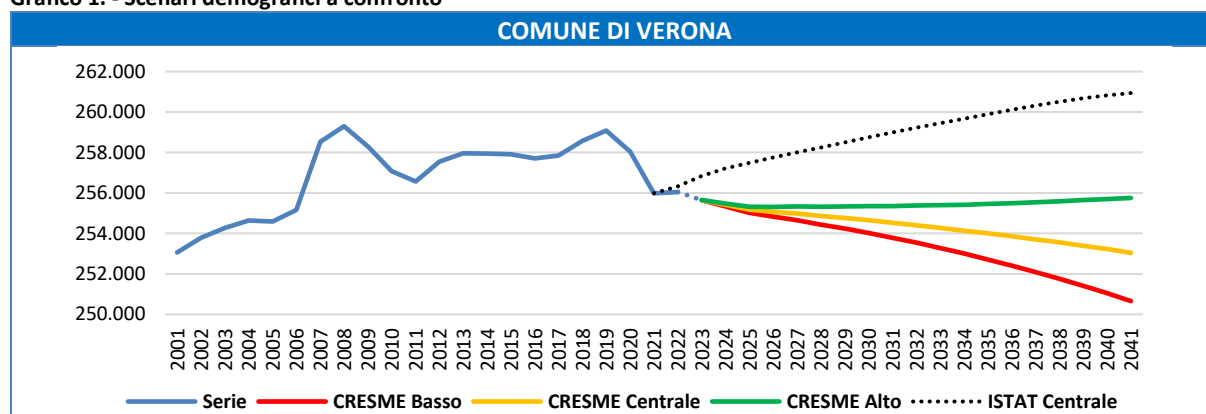
Lo scenario demografico presentato nel rapporto è stato definito con l'ausilio di DemoSI-CRESME, un sistema informativo demografico sviluppato dal CRESME Ricerche, per supportare le scelte strategiche di decisori pubblici e privati, consentendo di valutare dinamiche storiche e scenari evolutivi delle variabili socio-demografiche, su base territoriale comunale.

DemoSI è un insieme di processi standardizzati per lo sviluppo, la gestione, l'aggiornamento, l'analisi e la distribuzione dei dati demografici, un sistema sviluppato dal CRESME, strutturando e sistematizzando le metodologie di analisi e definizione di scenari tradizionalmente adottate per studi e ricerche realizzate su specifici incarichi e con riferimento ad ambiti territoriali circoscritti.

Oggi DemoSI fornisce informazioni dettagliate su tutti i comuni italiani, con riferimento ad un orizzonte di quaranta anni, venti anni di serie storica e venti di previsione, con tre ipotesi di scenario (Alta, Centrale, Basso), fornendo, nello specifico, dati puntuali su popolazione per classe di età e cittadinanza, movimenti naturali e migratori e famiglie.

Rappresenta, quindi, una fonte dati originale ed alternativa agli scenari demografici elaborati dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

**Grafico 1. - Scenari demografici a confronto**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Il confronto con le ultime proiezioni elaborate dall'ISTAT, con riferimento al comune di Verona, evidenzia infatti l'esistenza di notevoli differenze.

**Tabella 1. - Comparazione scenari demografici per il comune di Verona**

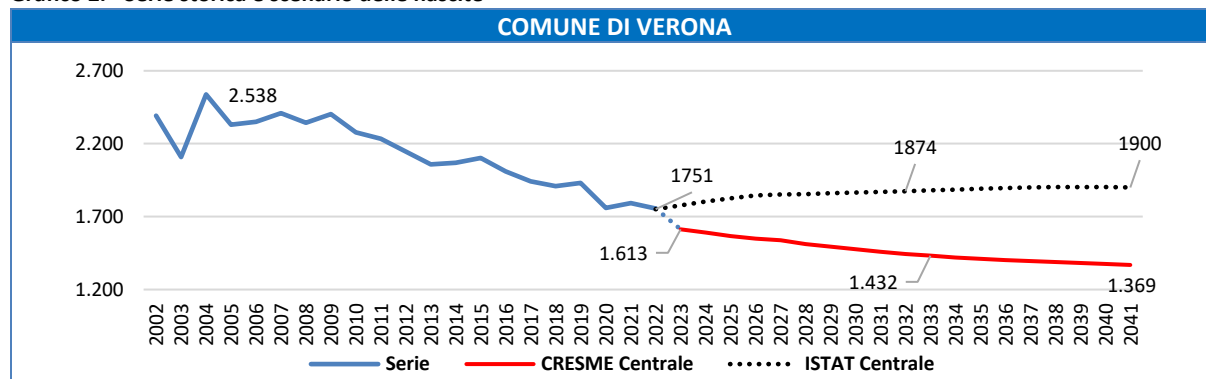
|               | 2021    | 2031    | 2041    | Valore    |           | Percentuale |           |
|---------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|               |         |         |         | 2022-2031 | 2022-2041 | 2022-2031   | 2022-2041 |
| <b>CRESME</b> | 255.985 |         |         |           |           |             |           |
| Bassa         |         | 253.786 | 250.655 | -2.199    | -5.330    | -0,86%      | -2,08%    |
| Centrale      |         | 254.530 | 253.038 | -1.455    | -2.947    | -0,57%      | -1,15%    |
| Alta          |         | 255.356 | 255.752 | -629      | -233      | -0,25%      | -0,09%    |
| <b>ISTAT</b>  | 255.985 |         |         |           |           |             |           |
| Centrale      |         | 258.986 | 260.940 | 3.001     | 4.955     | 1,17%       | 1,94%     |

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Partendo da una popolazione base al 31 dicembre 2021 di 255.985 abitanti, secondo le proiezioni CRESME, nell'ipotesi centrale di scenario in un decennio si giungerebbe a 254.530 residenti, molto meno dei 258.986 previsti nell'ipotesi centrale ISTAT, in termini relativi -0,57% secondo il CRESME e +1,17% secondo l'ISTAT. Nell'orizzonte ventennale, poi, la divergenza tra i due scenari diviene più marcata, con quasi 3mila abitanti in meno secondo il CRESME (-1,5%) e quasi 5mila in più secondo l'ISTAT (+1,94%).

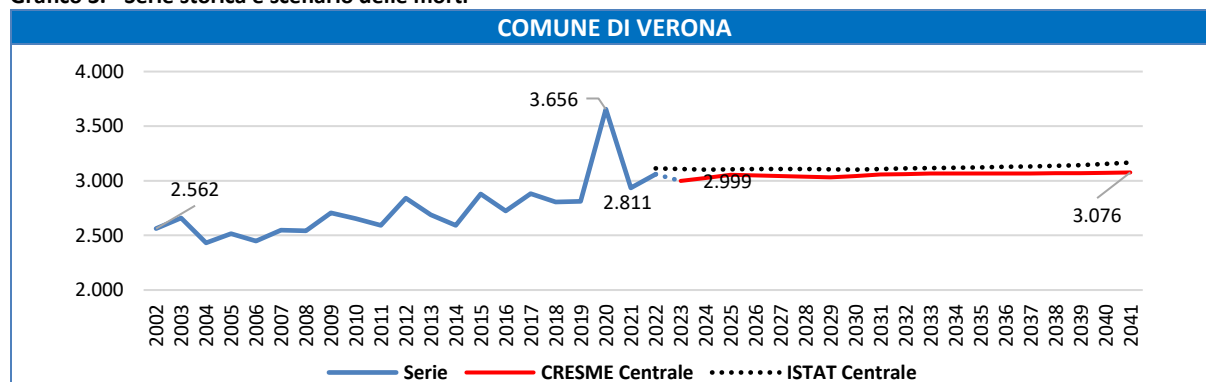
L'ipotesi centrale dello scenario ISTAT (l'unica pubblicata a livello comunale), definisce uno scenario della popolazione in netta crescita, una tendenza che non trova conferma nei dati ufficiali di più recente pubblicazione (dato definitivo 2022 e provvisorio 2023) che invece indicano un andamento demografico in calo. Analizzando le singole componenti del bilancio demografico, le motivazioni alla base di risultati così differenti appaiono subito evidenti.

**Grafico 2. - Serie storica e scenario delle nascite**



La dinamica delle nascite, dopo un decennio in sistematico e rilevante calo, nel prossimo ventennio segnerebbe una stabilizzazione secondo il CRESME, mentre, secondo l'ipotesi centrale ISTAT, segnerebbe una netta inversione di tendenza, evidenziando fin da subito una dinamica in crescita.

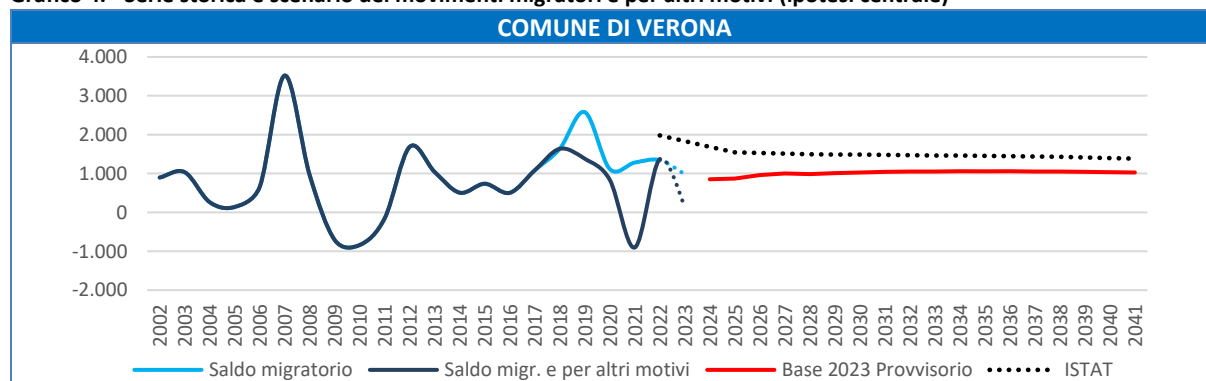
**Grafico 3. - Serie storica e scenario delle morti**



Lo scenario delle morti invece evidenzia un andamento sostanzialmente identico, superato il valore di picco del 2020, riconducibile alla crisi pandemica, nel prossimo ventennio riprenderebbe un andamento in crescita, sebbene con una sensibile attenuazione rispetto all'andamento storico.

Le differenze nelle dinamiche naturali scaturiscono da diverse assunzioni sugli scenari migratori.

**Grafico 4. - Serie storica e scenario dei movimenti migratori e per altri motivi (ipotesi centrale)**



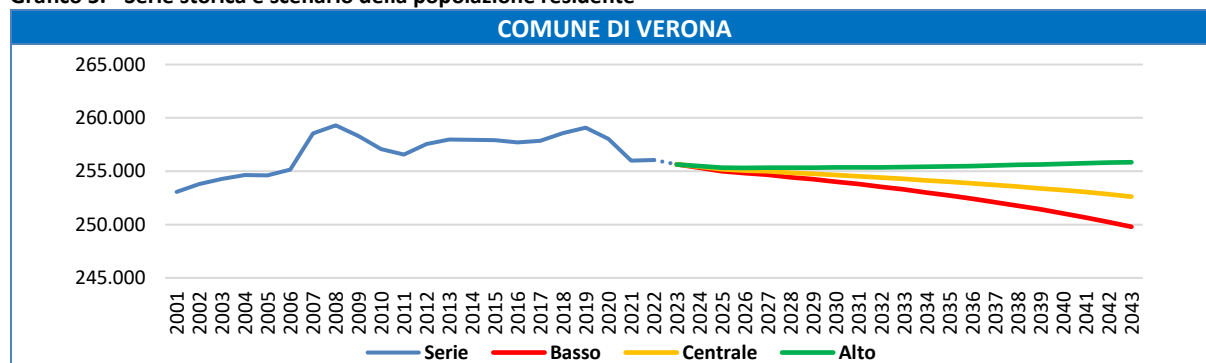
L'ISTAT, infatti, definisce uno scenario migratorio con una stima per il 2022 pari a 1.981 abitanti in più, un valore sensibilmente superiore anche al valore del dato ufficiale recentemente pubblicato per lo stesso anno (+1.345 abitanti). Nel quinquennio successivo il valore del saldo migratorio è previsto in sensibile riduzione, per poi stabilizzarsi su un valore medio di 1.451 unità in più all'anno nella fase successiva.

Nell'ipotesi centrale CRESME, invece, il saldo migratorio parte da una stima per il 2024 di 853 abitanti in più, sostanzialmente in linea con il dato storico, e segna un andamento in lieve crescita nel quinquennio successivo, fino a stabilizzarsi su un valore medio annuo di circa 1.000 abitanti in più.

### 1.1.2. Scenario della popolazione residente

Passando a valutare in maniera più approfondita le proiezioni CRESME, per il futuro demografico di Verona si evidenziano delle alternative di scenario nettamente differenti, una di stabilizzazione ed una di calo, ed il futuro andamento dei flussi migratori nazionali ed esteri, come vedremo, rappresenterà la chiave di volta.

**Grafico 5. - Serie storica e scenario della popolazione residente**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Osservando le dinamiche più recenti, l'andamento demografico evidenzia una brusca caduta del numero di residenti tra 2019 e 2021, ma una osservazione più approfondita delle diverse componenti del bilancio demografico, oltre agli effetti dell'iper-mortalità causata dalla crisi pandemica (circa 900 morti in più tra 2020 e 2021 rispetto al livello medio del triennio precedente), consentono di ricondurre il fenomeno alle operazioni di aggiustamento statistico dei dati anagrafici, che tra 2020 e 2021 hanno portato l'ISTAT a tagliare il conto dei residenti di 2.462 unità. In definitiva, al netto degli effetti della crisi pandemica, il calo demografico che emerge dall'osservazione dei dati più recenti, non rappresenta dinamiche reali ma è sostanzialmente il frutto di operazioni di verifica e revisione dei dati anagrafici di base, ed il dato relativo al 2022, infatti, fissando il numero di residenti a 256.049 abitanti, conferma la stabilizzazione della dimensione demografica. Il dato provvisorio del 2023, tuttavia, fissando il numero di residenti a 255.643 unità, ripropone dinamiche in calo, con una perdita di 406 abitanti in un anno (-0,2%).

**Tabella 2. - Serie storica e scenari della popolazione residente**

| SERIE STORICA        |         | SCENARIO 2023-2032 |         |          |         | SCENARIO 2033-2042 |         |          |         |
|----------------------|---------|--------------------|---------|----------|---------|--------------------|---------|----------|---------|
| 2013                 | 257.965 |                    | Bassa   | Centrale | Alta    |                    | Bassa   | Centrale | Alta    |
| 2014                 | 257.950 | 2024               | 255.643 | 255.643  | 255.643 | 2034               | 253.001 | 254.138  | 255.411 |
| 2015                 | 257.912 | 2025               | 255.325 | 255.407  | 255.473 | 2035               | 252.713 | 253.999  | 255.452 |
| 2016                 | 257.702 | 2026               | 255.011 | 255.173  | 255.324 | 2036               | 252.412 | 253.857  | 255.493 |
| 2017                 | 257.845 | 2027               | 254.820 | 255.058  | 255.308 | 2037               | 252.095 | 253.709  | 255.538 |
| 2018                 | 258.584 | 2028               | 254.655 | 254.984  | 255.331 | 2038               | 251.763 | 253.554  | 255.588 |
| 2019                 | 259.087 | 2029               | 254.438 | 254.859  | 255.315 | 2039               | 251.414 | 253.392  | 255.642 |
| 2020                 | 258.031 | 2030               | 254.236 | 254.759  | 255.329 | 2040               | 251.046 | 253.222  | 255.698 |
| 2021                 | 255.985 | 2031               | 254.023 | 254.651  | 255.344 | 2041               | 250.655 | 253.038  | 255.752 |
| 2022                 | 256.049 | 2032               | 253.786 | 254.530  | 255.356 | 2042               | 250.237 | 252.837  | 255.800 |
| 2023 *               | 255.643 | 2033               | 253.539 | 254.405  | 255.373 | 2043               | 249.789 | 252.615  | 255.837 |
| VARIAZIONE DECENNALE |         |                    |         |          |         |                    |         |          |         |
| Valore assoluto      | -2.322  |                    | -2.104  | -1.238   | -270    |                    | -3.750  | -1.790   | 465     |
| Valore percentuale   | -0,9%   |                    | -0,8%   | -0,5%    | -0,1%   |                    | -1,5%   | -0,7%    | 0,2%    |

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT \* Dato provvisorio

Guardando alle proiezioni di scenario, il sistema previsionale CRESME definisce una forbice compresa tra una ipotesi bassa in consistente calo, con un bilancio che nell'orizzonte ventennale fa registrare 5.854 residenti in meno (-2,3%), ed una ipotesi alta che nel medio periodo fa registrare una sostanziale stabilizzazione con una crescita di soli 194 abitanti (+0,1%). Tra lo scenario basso e lo scenario alto, definiti essenzialmente da differenti ipotesi sullo scenario migratorio, si colloca l'ipotesi centrale più probabile, che nell'orizzonte ventennale stima un calo di 3.028 residenti (-1,2%).

### 1.1.3. Scenario delle dinamiche naturali

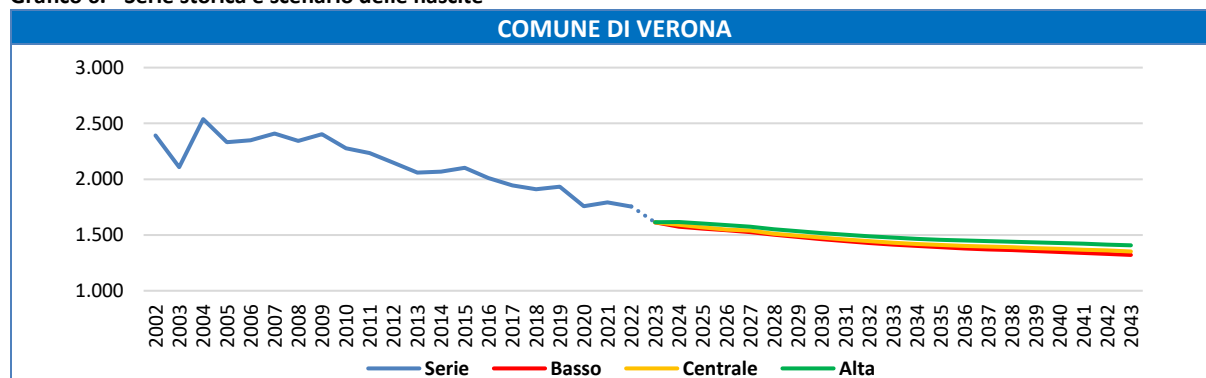
L'osservazione delle dinamiche naturali pone in evidenza gli effetti di un vasto ed incisivo processo di invecchiamento della struttura demografica.

Con il progressivo invecchiamento delle consistenti generazioni degli anni '60, e la loro sostituzione nelle classi di età più giovane delle più esigue generazioni successive, la componente anziana della popolazione va progressivamente aumentando, mentre la componente più giovane si assottiglia.

Gli effetti sulla dinamica delle nascite sono evidenti, la riduzione della popolazione in età fertile, anche ad un tasso di fecondità (TFT) sostanzialmente stabile, ha determinato un andamento in costante e rilevante calo, passando dalle 23mila nascite del decennio 2004-2013, alle 19mila del decennio 2014-2023 (-18,2%).

Per fattori strutturali, quindi, il processo di assottigliamento della popolazione in età fertile determinerà un andamento delle nascite in calo anche nei prossimi decenni, ma per definire i futuri sviluppi del fenomeno sarà necessario definire alcune ipotesi sull'andamento dei flussi migratori, che essendo costituiti in prevalenza da individui in età riproduttiva, rappresentano l'unico fattore in grado di influire in positivo o in negativo sul futuro andamento delle nascite.

Grafico 6. - Serie storica e scenario delle nascite



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Rinviando maggiori dettagli sugli scenari migratori al paragrafo dedicato, l'esercizio previsionale elaborato dal CRESME con riferimento al primo decennio definisce un andamento delle nascite che evidenzia una attenuazione delle dinamiche in calo in tutte le ipotesi di scenario.

Tabella 3. - Serie storica e scenari delle nascite

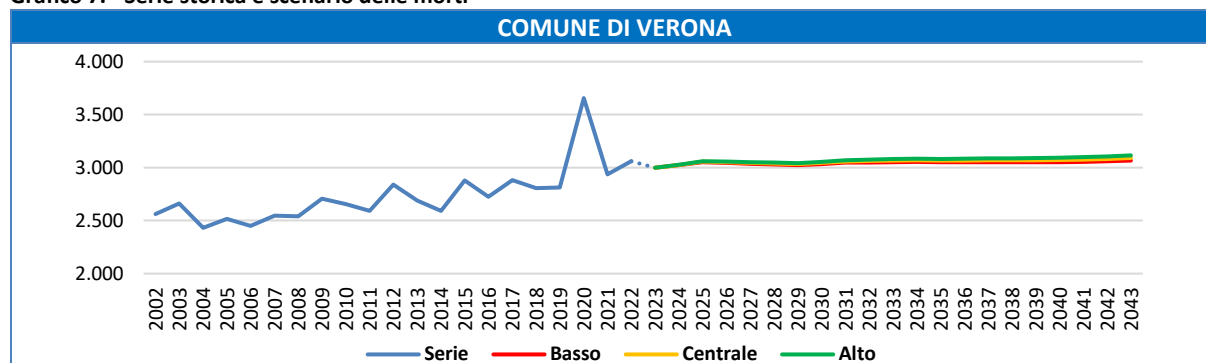
|                        | SERIE STORICA | SCENARIO PREVISIONALE |          |        |
|------------------------|---------------|-----------------------|----------|--------|
|                        |               | Bassa                 | Centrale | Alta   |
| 2004-2013              | 23.092        |                       |          |        |
| 2014-2023              | 18.886        |                       |          |        |
| 2024-2033              |               | 14.928                | 15.064   | 15.447 |
| 2034-2043              |               | 13.603                | 13.858   | 14.362 |
| VARIAZIONE PERCENTUALE |               |                       |          |        |
| 2014-2023              | -18,2%        |                       |          |        |
| 2024-2033              |               | -21,0%                | -20,2%   | -18,2% |
| 2034-2043              |               | -8,9%                 | -8,0%    | -7,0%  |

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

I fenomeni di invecchiamento strutturale condizionano in maniera assai incisiva anche le statistiche dei decessi. Il rilevante aumento del numero di anziani, anche con una speranza di vita in crescita, negli ultimi decenni ha determinato un significativo aumento del numero di decessi.

Nel decennio 2004-2013 le statistiche demografiche hanno registrato circa 26mila decessi, nel decennio 2014-2023 il numero di decessi è passato ad oltre 29mila, registrando un incremento di poco inferiore al 13%. Si tratta di un dato strutturale, dipendente in larga parte dal forte incremento del numero di anziani, maggiormente esposti al rischio di morte, ulteriormente aggravato nel periodo di osservazione dall'emergenza sanitaria. Nel 2020, infatti, il conto dei decessi ha toccato il record storico di 3.656 unità, 822 in più rispetto al livello medio del triennio precedente (2.834), ed una crescita rispetto al livello medio pre-COVID si è registrata anche l'anno successivo (101 morti in più), sebbene assai più modesta.

**Grafico 7. - Serie storica e scenario delle morti**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

L'andamento in crescita caratterizza anche le dinamiche di scenario, sebbene in progressiva attenuazione, in relazione al lento esaurirsi della transizione demografica in atto. Costituendo la popolazione anziana una componente interessata solo marginalmente dai fenomeni migratori, le differenze tra le diverse ipotesi di scenario sono assai esigue.

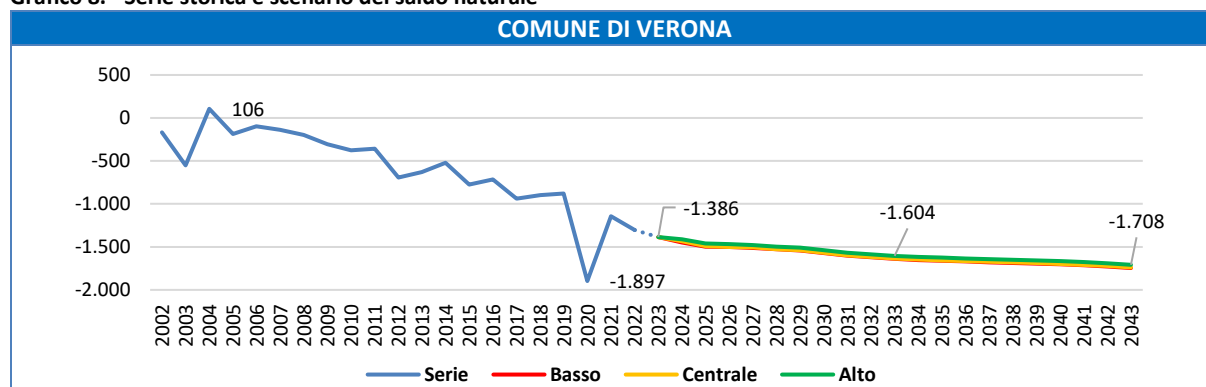
**Tabella 4. - Serie storica e scenari delle morti**

| SERIE STORICA                 | SCENARIO PREVISIONALE |          |        |
|-------------------------------|-----------------------|----------|--------|
|                               | Bassa                 | Centrale | Alta   |
| 2004-2013                     | 25.967                |          |        |
| 2014-2023                     | 29.344                |          |        |
| 2024-2033                     | 30.390                | 30.477   | 30.565 |
| 2034-2043                     | 30.537                | 30.731   | 30.928 |
| <b>VARIAZIONE PERCENTUALE</b> |                       |          |        |
| 2014-2023                     | 13,0%                 |          |        |
| 2024-2033                     | 3,6%                  | 3,9%     | 4,2%   |
| 2034-2043                     | 0,5%                  | 0,8%     | 1,2%   |

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Effettuando una valutazione complessiva delle dinamiche naturali, risulta evidente che il bilancio tra nascite e morti risulta negativo da almeno un ventennio, con un andamento, peraltro, in costante peggioramento.

**Grafico 8. - Serie storica e scenario del saldo naturale**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Le dinamiche di scenario, tuttavia, nel medio periodo, come conseguenza della ripresa delle nascite, evidenziano una progressiva stabilizzazione del fenomeno, sebbene rimanendo in territorio negativo.

**Tabella 5. - Serie storica e scenari del saldo naturale**

|                               | SERIE STORICA | SCENARIO PREVISIONALE |          |         |
|-------------------------------|---------------|-----------------------|----------|---------|
|                               |               | Bassa                 | Centrale | Alta    |
| 2004-2013                     | -2.875        |                       |          |         |
| 2014-2023                     | -10.458       |                       |          |         |
| 2024-2033                     |               | -15.462               | -15.413  | -15.118 |
| 2034-2043                     |               | -16.935               | -16.873  | -16.566 |
| <b>VARIAZIONE PERCENTUALE</b> |               |                       |          |         |
| 2014-2023                     | 263,8%        |                       |          |         |
| 2024-2033                     |               | 47,8%                 | 47,4%    | 44,6%   |
| 2034-2043                     |               | 9,5%                  | 9,5%     | 9,6%    |

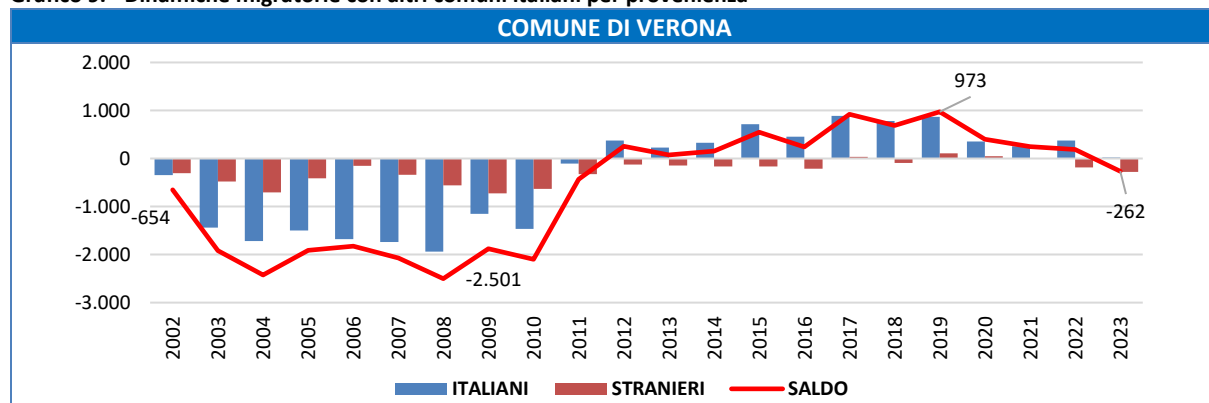
Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

#### 1.1.4. Scenario delle dinamiche migratorie

L'osservazione dei trasferimenti di residenza con altri comuni italiani mostra due fasi storiche nettamente distinte. Tra il 2002 ed il 2011 il valore del saldo risulta costantemente negativo, evidenziando l'esistenza di rilevanti fenomeni di fuoriuscita di popolazione, sia per i residenti italiani, sia per gli stranieri. In questa fase la città ha perso 17.708 abitanti per trasferimento in altri comuni, 13.071 dei quali residenti italiani.

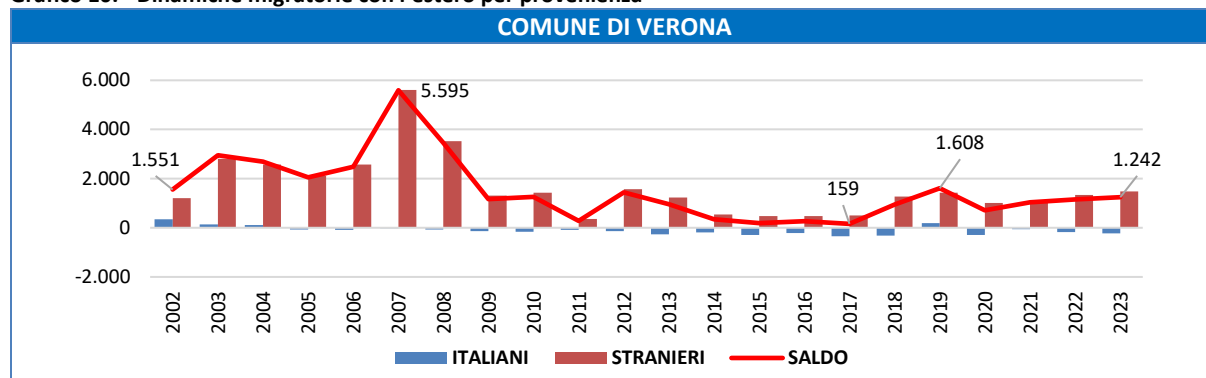
Nella fase successiva il conto tra iscritti e cancellati per trasferimento di residenza da e per altri comuni italiani cambia di segno, raggiungendo valori di picco tra 2017 e 2019, ma il fenomeno interessa solo la popolazione italiana, che nel complesso segna un bilancio positivo di 5.631 residenti in più, mentre il conto dei residenti stranieri, sebbene ridimensionato, continua su valori negativi, con un bilancio complessivo di 1.186 unità in meno.

**Grafico 9. - Dinamiche migratorie con altri comuni italiani per provenienza**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

In definitiva, nel primo decennio di osservazione, corrispondente al picco della fase espansiva del mercato immobiliare, hanno prevalso dinamiche urbane caratterizzate da fenomeni di espulsione, con consistenti flussi in uscita in gran parte approdati nei comuni dell'hinterland metropolitano. Nel corso dell'ultimo decennio, invece, la città sembra nuovamente diventata attrattiva, ma solo per gli italiani. Concentrando l'attenzione sugli ultimi anni, tuttavia, l'attrattività sembra già essersi affievolita, con un bilancio complessivo che nel 2023 torna in negativo (262 residenti in meno).

**Grafico 10. - Dinamiche migratorie con l'estero per provenienza**

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Anche osservando il bilancio migratorio con l'estero si possono definire due fasi distinte, ma a fare da discriminante, questa volta, è la popolazione straniera, che tra il primo decennio ed il secondo segna una consistente riduzione del bilancio complessivo, passando da un valore medio annuo di circa 2.350 residenti in più (2002-2011) ad un valore di 1.034 (2012-2023).

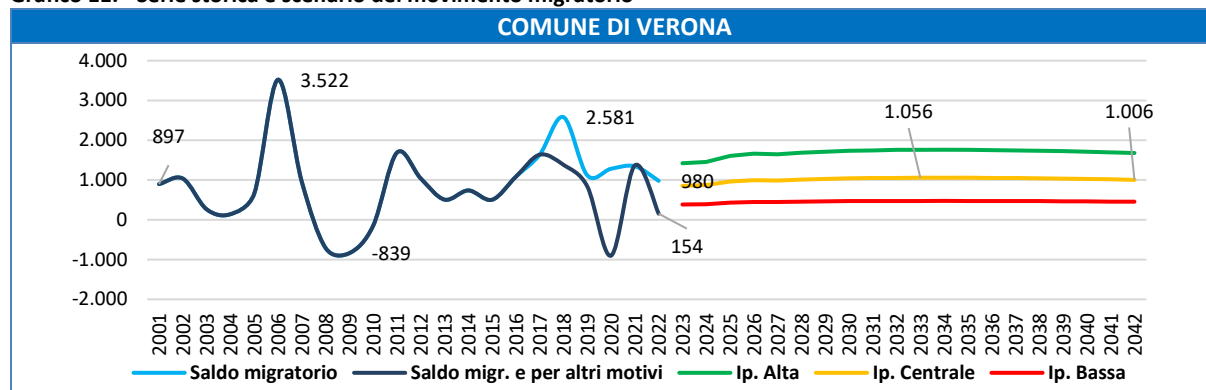
**Tabella 6. - Saldo migratorio con l'interno e con l'estero per provenienza**

|               | SALDO CON ALTRI COMUNI |               |                | SALDO CON L'ESTERO |               |               | TOTALE        |
|---------------|------------------------|---------------|----------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|
|               | Italiani               | Stranieri     | Totale         | Italiani           | Stranieri     | Totale        |               |
| 2002          | -347                   | -307          | -654           | 345                | 1.206         | 1.551         | 897           |
| 2003          | -1.436                 | -479          | -1.915         | 137                | 2.814         | 2.951         | 1.036         |
| 2004          | -1.719                 | -706          | -2.425         | 117                | 2.572         | 2.689         | 264           |
| 2005          | -1.499                 | -410          | -1.909         | -74                | 2.123         | 2.049         | 140           |
| 2006          | -1.678                 | -149          | -1.827         | -90                | 2.571         | 2.481         | 654           |
| 2007          | -1.736                 | -337          | -2.073         | -14                | 5.609         | 5.595         | 3.522         |
| 2008          | -1.940                 | -561          | -2.501         | -65                | 3.525         | 3.460         | 959           |
| 2009          | -1.151                 | -728          | -1.879         | -135               | 1.306         | 1.171         | -708          |
| 2010          | -1.463                 | -632          | -2.095         | -166               | 1.422         | 1.256         | -839          |
| 2011          | -102                   | -328          | -430           | -81                | 360           | 279           | -151          |
| 2012          | 377                    | -125          | 252            | -134               | 1.569         | 1.435         | 1.687         |
| 2013          | 225                    | -147          | 78             | -269               | 1.231         | 962           | 1.040         |
| 2014          | 325                    | -168          | 157            | -191               | 541           | 350           | 507           |
| 2015          | 712                    | -165          | 547            | -287               | 478           | 191           | 738           |
| 2016          | 452                    | -209          | 243            | -220               | 481           | 261           | 504           |
| 2017          | 887                    | 37            | 924            | -347               | 506           | 159           | 1.083         |
| 2018          | 782                    | -93           | 689            | -322               | 1.269         | 947           | 1.636         |
| 2019          | 868                    | 105           | 973            | 184                | 1.424         | 1.608         | 2.581         |
| 2020          | 354                    | 50            | 404            | -297               | 1.011         | 714           | 1.118         |
| 2021          | 254                    | -4            | 250            | -54                | 1.086         | 1.032         | 1.282         |
| 2022          | 376                    | -186          | 190            | -180               | 1.335         | 1.155         | 1.345         |
| 2023 *        | 19                     | -281          | -262           | -232               | 1.474         | 1.242         | 980           |
| <b>TOTALE</b> | <b>-7.440</b>          | <b>-5.823</b> | <b>-13.263</b> | <b>-2.375</b>      | <b>35.913</b> | <b>33.538</b> | <b>20.275</b> |

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT \* Dato Provvisorio.

Il bilancio dei residenti italiani, invece, vede prevalere i movimenti in uscita in tutto il periodo di osservazione, con una dinamica, peraltro, in progressivo aggravamento. Dal 2005 al 2023 il comune di Verona ha perso 2.974 residenti italiani per trasferimento all'estero, un fenomeno rilevante, che aggiungendosi ai fenomeni di fuoriuscita verso l'hinterland metropolitano, determina una accelerazione dei processi di invecchiamento strutturale e di declino demografico ed anche economico della città.

Al netto delle perturbazioni riconducibili alla parentesi COVID, le dinamiche più recenti avevano fatto emergere alcuni elementi positivi. Considerando complessivamente italiani e stranieri, nell'ultimo decennio la città sembrava aver progressivamente consolidato la sua attrattività, con un bilancio migratorio che, dopo la frenata del 2020, era tornato nuovamente in crescita, ma il dato del 2023, sebbene ancora provvisorio, sembra smentire le aspettative per una inversione del ciclo.

**Grafico 11. - Serie storica e scenario del movimento migratorio**

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

Le tre ipotesi di scenario, quindi, sono tutte improntate alla cautela, con valori allineati a quelli registrati nell'ultimo decennio. Il differenziale tra l'ipotesi bassa e l'ipotesi alta, sebbene assai contenuto, è sufficiente a definire scenari della popolazione complessiva significativamente differenti.

**Tabella 7. - Serie storica e scenari del saldo migratorio**

| SERIE STORICA                 | SCENARIO PREVISIONALE |          |        |
|-------------------------------|-----------------------|----------|--------|
|                               | Bassa                 | Centrale | Alta   |
| 2003-2012                     | 6.568                 |          |        |
| 2013-2022                     | 7.310                 |          |        |
| 2023-2032                     | 4.436                 | 9.857    | 16.429 |
| 2033-2042                     | 4.678                 | 10.396   | 17.327 |
| <b>VARIAZIONE PERCENTUALE</b> |                       |          |        |
| 2013-2022                     | 11,3%                 |          |        |
| 2023-2032                     | -39,3%                | 34,8%    | 124,7% |
| 2033-2042                     | 5,5%                  | 5,5%     | 5,5%   |

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

### 1.1.5. Scenario della presenza straniera

L'analisi delle dinamiche migratorie ha dimostrato chiaramente che l'afflusso di popolazione straniera, dall'estero in particolare, storicamente ha rappresentato il principale fattore di crescita demografica per il comune di Verona.

Peraltro, l'acquisizione di cittadinanza italiana da parte di stranieri, ha contribuito ad attenuare il calo demografico dei residenti italiani. Dal 2001 al 2023, a causa di un bilancio tra nascite e morti sempre più negativo, ulteriormente aggravato dai trasferimenti di residenza verso l'hinterland metropolitano (fino al 2011) e verso l'estero, il numero di residenti italiani ha registrato quasi 22mila unità in meno (-9,3%) ma senza le 15.990 acquisizioni di cittadinanza da parte di stranieri registrate nello stesso periodo, la riduzione demografica avrebbe raggiunto le 38.332 unità, pari, in termini relativi, ad una contrazione del -16%.

**Grafico 12. - Acquisizione di cittadinanza italiana da parte di stranieri**

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

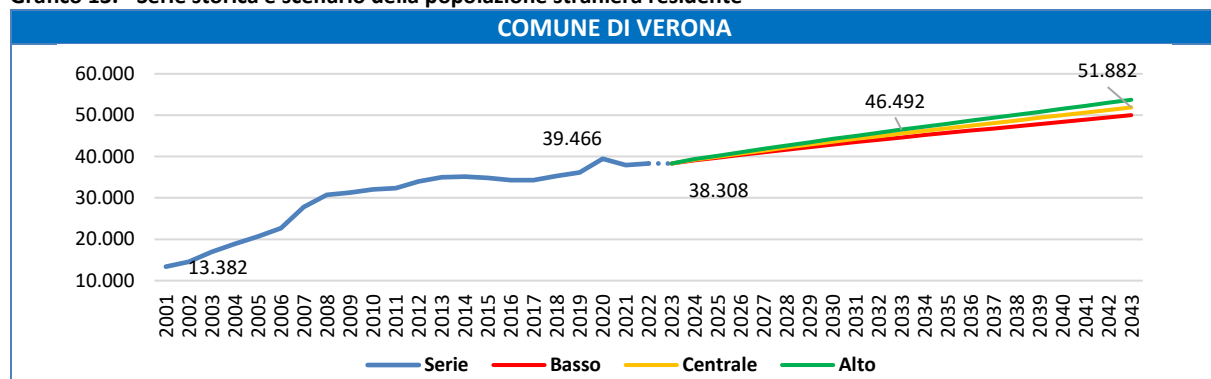
Al netto dei cambi di cittadinanza, quindi, nell'ultimo decennio (2013-2023) il numero di residenti stranieri ha registrato un incremento del 9,4% (3.291 in più), giungendo alle 38.308 unità registrate in anagrafe a fine 2023.

**Tabella 8. - Serie storica e scenari della popolazione straniera residente**

| SERIE STORICA        |        |      | SCENARIO 2023-2032 |          |        |      | SCENARIO 2033-2042 |          |        |
|----------------------|--------|------|--------------------|----------|--------|------|--------------------|----------|--------|
| 2013                 | 35.017 |      | Bassa              | Centrale | Alta   |      | Bassa              | Centrale | Alta   |
| 2014                 | 35.158 | 2024 | 39.130             | 39.277   | 39.406 | 2034 | 45.171             | 46.204   | 47.220 |
| 2015                 | 34.841 | 2025 | 39.741             | 39.979   | 40.199 | 2035 | 45.715             | 46.837   | 47.942 |
| 2016                 | 34.277 | 2026 | 40.381             | 40.706   | 41.020 | 2036 | 46.253             | 47.467   | 48.659 |
| 2017                 | 34.313 | 2027 | 41.025             | 41.442   | 41.845 | 2037 | 46.789             | 48.094   | 49.376 |
| 2018                 | 35.287 | 2028 | 41.659             | 42.165   | 42.658 | 2038 | 47.324             | 48.721   | 50.094 |
| 2019                 | 36.127 | 2029 | 42.282             | 42.878   | 43.457 | 2039 | 47.859             | 49.349   | 50.813 |
| 2020                 | 39.466 | 2030 | 42.891             | 43.572   | 44.239 | 2040 | 48.395             | 49.979   | 51.536 |
| 2021                 | 37.930 | 2031 | 43.480             | 44.249   | 45.004 | 2041 | 48.932             | 50.611   | 52.261 |
| 2022                 | 38.333 | 2032 | 44.055             | 44.913   | 45.754 | 2042 | 49.470             | 51.246   | 52.990 |
| 2023                 | 38.308 | 2033 | 44.619             | 45.563   | 46.492 | 2043 | 50.009             | 51.882   | 53.720 |
| VARIAZIONE DECENNALE |        |      |                    |          |        |      |                    |          |        |
| Valore assoluto      | 3.291  |      | 6.311              | 7.255    | 8.184  |      | 5.390              | 6.318    | 7.228  |
| Valore percentuale   | 9,4%   |      | 16,5%              | 18,9%    | 21,4%  |      | 12,1%              | 13,9%    | 15,5%  |

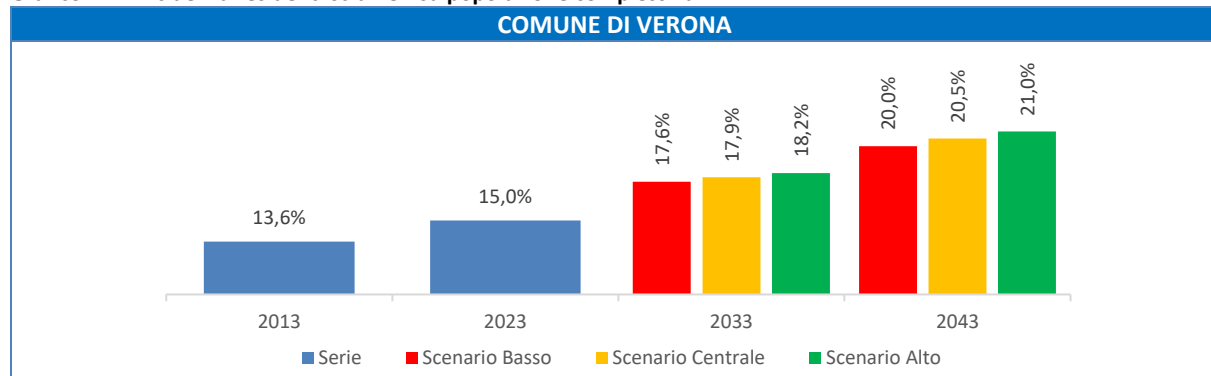
Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

In rapporto alla popolazione complessiva, il numero di residenti stranieri negli ultimi dieci anni è passato dal 13,6% al 15%, e secondo le proiezioni di scenario la quota è destinata a crescere in tutte le ipotesi previsionali. Nell'orizzonte decennale il numero di residenti stranieri è stimato in un intervallo compreso tra le 44mila e le 46mila unità, ed in quello ventennale la stima oscilla tra le 50mila e le 54mila unità. In termini relativi l'incremento sarà consistente, in linea con le dinamiche dell'ultimo quinquennio, toccando valori compresi tra il 16% ed il 21% nel primo decennio, per poi ridursi sensibilmente nel secondo, con un intervallo di stima compreso tra un +12% ed il +15%.

**Grafico 13. - Serie storica e scenario della popolazione straniera residente**


Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

In rapporto alla popolazione complessiva, quindi, dal 15% attuale l'incidenza straniera potrebbe giungere ad un valore prossimo al 17-18% nell'orizzonte decennale, ed al 20-21% nell'orizzonte ventennale.

**Grafico 14. - Incidenza residenti stranieri su popolazione complessiva**


Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

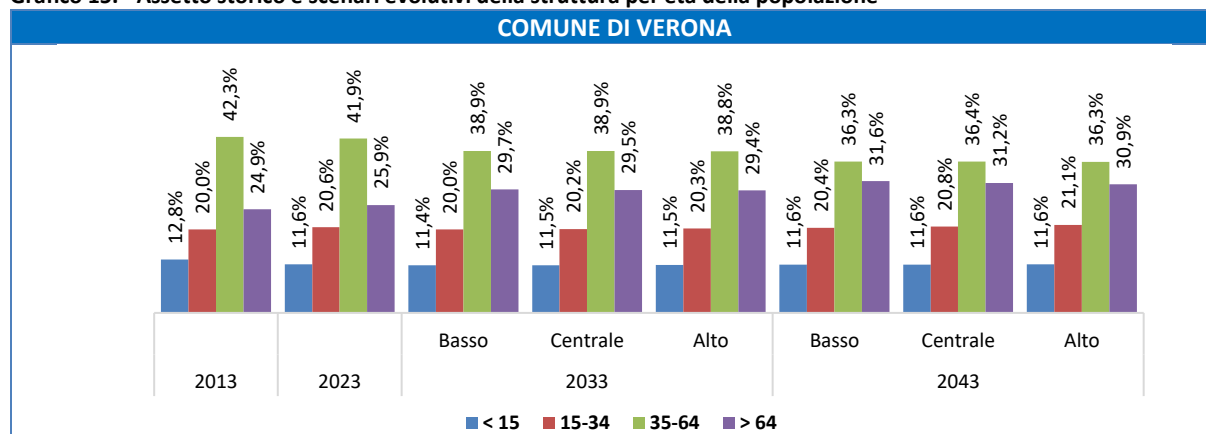
### 1.1.6. Trasformazione della struttura per età

Il processo di transizione demografica, che nel decennio degli anni '60 accosta una fase demografica caratterizzata da alta natalità ed alta mortalità ad una a bassa natalità e bassa mortalità, nel corso del prossimo ventennio arriverà a compimento, con il passaggio all'età anziana delle consistenti generazioni del baby-boom degli anni '60.

Il crescente sbilanciamento della struttura demografica verso l'età anziana è un fenomeno attualmente già osservabile, nel comune di Verona come nel resto d'Italia. Nell'ultimo decennio, infatti, l'incidenza della popolazione anziana è cresciuta di un punto percentuale, passando dal 24,9% al 25,9%. Nel corso dei prossimi decenni, tuttavia, il fenomeno giungerà al suo punto di massimo, superando il 30% nell'orizzonte ventennale.

Parallelamente, la transizione verso l'età più anziana produrrà un vistoso svuotamento nelle classi di età centrali. In particolare, la popolazione in età 35-64 anni, dal 41,9% attuale, potrebbe giungere a rappresentare il 39% della popolazione complessiva nell'arco del prossimo decennio ed il 36% nell'orizzonte ventennale.

**Grafico 15. - Assetto storico e scenari evolutivi della struttura per età della popolazione**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

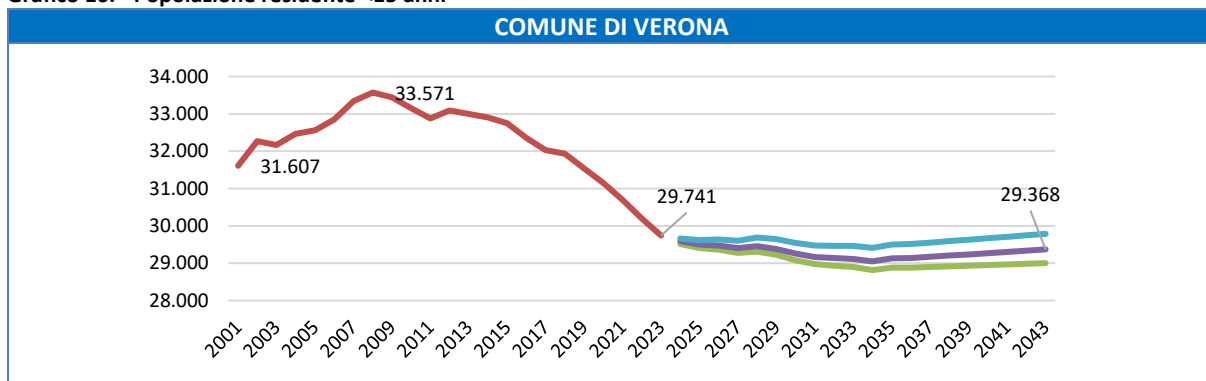
Nelle classi di età più giovani lo svuotamento determinato dalle dinamiche strutturali sarà compensato dai flussi migratori in ingresso, principalmente concentrati nella fascia di età 15-34 anni, mentre la classe di età più giovane beneficerà della ripresa di natalità, o, quantomeno, della stabilizzazione del numero di nascite. In definitiva, la classe 0-14 anni resterà sostanzialmente stabile all'11%, mentre quella 15-34 anni resterà stabile al 20%.

**Tabella 9. - Popolazione residente per classe di età**

|             |          | CLASSI DI ETÀ' |        |         |        | TOTALE         |
|-------------|----------|----------------|--------|---------|--------|----------------|
|             |          | < 15           | 15-34  | 35-64   | > 64   |                |
| <b>2013</b> |          | 32.994         | 51.680 | 109.064 | 64.227 | <b>257.965</b> |
| <b>2023</b> |          | 29.741         | 52.575 | 107.088 | 66.239 | <b>255.643</b> |
| <b>2033</b> | Basso    | 28.898         | 50.717 | 98.533  | 75.129 | <b>253.277</b> |
|             | Centrale | 29.117         | 51.268 | 98.835  | 75.054 | <b>254.274</b> |
|             | Alto     | 29.462         | 51.776 | 99.071  | 75.084 | <b>255.393</b> |
| <b>2043</b> | Basso    | 29.003         | 50.974 | 90.781  | 79.031 | <b>249.789</b> |
|             | Centrale | 29.368         | 52.474 | 91.874  | 78.900 | <b>252.615</b> |
|             | Alto     | 29.786         | 54.065 | 92.872  | 79.114 | <b>255.837</b> |

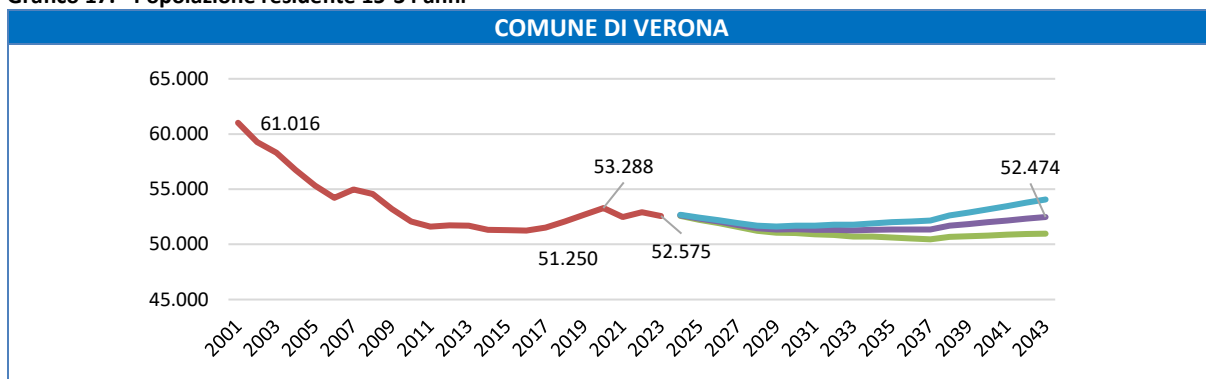
Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

**Grafico 16. - Popolazione residente <15 anni**



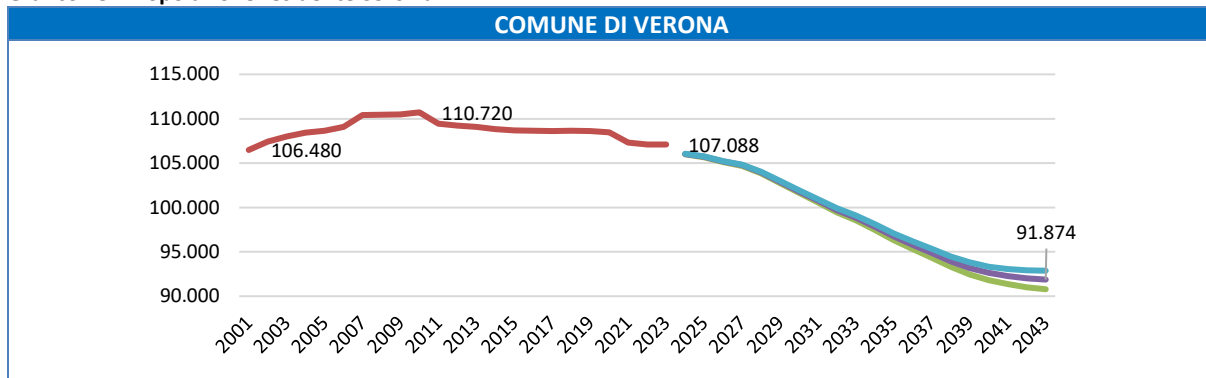
Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

**Grafico 17. - Popolazione residente 15-34 anni**



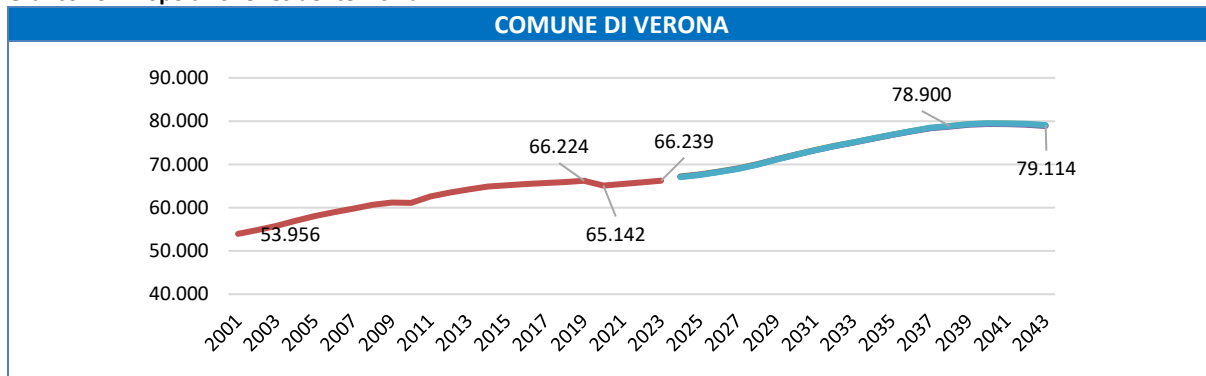
Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

**Grafico 18. - Popolazione residente 35-64 anni**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

**Grafico 19. - Popolazione residente > 64 anni**



Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

### 1.1.7. Scenario delle famiglie

Le trasformazioni della struttura demografica avranno immediate conseguenze sulla dinamica delle famiglie. La formazione di nuove famiglie, infatti, assumendo stabile la propensione alla formazione di una famiglia, da porre in relazione a fattori economici e culturali, dipende dalla consistenza quantitativa delle giovani generazioni (18-34 anni). Nel bilancio complessivo, tuttavia, è necessario considerare anche l'estinzione delle famiglie esistenti, da porre in relazione alla consistenza quantitativa delle classi di età più anziane, ed al numero di decessi. Per quanto concerne il primo aspetto, la formazione di nuove famiglie, abbiamo potuto riscontrare che nel medio periodo la favorevole dinamica dei flussi migratori tenderà a garantire una certa stabilità delle classi di età più giovane, confermando il ritmo di formazione di nuove famiglie ai livelli attuali. Quello che muterà in maniera rilevante, invece, è il ritmo di estinzione delle famiglie, in relazione all'incremento della popolazione anziana e del numero di morti.

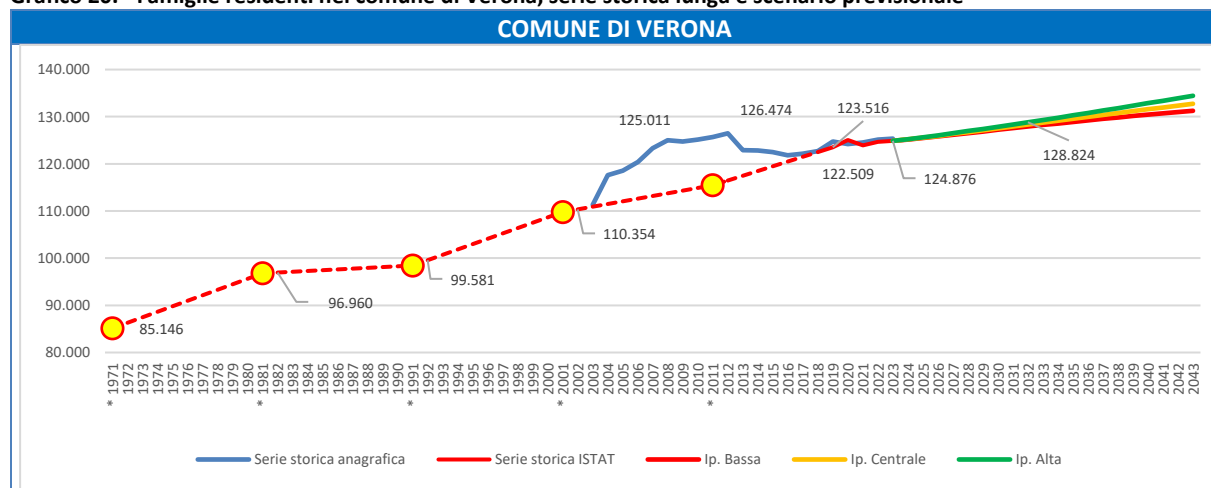
**Tabella 10. - Serie storica e scenari delle famiglie residenti**

|                               | 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 |
| <b>VARIAZIONE DECENNALE</b>   |               |                       |          |         |
| 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   |
| <b>VARIAZIONE MEDIA ANNUA</b> |               |                       |          |         |
| 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

Per questo motivo, quindi, sebbene sempre in consistente crescita, l'andamento delle famiglie segnerà un rallentamento rispetto alle dinamiche storiche. Nel definire il dato di confronto storico, tuttavia, bisogna segnalare che a seguito delle novità metodologiche determinate dal passaggio dal Censimento tradizionale al Censimento Continuo della Popolazione (dal 2019 in poi), per quanto riguarda le famiglie non si dispone di una serie storica perfettamente coerente. Consapevoli delle approssimazioni del caso, riteniamo tuttavia valido assumere come termine di confronto con le dinamiche di scenario un valore medio annuo relativo al periodo 2012-2021 di 844 famiglie all'anno.

**Grafico 20. - 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

I risultati dello scenario previsionale, quindi, nell'ipotesi bassa definiscono un ritmo di crescita che va dalle 336 famiglie in più all'anno del primo decennio, alle 302 del secondo, un valore pari al 40% rispetto alle dinamiche storiche; nell'ipotesi alta, invece, si va dalle 443 famiglie in più all'anno del primo decennio, alle 513 del secondo, giungendo a circa il 60% delle dinamiche storiche.

## 1.2. La domanda abitativa

### 1.2.1. Elementi di sintesi

La stima della domanda abitativa decennale è stata effettuata considerando due componenti, la domanda insorgente, costituita dall'incremento del numero di famiglie nell'ipotesi centrale di scenario, e la domanda pregressa, costituita dalla stima del numero di abitazioni necessarie a portare l'attuale condizione abitativa ad un livello ottimale, fissando la soglia standard alla disponibilità di una stanza per abitante per ogni famiglia in condizione di affollamento.

Nel dettaglio, con riferimento al decennio 2023-2033, nell'ipotesi centrale di scenario la domanda abitativa insorgente è stata stimata pari a 3.862 abitazioni, 386 abitazioni all'anno.

La domanda pregressa, invece, è stimata pari a .... abitazioni, che, ipotizzando di voler dare risposta nel corso del prossimo decennio, definiscono una domanda di ... abitazioni all'anno. Questo rappresenta il segmento più debole del mercato abitativo, cui si riconduce sia la povertà estrema, 269 abitazioni per alloggiare senza tetto e famiglie con sistemazione precaria, sia la domanda da affollamento residua al 2023, 1.429 abitazioni in totale.

Nel complesso, quindi, la domanda abitativa primaria per il comune di Verona nel decennio 2024-2033 è valutabile in un totale di 5.559 abitazioni, 556 abitazioni l'anno, pari al 4% dello stock abitativo attuale (occupato e non occupato).

**Tabella 11. - Sintesi della domanda abitativa decennale nel comune di Verona (2024-2033)**

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

Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

Nel definire la domanda aggiuntiva è necessario precisare che essa rappresenta un saldo tra le nuove famiglie che verranno a formarsi nel decennio di previsione (2024-2033) e la contestuale estinzione di famiglie esistenti. In altri termini, le 3.862 famiglie in più stimate nel decennio derivano da un bilancio tra le 21.866 nuove famiglie che si verranno a formare nel prossimo decennio e le 18.005 abitazioni liberate per la scomparsa dell'anziano occupante. Il saldo, ovvero il fabbisogno quantitativo teorico di case, è di 3.862 alloggi, quindi, sebbene nel valutare la distribuzione per classe di reddito, bisogna considerare che le abitazioni liberate dalle famiglie che si estinguono, in tutta evidenza, non andranno necessariamente a soddisfare la domanda nell'ambito della stessa fascia di reddito, ma in base al valore di mercato dell'abitazione e la capacità di spesa della domanda.

La stima della distribuzione delle nuove famiglie per fascia di reddito lordo (RAL – Retribuzione Annua Lorda) è stata realizzata utilizzando le informazioni contenute nell'indagine sui Bilanci delle famiglie<sup>6</sup> (che la Banca d'Italia realizza con cadenza biennale) ed i dati sulle dichiarazioni dei redditi dei residenti nel comune di Verona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate<sup>7</sup>.

Appare, dunque, corretto articolare la nuova domanda di abitazioni in base alla classe di reddito delle famiglie, considerando altresì che una parte considerevole della nuova domanda troverà soddisfazione nelle

<sup>6</sup> I redditi considerati nell'indagine sui bilanci delle famiglie sono quelli disponibili netti; sono stati riportati al lordo considerando le aliquote fiscali e contributive di una "famiglia tipo" di recente formazione. Sono, inoltre, stati scorporati dal reddito considerato dall'indagine sui bilanci delle famiglie: i redditi da affitti imputati ed i redditi da capitale finanziario.

<sup>7</sup> I dati delle dichiarazioni dei redditi sono resi disponibili per fascia di reddito e sono relativi ai redditi dei singoli contribuenti e non dei nuclei familiari; per tale motivo sono stati utilizzati principalmente per determinare il livello dei redditi a Roma rispetto al reddito medio nazionale; il dato che è stato preso in considerazione è il "reddito complessivo" sia perché si tratta della definizione più vicina al reddito lordo utilizzato per l'accesso alle agevolazioni per la casa, sia perché si tratta della variabile declinata per fasce di importo.

18.005 abitazioni liberate per l'estinzione della famiglia occupante, con frequentissimi passaggi tra la classe di reddito della famiglia estinta e quella di destinazione della famiglia acquirente. In altri termini, l'estinzione di una famiglia a basso reddito che rende disponibile una abitazione in zone centrali e semicentrali andrà a soddisfare la domanda espressa da famiglie a reddito più elevato. Le opzioni e le ipotesi sono innumerevoli, si è pertanto scelto di ripartire la domanda di abitazioni in base alla distribuzione delle nuove famiglie per fascia reddituale e sulla base del livello di gravità della domanda pregressa, in particolare quella derivante dalla matrice di affollamento (disagio grave, disagio lieve e sottostandard, si veda più avanti).

**Tabella 12. - La domanda abitativa futura per fascia di reddito lordo**

|                                                                                    | <24          | 25-29        | 30-49        | >49           | TOTALE         |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Nuove famiglie (2023-2032)</b>                                                  | <b>4.584</b> | <b>1.006</b> | <b>4.129</b> | <b>12.147</b> | <b>21.866</b>  |
| <i>Distribuzione percentuale</i>                                                   | 21,0%        | 4,6%         | 18,9%        | 55,6%         | 100,0%         |
| <b>Estinzione famiglie (2023-2032)</b>                                             |              |              |              |               | <b>-18.005</b> |
| <b>SALDO FAMIGLIE</b>                                                              |              |              |              |               | <b>3.862</b>   |
| <b>Domanda pregressa al 2022</b>                                                   | <b>456</b>   | <b>393</b>   | <b>848</b>   |               | <b>1.698</b>   |
| <i>Distribuzione percentuale</i>                                                   | 26,9%        | 23,2%        | 49,9%        | 0,0%          | 100,0%         |
| <b>Domanda pregressa + insorgente</b>                                              | <b>5.040</b> | <b>1.399</b> | <b>4.977</b> | <b>12.147</b> | <b>23.564</b>  |
| <i>Distribuzione percentuale</i>                                                   | 21,4%        | 5,9%         | 21,1%        | 51,5%         | 100,0%         |
| <b>DOMANDA ABITATIVA DECENNALE</b><br>(domanda pregressa + differenziale famiglie) | <b>1.189</b> | <b>330</b>   | <b>1.174</b> | <b>2.866</b>  | <b>5.559</b>   |

Fonte: stime CRESME su fonti varie

In questo modo è stato possibile articolare per fascia di reddito la domanda di abitazioni stimata, pari a 3.608 abitazioni nel prossimo decennio:

- Fascia debole (sovvenzionata e convenzionata 1° fascia [<30 mila euro RAL]) - 1.519 abitazioni (27,3%)
- Fascia "grigia" (Housing Sociale [30-50 mila euro RAL]) - 1.174 abitazioni (21,1%)
- Mercato libero (>49 mila euro RAL) - 2.866 abitazioni (55,5%)

### 1.2.2. Lo stock abitativo

Secondo gli ultimi dati del Censimento Permanente della Popolazione e delle Abitazioni dell'ISTAT, al 31 dicembre 2021 nel comune di Verona si contano 138.588 abitazioni, 121.250 delle quali occupate da residenti e 17.338 non occupate da residenti. La stima dell'ISTAT per il calcolo delle case "non occupate" è descritta nelle note tecniche del Censimento: "Il dato relativo al numero totale di abitazioni in Italia al Censimento Permanente 2021 è frutto del trattamento statistico delle informazioni presenti nel Registro Statistico dei Luoghi ed in particolare della componente Registro degli edifici e delle abitazioni, la cui fonte primaria è attualmente il catasto degli immobili al 2020. A partire dal numero di abitazioni complessive, per ciascun comune sono state calcolate le abitazioni occupate e non occupate. Le abitazioni occupate sono state ottenute escludendo dal numero di famiglie tutte quelle che non vivono in un'abitazione (famiglie in altri tipi di alloggio, senza fissa dimora, eccetera) e considerando le famiglie coabitanti. Le abitazioni non occupate sono state, invece, ottenute dalla differenza tra il numero di abitazioni totali e quelle occupate da famiglie." RE' evidente che da questa classificazione è difficile parlare di case non occupate tout court, e che il procedimento di stima se serve a definire il patrimonio realmente non occupato è metodologicamente debole. Purtroppo su questi dati vengono poi sviluppate campagne informative basate su questi elementi deboli.

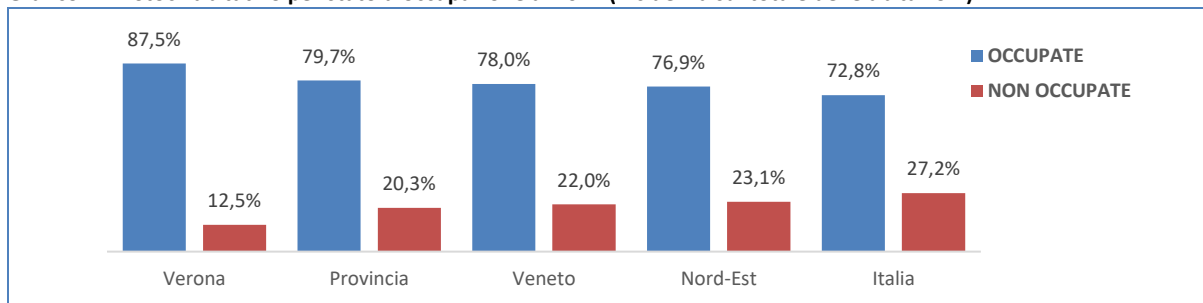
**Tabella 13. - Numero abitazioni nel comune di Verona per stato d'occupazione e titolo di godimento**

|                           | Occupate       | Non occupate da residenti | TOTALE         |
|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| <b>SITUAZIONE AL 2019</b> | <b>119.727</b> |                           |                |
| <i>Proprietà</i>          | 80.071         |                           |                |
| <i>Affitto</i>            | 33.289         |                           |                |
| <i>Altro titolo</i>       | 6.366          |                           |                |
| <b>SITUAZIONE AL 2021</b> | <b>121.250</b> | <b>17.338</b>             | <b>138.588</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Considerando quindi il dato con la corretta lettura statistica, si può notare che con un tasso di incidenza dello stock abitativo occupato pari all'87,5% del patrimonio residenziale complessivo il comune di Verona evidenzia un livello di utilizzo del patrimonio abitativo assai elevato nel confronto con altre realtà. Per l'intera provincia, infatti, il tasso di occupazione dello stock abitativo scende al 79,7%, ed al 78% quello dell'intera regione.

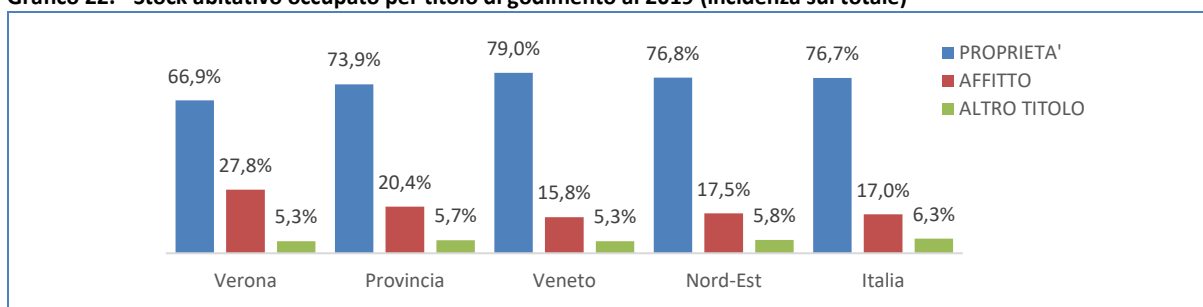
**Grafico 21. - Stock abitativo per stato d'occupazione al 2021 (incidenza sul totale delle abitazioni)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Per quanto riguarda il titolo di godimento dello stock abitativo occupato, pari nel 2019 ad un totale di 119.727 abitazioni (l'ultimo dato disponibile con questa articolazione), le abitazioni occupate dal proprietario sono risultate 80.071, quelle occupate da un affittuario 33.289 e 6.366 quelle occupate ad altro titolo (usufrutto ed altro).

**Grafico 22. - Stock abitativo occupato per titolo di godimento al 2019 (incidenza sul totale)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Il confronto con i valori caratteristici del territorio di riferimento, quindi, evidenzia la maggiore focalizzazione del mercato abitativo di Verona sull'affitto, che rappresenta il 27,8% dello stock abitativo occupato, contro il 20,4% della provincia, il 15,8% della regione ed il 17,5% del Nord-Est.

Il patrimonio abitativo occupato in proprietà, invece, rappresenta il 66,9% dello stock residenziale complessivo, una quota molto inferiore a quella della provincia (73,9%) e della regione (79%).

In definitiva, l'analisi della condizione abitativa fa emergere uno scenario caratterizzato da una notevole tensione alloggiativa, con elevati livelli di utilizzo dello stock residenziale esistente ed un mercato immobiliare maggiormente orientato all'affitto. Non si deve dimenticare che Verona è considerata tra i comuni ad alta tensione abitativa dal Cipe.

### 1.2.3. Disagio alloggiativo e domanda pregressa

In una realtà urbana connotata da elevata tensione abitativa il disagio alloggiativo rappresenta una componente di domanda non trascurabile.

Nel tentativo di definire quantitativamente i segmenti di domanda più fragile, si deve necessariamente far riferimento ai dati del Censimento Permanente della Popolazione e delle Abitazioni che, con riferimento al 2021, nel comune di Verona conta 263 residenti che vivono in campi attrezzati e insediamenti informali, e 274 senza tetto e senza fissa dimora, 232 dei quali italiani e 42 stranieri.

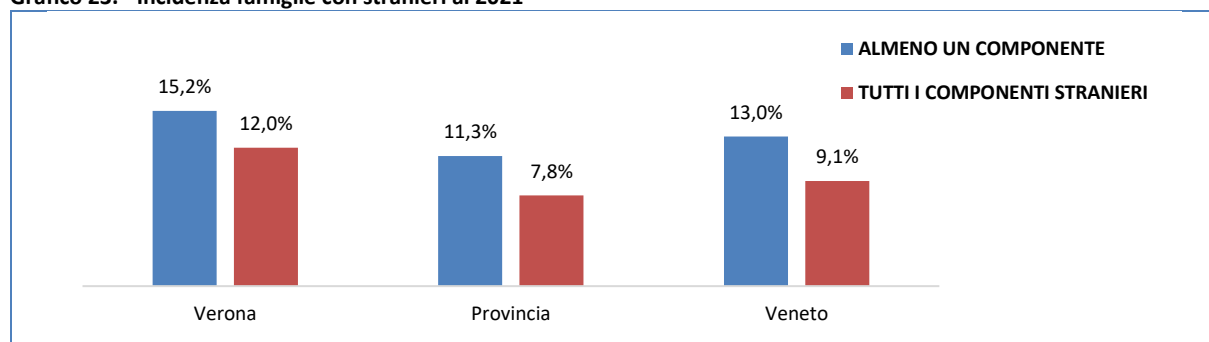
In tal modo si contano complessivamente 537 individui in grave difficoltà alloggiativa che, assumendo una ipotesi aggregativa di 2 abitanti per abitazione, definiscono una domanda da disagio estremo quantificabile in almeno 269 abitazioni.

**Tabella 14. - Popolazione che vive in condizioni di disagio estremo nel comune di Verona al 2021**

|                                                           | CLASSE DI ETÀ' |            |            |            | TOTALE     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                           | < 18 anni      | 18-34 anni | 35-54 anni | > 54 anni  |            |
| In campi attrezzati e in insediamenti spontanei/informali | 79             | 63         | 77         | 44         | 263        |
| Senza tetto e senza fissa dimora                          | 24             | 28         | 109        | 113        | 274        |
| italiani                                                  | 15             | 23         | 92         | 102        | 232        |
| stranieri                                                 | 9              | 5          | 17         | 11         | 42         |
| <b>TOTALE</b>                                             | <b>103</b>     | <b>91</b>  | <b>186</b> | <b>157</b> | <b>537</b> |
| <b>Domanda abitativa (2 componenti per abitazione)</b>    |                |            |            |            | <b>269</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Esistono tuttavia forme di disagio alloggiativo meno evidenti, la cui esplorazione e quantificazione richiede una analisi dei dati più accurata ed approfondita.

**Grafico 23. - Incidenza famiglie con stranieri al 2021**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

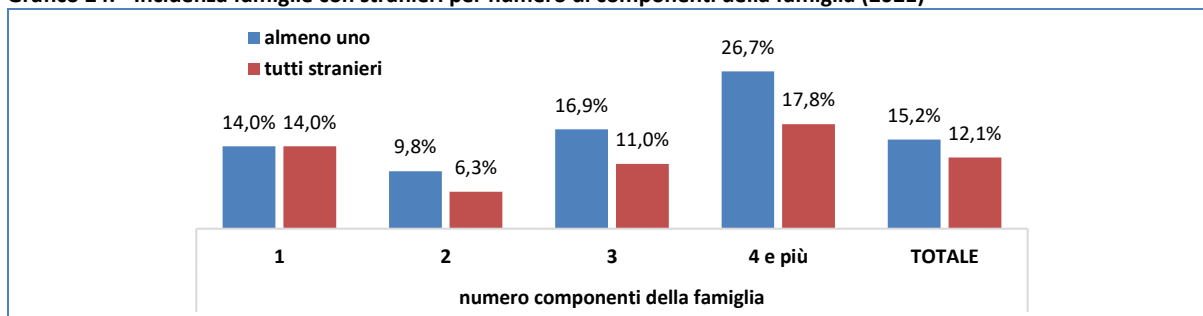
Un valido indizio nell'identificazione del problema viene dalla rilevazione di una elevatissima presenza di residenti stranieri. Nel comune di Verona, infatti, il 12% delle famiglie sono composte interamente da stranieri, una quota di gran lunga superiore a quella della provincia (7,8%) e della regione (9,1%). Osservando le famiglie miste, invece, quelle con almeno un componente straniero, la quota sale 15,2%, ed il divario rispetto alla media provinciale (11,3%) e regionale (13%) cresce ulteriormente.

**Tabella 15. - Famiglie con stranieri per numero di componenti e incidenza sul totale delle famiglie (2021)**

|                            |         | numero componenti della famiglia |               |               |               | TOTALE         |
|----------------------------|---------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                            |         | 1                                | 2             | 3             | 4 e più       |                |
| componenti stranieri       | 1       | 7.748                            | 1.141         | 795           | 1.060         | 10.744         |
|                            | 2       |                                  | 2.038         | 259           | 305           | 2.602          |
|                            | 3       |                                  |               | 1.980         | 254           | 2.234          |
|                            | 4 e più |                                  |               |               | 3.206         | 3.206          |
| <b>Totale miste</b>        |         | <b>7.748</b>                     | <b>3.179</b>  | <b>3.034</b>  | <b>4.825</b>  | <b>18.786</b>  |
| <b>Tutti stranieri</b>     |         | <b>7.748</b>                     | <b>2.038</b>  | <b>1.980</b>  | <b>3.206</b>  | <b>14.972</b>  |
| <b>TOTALE FAMIGLIE</b>     |         | <b>55.368</b>                    | <b>32.514</b> | <b>17.967</b> | <b>18.054</b> | <b>123.903</b> |
| <i>Incidenza miste</i>     |         | 14,0%                            | 9,8%          | 16,9%         | 26,7%         | 15,2%          |
| <i>Incidenza straniera</i> |         | 14,0%                            | 6,3%          | 11,0%         | 17,8%         | 12,1%          |

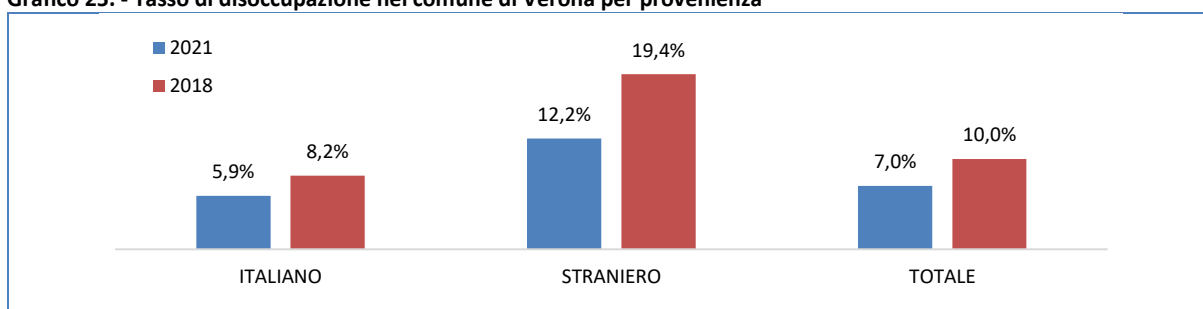
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Approfondendo l'analisi e valutando la dimensione familiare, si scopre poi che l'incidenza straniera raggiunge valori ancora più rilevanti con riferimento alle famiglie più numerose, quelle maggiormente esposte al rischio di sovraffollamento dell'abitazione. Quasi un quarto delle famiglie da 4 e più componenti, infatti, hanno almeno un componente straniero (26,7%), sono invece quasi un quinto quelle composte esclusivamente da stranieri (17,8%).

**Grafico 24. - Incidenza famiglie con stranieri per numero di componenti della famiglia (2021)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

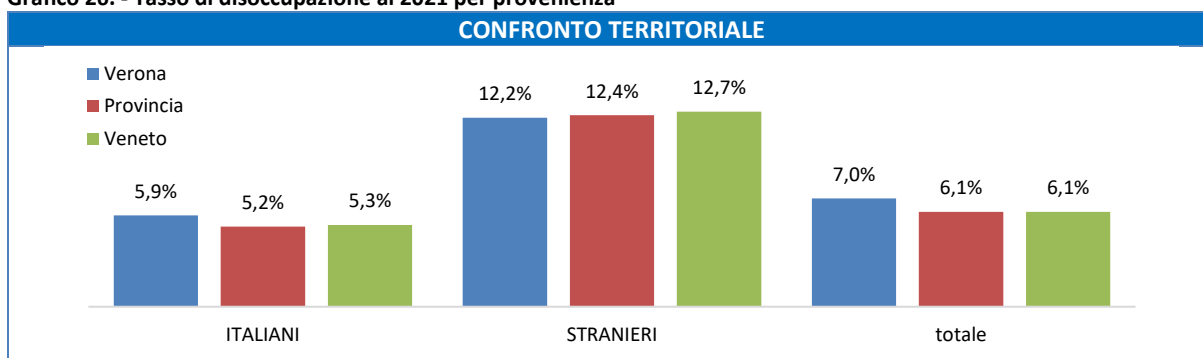
Ad avvalorare l'ipotesi del disagio alloggiativo la constatazione che la condizione occupazionale dei residenti stranieri evidenzia un livello di problematicità decisamente maggiore.

**Grafico 25. - Tasso di disoccupazione nel comune di Verona per provenienza**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Il tasso di disoccupazione specifico per i residenti stranieri, sebbene in riduzione, dal 19,4% del 2019 all'12,2% del 2021, resta sempre pari ad oltre il doppio di quello dei residenti italiani (5,9%). Quanto alle dinamiche in calo, peraltro, è bene tenere presente l'effetto del lock-down e della crisi sanitaria in generale sul mercato del lavoro, che portando rilevanti quote di forza lavoro dalla condizione di ricerca attiva di lavoro a quella di attesa (inattivi), ha determinato una riduzione del tasso di disoccupazione in realtà solo apparente, che poi è progressivamente tornato ai livelli pre-COVID tra 2021 e 2022.

Il confronto territoriale, tuttavia, ribadisce ulteriormente la situazione di disagio, evidenziando per la popolazione straniera un tasso di disoccupazione nettamente superiore a quello della popolazione italiana.

**Grafico 26. - Tasso di disoccupazione al 2021 per provenienza**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

L'osservazione dei dati sulla popolazione in condizione professionale, peraltro, evidenzia l'importante ruolo dei residenti stranieri come argine ai fenomeni di invecchiamento della struttura demografica e declino socio-economico. Osservando il solo triennio a cavallo della crisi sanitaria, infatti, la popolazione in età lavorativa (15-64 anni) nel comune di Verona ha registrato complessivamente 2.246 unità in meno (-1%) ma è stata la componente italiana a ridursi di 3.633 unità (-1,8%), mentre la componente straniera ha registrato un bilancio di 1.387 residenti in più (+4,8%).

Valutando invece il numero di residenti occupati, tra il 2019 ed il 2021 il comune di Verona ha registrato complessivamente una perdita di 181 unità, ma anche in questo caso è stata la componente italiana a ridursi, registrando un bilancio di 1.697 unità in meno (-1,8%), mentre il conto dei residenti stranieri occupati ha registrato 1.516 unità in più (+9%).

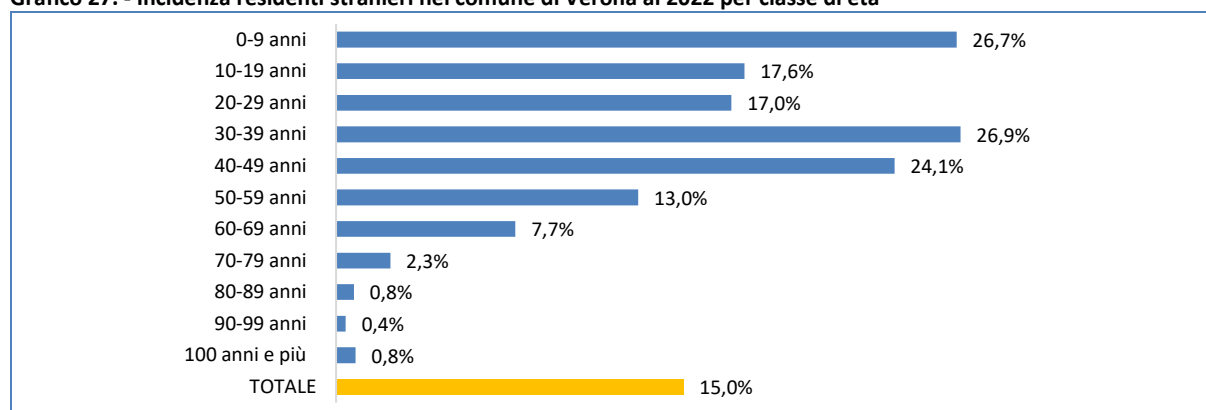
**Tabella 16. - Popolazione residente nel comune di Verona al 2021 in condizione professionale**

|                            | VALORE ASSOLUTO |               |                | Variazione assoluta / 2019 |              |               | Variazione percentuale / 2019 |             |              |
|----------------------------|-----------------|---------------|----------------|----------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|-------------|--------------|
|                            | Italiani        | Stranieri     | Totale         | Italiani                   | Stranieri    | Totale        | Italiani                      | Stranieri   | Totale       |
| <b>FORZE DI LAVORO</b>     | <b>99.741</b>   | <b>21.009</b> | <b>120.750</b> | <b>-2.724</b>              | <b>677</b>   | <b>-2.047</b> | <b>-2,7%</b>                  | <b>3,3%</b> | <b>-1,7%</b> |
| Occupato                   | 93.841          | 18.436        | 112.277        | -1.697                     | 1.516        | -181          | -1,8%                         | 9,0%        | -0,2%        |
| In cerca di occupazione    | 5.900           | 2.573         | 8.473          | -1.027                     | -839         | -1.866        | -14,8%                        | -24,6%      | -18,0%       |
| <b>NON FORZE DI LAVORO</b> | <b>95.122</b>   | <b>9.426</b>  | <b>104.548</b> | <b>-909</b>                | <b>710</b>   | <b>-199</b>   | <b>-0,9%</b>                  | <b>8,1%</b> | <b>-0,2%</b> |
| Pensionato/a               | 54.762          | 740           | 55.503         | 318                        | 36           | 355           | 0,6%                          | 5,1%        | 0,6%         |
| Studente/ssa               | 15.746          | 1.806         | 17.552         | -422                       | 129          | -293          | -2,6%                         | 7,7%        | -1,6%        |
| Casalinga/o                | 14.508          | 4.739         | 19.247         | -320                       | 347          | 27            | -2,2%                         | 7,9%        | 0,1%         |
| In altra condizione        | 10.105          | 2.140         | 12.246         | -486                       | 197          | -288          | -4,6%                         | 10,1%       | -2,3%        |
| <b>TOTALE</b>              | <b>194.863</b>  | <b>30.435</b> | <b>225.298</b> | <b>-3.633</b>              | <b>1.387</b> | <b>-2.246</b> | <b>-1,8%</b>                  | <b>4,8%</b> | <b>-1,0%</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

La presenza straniera, infatti, alla fine del 2022 contava complessivamente 38.333 residenti, il 15% della popolazione complessiva, risultando però particolarmente rilevante nelle classi in età giovanile, con valori di picco nella classe 30-39 anni, dove rappresenta il 26,9% dei residenti, e nella classe con meno di 10 anni, dove rappresenta il 26,7%.

**Grafico 27. - Incidenza residenti stranieri nel comune di Verona al 2022 per classe di età**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Tabella 17. - Popolazione residente nel comune di Verona al 2022 per età e provenienza**

|                | Italiano-a     | Straniero-a/apolide | TOTALE         |
|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| 0-9 anni       | 13.986         | 5.105               | 19.091         |
| 10-19 anni     | 18.673         | 3.987               | 22.660         |
| 20-29 anni     | 21.780         | 4.472               | 26.252         |
| 30-39 anni     | 21.650         | 7.972               | 29.622         |
| 40-49 anni     | 25.673         | 8.135               | 33.808         |
| 50-59 anni     | 35.738         | 5.351               | 41.089         |
| 60-69 anni     | 29.940         | 2.508               | 32.448         |
| 70-79 anni     | 26.532         | 635                 | 27.167         |
| 80-89 anni     | 19.101         | 148                 | 19.249         |
| 90-99 anni     | 4.526          | 19                  | 4.545          |
| 100 anni e più | 117            | 1                   | 118            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>217.716</b> | <b>38.333</b>       | <b>256.049</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Esaminando la popolazione straniera per area geografica di provenienza si osserva che la componente più rappresentata è di origine europea, 16.740 residenti (43,7% del totale), con una tendenza ad un ulteriore incremento (+2,5%).

A seguire, in termini di consistenza numerica, i cittadini asiatici (13.310 residenti), in nettissima prevalenza provenienti dall'Asia centro-meridionale (10.559 residenti) e con dinamiche in forte crescita, 2.126 residenti in più tra 2018 e 2022 (+19%).

La presenza di cittadini africani, sebbene minoritaria, con 6.078 residenti pari al 15,9% del totale dei residenti stranieri, mostra una decisa crescita, registrando un bilancio di 223 abitanti in più tra 2018 e 2022 (+3,8%), con una forte spinta proveniente soprattutto dai paesi dell'Africa settentrionale (+9,8%).

La rappresentanza di cittadini americani è la meno numerosa, 2.191 individui (5,7%) in prevalenza proveniente dai paesi dell'America centro-meridionale (2.071 residenti).

**Tabella 18. - Popolazione straniera residente nel comune di Verona per provenienza**

|                            | 2022          | 2018          | DISTRIBUZIONE |               | VARIAZIONE 2022/2018 |               |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                            |               |               | 2022          | 2018          | assoluta             | percentuale   |
| <b>Tutte le voci</b>       | <b>38.333</b> | <b>35.287</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>3.046</b>         | <b>8,6%</b>   |
| <b>Europa</b>              | <b>16.740</b> | <b>16.337</b> | <b>43,7%</b>  | <b>46,3%</b>  | <b>403</b>           | <b>2,5%</b>   |
| Unione europea             | 10.813        | 10.559        | 28,2%         | 29,9%         | 254                  | 2,4%          |
| Europa centro-orientale    | 5.739         | 5.748         | 15,0%         | 16,3%         | -9                   | -0,2%         |
| Altri paesi europei        | 188           | 30            | 0,5%          | 0,1%          | 158                  | 526,7%        |
| <b>Africa</b>              | <b>6.078</b>  | <b>5.855</b>  | <b>15,9%</b>  | <b>16,6%</b>  | <b>223</b>           | <b>3,8%</b>   |
| Africa settentrionale      | 2.369         | 2.158         | 6,2%          | 6,1%          | 211                  | 9,8%          |
| Africa occidentale         | 3.447         | 3.427         | 9,0%          | 9,7%          | 20                   | 0,6%          |
| Africa orientale           | 133           | 122           | 0,3%          | 0,3%          | 11                   | 9,0%          |
| Africa centro-meridionale  | 129           | 148           | 0,3%          | 0,4%          | -19                  | -12,8%        |
| <b>Asia</b>                | <b>13.310</b> | <b>11.184</b> | <b>34,7%</b>  | <b>31,7%</b>  | <b>2.126</b>         | <b>19,0%</b>  |
| Asia occidentale           | 237           | 173           | 0,6%          | 0,5%          | 64                   | 37,0%         |
| Asia orientale             | 2.514         | 2.313         | 6,6%          | 6,6%          | 201                  | 8,7%          |
| Asia centro-meridionale    | 10.559        | 8.698         | 27,5%         | 24,6%         | 1.861                | 21,4%         |
| <b>America</b>             | <b>2.191</b>  | <b>1.893</b>  | <b>5,7%</b>   | <b>5,4%</b>   | <b>298</b>           | <b>15,7%</b>  |
| America settentrionale     | 120           | 112           | 0,3%          | 0,3%          | 8                    | 7,1%          |
| America centro-meridionale | 2.071         | 1.781         | 5,4%          | 5,0%          | 290                  | 16,3%         |
| <b>Oceania</b>             | <b>12</b>     | <b>16</b>     | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>-4</b>            | <b>-25,0%</b> |
| <b>Apolide</b>             | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>0</b>             | <b>0,0%</b>   |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Le valutazioni fin qui condotte sono indubbiamente utili a precisare le caratteristiche qualitative del contesto socio-demografico. Per effettuare una stima quantitativa della domanda da disagio alloggiativo, però, abbiamo esaminato la condizione abitativa delle famiglie, partendo dall'analisi della matrice di affollamento del patrimonio edilizio occupato, ponendo in relazione la dimensione del nucleo familiare occupante ed il numero di stanze dell'abitazione in cui vive.

**Tabella 19. - Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti**

| STIMA DELLA DOMANDA DI AFFOLLAMENTO AL 2011 |                     |               |               |                |              |                   |                       |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|-------------------|-----------------------|
|                                             | Numero di occupanti |               |               |                |              |                   | TOTALE                |
|                                             | 1                   | 2             | 3             | 4              | 5            | 6 e più           |                       |
|                                             | 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                |
| <b>TOTALE</b>                               | <b>40.586</b>       | <b>32.883</b> | <b>19.857</b> | <b>14.194</b>  | <b>3.485</b> | <b>1.144</b>      | <b>112.149</b>        |
|                                             |                     |               |               |                |              |                   |                       |
|                                             | 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                     |
| <b>TOTALE</b>                               | <b>6.748</b>        | <b>28.412</b> | <b>16.404</b> | <b>12.008</b>  |              | <b>1.505</b>      |                       |
| 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)

La matrice è stata costruita effettuando delle stime sui dati rilevati in occasione del Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011, ed assumendo lo standard minimo di una stanza per abitante, abbiamo considerato in condizione di affollamento tutte le situazioni alloggiative che, con differenti livelli di gravità/disagio, non soddisfano questo standard. Su uno stock occupato complessivo di 112.149 abitazioni, abbiamo stimato in condizioni di affollamento 6.748 abitazioni (6%), 372 delle quali in condizioni di grave disagio (più di due occupanti per stanza), 1.417 in condizioni di disagio meno grave, e 4.959 abitazioni lievemente sottostandard. In definitiva, nelle 6.748 abitazioni affollate, abbiamo stimato risiedano 28.412 occupanti, con una disponibilità complessiva di 16.404 stanze. Ne scaturisce, quindi, che per soddisfare lo standard minimo di una stanza per occupante, si stima un deficit valutabile in 12.008 stanze.

In considerazione del fatto che una parte delle condizioni di affollamento nell'arco di un decennio troverà soluzione con la fuoriuscita di alcuni componenti dalla famiglia di origine, nel calcolo della domanda da affollamento il deficit di stanze è stato considerato in quota, assumendo il 70% per il disagio grave, il 60% per il disagio lieve ed il 50% per il sottostandard.

Nella stima della domanda di abitazioni, invece, si è assunto un valore di 5 stanze per abitazione per i casi di disagio grave e lieve, e 4 per il sottostandard, pervenendo ad una domanda complessiva da sovraffollamento al 2011 pari a 1.505 abitazioni.

Per riportare all'attualità la domanda da affollamento calcolata al 2011 si è effettuata una valutazione basata sul differenziale tra stock occupato e famiglie residenti nel periodo 2011-2021. In base ai dati censuari, quindi, nel decennio di riferimento lo stock residenziale occupato ha segnato un incremento di 9.101 abitazioni, mentre il numero di famiglie è aumentato di 9.025 unità, in linea con l'incremento dello stock abitativo. In tal modo si perviene ad una stima della domanda da sovraffollamento aggiornata al 2021 che resta sostanzialmente immutata a 1.429 abitazioni.

Nel 2023 secondo i dati di AGECS sono state presentate 1.596 domande di edilizia popolare pubblica – dato non definitivo-, contro le 967 del 2021, di cui 881 erano state ammesse, e le 889 del 2019.

**Tabella 20. - Attualizzazione della domanda di affollamento**

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

#### 1.2.4. La domanda di residenzialità degli studenti fuori sede

La presenza di una prestigiosa ed apprezzata istituzione universitaria costituisce un potente attrattore di popolazione studentesca in ambito nazionale ed internazionale.

L'analisi dei dati MIUR consente di quantificare per l'anno accademico 2022/2023 una popolazione studentesca complessiva nel comune di Verona pari a 20.960 iscritti, rilevando peraltro una forte crescita, con un bilancio di 1.920 unità nell'arco di un decennio (+10,1%). Dati più recenti provenienti dall'Ateneo Veronese descrivono una popolazione studentesca di ca. 28.000 studenti.

Valutando la presenza studentesca per luogo di residenza, sulla base dei dati MIUR, è possibile effettuare una stima della domanda alloggiativa degli studenti fuori sede. Applicando quote crescenti all'aumentare della distanza tra la sede di studio ed il luogo di residenza, nel dettaglio, 20% dei residenti nella provincia di Verona, 70% di quelli residenti nelle altre province del Veneto, 100% di quelli residenti nel resto d'Italia, 100% di quelli residenti all'estero, è stata effettuata una domanda alloggiativa proveniente dagli studenti fuori sede pari a 11.809 posti letto, quasi 2mila e 300 in più rispetto alla stima effettuata in base ai dati del decennio precedente (+24%).

Al netto della disponibilità alloggiativa rilevata al 2023 per le strutture ADISU nel comune di Verona (438 posti letto), si stima quindi una domanda di residenzialità valutabile in 11.371 posti letto che, assumendo una media di 2,5 studenti per abitazione, definisce uno stock abitativo occupato da studenti fuori sede, valutabile in 4.548 abitazioni.

È ragionevole ritenere che questo segmento di domanda trovi ampia soddisfazione nello stock abitativo non occupato da residenti, pari nel 2021 a 17.338 abitazioni, non costituendo quindi un segmento da considerare nel calcolo della domanda primaria ai fini del dimensionamento del nuovo strumento urbanistico, sebbene, le

dimensioni non trascurabili e le dinamiche in forte crescita, possono avvalorare l'ipotesi di potenziare l'offerta di strutture specificamente destinate a questo segmento di domanda.

Si consideri inoltre, che con lo sviluppo e la larga diffusione delle piattaforme OTA (Online Travel Agency), tra cui Booking, Expedia, Hotel.com, Agoda, AirBnB, ampie quote di patrimonio edilizio non occupato sono state destinate all'ospitalità turistica, con margini di redditività in forte crescita. Di fatto, il mercato degli affitti brevi, costituendo una opzione alternativa e più redditizia, ha determinato una significativa lievitazione dei prezzi di locazione praticati agli studenti. La creazione di una offerta specificamente destinata agli studenti fuori sede, oltre creare un ambiente più confortevole, integrando residenzialità e servizi per lo studio, lo sport, lo svago e il tempo libero, potrebbe svolgere un importante ruolo di calmieratore dei prezzi praticati sul mercato.

**Tabella 21. - Presenza studentesca e stima della domanda di residenzialità (Anno Accademico 2022/2023)**

| ATENEO                                                        | LUOGO DI RESIDENZA     |                        |                |         | TOTALE | VARIAZIONE<br>A.A. 2012/2013 |       |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|---------|--------|------------------------------|-------|
|                                                               | Provincia di<br>Verona | Resto della<br>Regione | Resto d'Italia | Eestero |        | 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    |                              |       |
| <b>In abitazione</b>                                          |                        |                        |                |         | 11.371 |                              |       |
| <b>Domanda alloggiativa<br/>(2,5 studenti per abitazione)</b> |                        |                        |                |         | 4.548  |                              |       |

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati MIUR

## **2.**

## **SCENARI E DINAMICHE ECONOMICHE**

## 2. SCENARI E DINAMICHE ECONOMICHE

### 2.1. Il sistema economico del Comune di Verona

Nella ricostruzione del sistema economico di un territorio si scontra, come noto, con due limiti principali, legati alla tempestività dell'informazione e al relativo livello di approfondimento, limiti che aumentano man mano che si scende nel dettaglio territoriale. Gli ultimi dati disponibili a livello comunale non si spingono oltre il 2021, pertanto l'analisi mira soprattutto a individuare le caratteristiche strutturali del sistema economico del comune di Verona, mettendolo in relazione con altri ambiti territoriali di riferimento.

#### 2.1.1. Dinamica addetti e unità locali 2012-2021

Il sistema informativo ASIA, l'archivio ISTAT sul registro delle imprese, diffonde dati relativi alle unità locali a livello comunale fino al 2021, ma grazie ad un significativo livello di dettaglio relativamente alla classificazione Ateco2007 (terza cifra per i comuni), consente di delineare le principali specializzazioni del territorio. Il registro statistico delle imprese attive di fonte ISTAT (ASIA) è costituito **dalle unità economiche che esercitano arti e professioni nelle attività industriali, commerciali e dei servizi alle imprese e alle famiglie** e fornisce informazioni identificative (denominazione e localizzazione) e di struttura (attività economica, addetti dipendenti e indipendenti, forma giuridica, data di inizio e fine attività, classe di fatturato) di tali unità. Oltre a costituire una fonte ufficiale di dati, armonizzati a livello europeo, per le analisi sull'evoluzione della struttura delle imprese italiane e sulla loro demografia, il registro Asia rappresenta la base informativa di tutte le indagini ISTAT sulle imprese, viene utilizzato per le stime di Contabilità nazionale, individua la popolazione di riferimento per i piani di campionamento e per il loro riporto all'universo; infine dal 2011 è utilizzato come base informativa per riprodurre i dati censuari. A partire dalle forniture annuali di dati provenienti dai principali archivi amministrativi (quelli dell'Agenzia delle Entrate, di Unioncamere, gli archivi INPS, INAIL, di Banca d'Italia, i bilanci consolidati, etc), le informazioni sono sottoposte a un processo di normalizzazione e standardizzazione, che trasforma le unità e i caratteri amministrativi in unità e variabili statistiche, per essere poi integrate tra loro e sottoposte ad un processo di controllo di qualità. Rimangono escluse dal campo di osservazione ASIA le attività economiche relative a: agricoltura, silvicoltura e pesca (sezione A), amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria (sezione O), attività di organizzazioni associative (divisione 94), attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico; produzione di beni e servizi indifferenziati per uso proprio da parte di famiglie e convivenze (sezione T), organizzazioni ed organismi extraterritoriali (sezione U), le unità classificate come istituzioni pubbliche e istituzioni private non profit. Inoltre, oggetto della rilevazione dell'ISTAT sono soltanto le unità statistiche organizzate in forma giuridica di impresa (societaria o non societaria che sia), escludendo le unità istituzionali che fanno capo al settore delle amministrazioni pubbliche, sia a livello centrale sia a livello locale.

Un primo sguardo di insieme quantifica il sistema dell'offerta del comune di Verona nel 2021 in 27.351 unità locali<sup>8</sup>, cui corrisponde un numero di addetti pari a 106.984, quantità in crescita importante rispetto al 2012 (+5,9% e +5,2% rispettivamente). Particolarmente rilevante è il dato relativo alle unità locali, che risultano in sensibile contrazione negli altri comuni della provincia (-5%) e stagnanti sia in regione che nella macro area territoriale di riferimento. A livello Italia la crescita del numero delle unità locali è ben più modesta, attestata sul +2,1%. La dinamica espansiva del numero di addetti, benché importante, risulta più brillante nei comuni minori, dove la crescita è stata prossima al +10%. Tutto il territorio veronese mostra comunque una performance in termini di addetti più positiva rispetto a quella media regionale e della macro area di riferimento, mentre il dato nazionale risulta in linea con il risultato registrato nel capoluogo.

<sup>8</sup> A partire dal 2019 l'ISTAT diffonde le unità locali delle imprese attive almeno un giorno nell'anno di riferimento. Per gli anni precedenti, fino all'anno 2018, le unità locali delle imprese attive diffuse sono quelle che hanno svolto una attività produttiva per almeno sei mesi nell'anno di riferimento. Per tale ragione si sottolinea che a partire dall'anno 2019 i dati non sono pienamente confrontabili in serie storica con quelli degli anni precedenti, anche a seguito della nuova definizione di impresa, intesa come "la più piccola combinazione di unità giuridiche che costituisce un'unità organizzativa per la produzione di beni e servizi che fruisce d'una certa autonomia decisionale". Fino al 2018 invece, pur utilizzando la medesima definizione, la sua interpretazione da parte dell'ISTAT faceva corrispondere l'impresa ad una sola unità giuridica

Tabella 22. - Unità locali e addetti nei territori

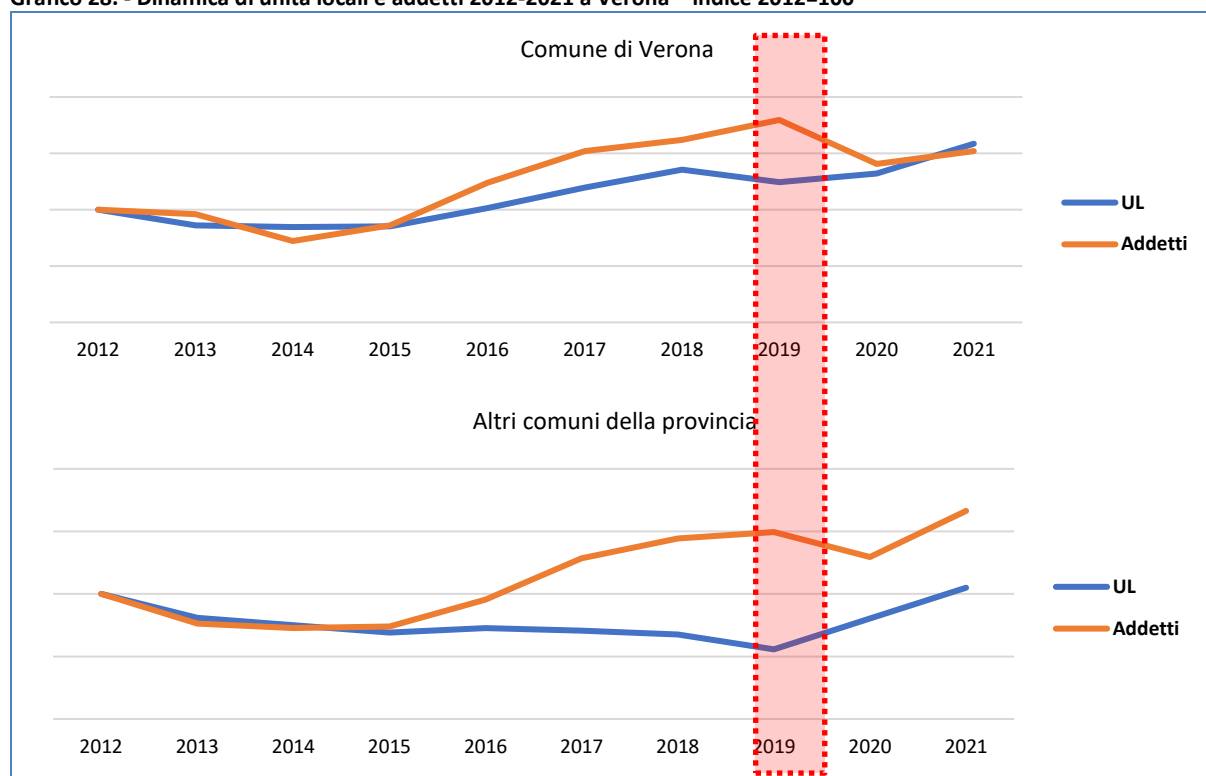
|                         | 2012          |                | 2021          |                | Variazione % |            |
|-------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------|------------|
|                         | UL            | addetti        | UL            | addetti        | UL           | addetti    |
| <b>Comune di Verona</b> | <b>25.839</b> | <b>101.693</b> | <b>27.351</b> | <b>106.984</b> | <b>5,9</b>   | <b>5,2</b> |
| Altri comuni            | 14.617        | 51.632         | 13.880        | 56.590         | -5,0         | 9,6        |
| <b>Totale provincia</b> | <b>82.089</b> | <b>318.454</b> | <b>83.879</b> | <b>338.132</b> | <b>2,2</b>   | <b>6,2</b> |
| Veneto                  | 437.710       | 1.695.472      | 437.014       | 1.769.908      | -0,2         | 4,4        |
| Nord-est                | 1.035.313     | 4.004.124      | 1.029.519     | 4.164.768      | -0,6         | 4,0        |
| Italia                  | 4.826.882     | 16.722.210     | 4.929.379     | 17.617.330     | 2,1          | 5,4        |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

L'analisi della serie storica a disposizione deve essere letta ricordando che dal 2019 l'ISTAT ha adottato una nuova definizione di impresa attiva, come specificato in nota, il che spiega la contrazione del numero delle unità locali osservabile di fatto in tutti i territori, proprio in quell'anno. La curva relativa al numero degli addetti sembra invece influenzata in maniera meno importante dal cambiamento metodologico, come dimostra una dinamica espansiva del numero degli addetti negli altri comuni della provincia anche nel 2019.

Il tessuto economico del comune di Verona, come vedremo, ha una caratterizzazione assai diversa rispetto a quella del resto dei comuni della provincia, nonché della media nazionale, che spiega la peculiare dinamica registrata da unità locali e relativi addetti.

Grafico 28. - Dinamica di unità locali e addetti 2012-2021 a Verona – indice 2012=100



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

### 2.1.2. Inquadramento: le sezioni di attività economica

L'analisi procede per gradi di dettaglio, in corrispondenza con i livelli di disaggregazione delle attività economiche disponibili al livello comunale. Iniziando dalle sezioni di attività economica, la quota principale delle quasi 27.351 unità locali delle imprese attive nel comune si concentra nel settore che riunisce **le professioni tecniche e scientifiche, con 6.394 unità locali**, mettendo in evidenza una prima specificità rispetto agli altri territori, sia della provincia che nel dato medio nazionale, caratterizzati da una netta predominanza di unità locali attive nel settore del commercio. Il **più ampio bacino occupazionale è invece quello del commercio, con 20.427 addetti**, differenziandosi anche in questo caso dagli altri comuni della provincia e dal dato medio nazionale, dove prevalgono in termini assoluti gli addetti alle attività manifatturiere.

La crescita generale del numero delle unità locali tra il 2012 e il 2021 risulta trainata proprio da quella delle **attività professionali e tecniche (+17,8%)**, da quelle che erogano **servizi sanitari (+33,7%)**, **servizi di noleggio e altri di supporto alle imprese (+20,8%)**, settori di attività che hanno registrato crescite importanti sebbene inferiori alla media nazionale. Espansiva anche la dinamica delle unità locali che svolgono **attività immobiliari**, cresciute del 5,5%, un risultato che migliora la media in questo caso la media nazionale (2,2%), e soprattutto la stagnazione che caratterizza gli altri comuni della provincia. **In forte flessione, invece, la dinamica delle unità locali di imprese manifatturiere così come quelle attive nel commercio**, con un calo pari rispettivamente del -14% e -12%, in linea con il trend osservato negli altri territori di riferimento.

Il bilancio positivo degli addetti è determinato dalla **fortissima crescita di quelli impiegati nelle attività di noleggio e altri servizi a supporto delle imprese (+44%)**, una tipologia di attività che negli altri comuni della provincia registra una crescita anche più importante (+77%); **alle attività professionali e tecniche (+12%, ma +22% negli altri comuni)**; **agli occupati nel settore ricettivo che sono cresciuti del 22%, assai più della crescita negli altri comuni e nella media nazionale**, attestate rispettivamente su meno del 5% e su poco più del 10%.

**Tabella 23. – Unità locali delle imprese attive e relativi addetti nel comune di Verona per sezioni di attività economica**

|                                                                         | 2012          |                | 2021          |                | Var.%<br>2020-2012 |            |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|------------|
|                                                                         | UL            | ADDETTI        | UL            | ADDETTI        | UL                 | ADDETTI    |
| <b>0010: TOTALE</b>                                                     | <b>25.839</b> | <b>101.693</b> | <b>27.351</b> | <b>106.984</b> | <b>5,9</b>         | <b>5,2</b> |
| B: estrazione di minerali da cave e miniere                             | 3             | 28             | 7             | 13             | 133,3              | -54,7      |
| C: attività manifatturiere                                              | 1.372         | 11.097         | 1.180         | 9.894          | -14,0              | -10,8      |
| D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata      | 68            | 1.084          | 89            | 519            | 30,9               | -52,1      |
| E: fornitura di acqua reti fognarie, gestione dei rifiuti e risanamento | 46            | 1.112          | 35            | 978            | -23,9              | -12,0      |
| F: costruzioni                                                          | 2.331         | 5.871          | 2.146         | 5.802          | -7,9               | -1,2       |
| G: commercio, riparazione di veicoli                                    | 5.878         | 20.486         | 5.169         | 20.427         | -12,1              | -0,3       |
| H: trasporto e magazzinaggio                                            | 903           | 11.115         | 880           | 11.856         | -2,5               | 6,7        |
| I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione                   | 1.569         | 6.928          | 1.924         | 8.436          | 22,6               | 21,8       |
| J: servizi di informazione e comunicazione                              | 741           | 5.289          | 836           | 4.849          | 12,8               | -8,3       |
| K: attività finanziarie e assicurative                                  | 939           | 6.803          | 982           | 6.465          | 4,6                | -5,0       |
| L: attività immobiliari                                                 | 1.812         | 2.411          | 1.912         | 1.952          | 5,5                | -19,0      |
| M: attività professionali, scientifiche e tecniche                      | 5.428         | 10.868         | 6.394         | 12.165         | 17,8               | 11,9       |
| N: noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese                  | 994           | 8.619          | 1.201         | 12.392         | 20,8               | 43,8       |
| P: istruzione                                                           | 210           | 681            | 329           | 1.285          | 56,7               | 88,8       |
| Q: sanità e assistenza sociale                                          | 1.969         | 4.870          | 2.633         | 6.021          | 33,7               | 23,6       |
| R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento                    | 426           | 1.663          | 454           | 1.274          | 6,6                | -23,4      |
| S: altre attività di servizi                                            | 1.150         | 2.770          | 1.180         | 2.657          | 2,6                | -4,1       |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Tabella 24. – Unità locali delle imprese attive e relativi addetti negli altri comuni della provincia di Verona per sezioni di attività economica**

|                                                                         | 2012          |                | 2021          |                | Var.%<br>2020-2012 |            |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|------------|
|                                                                         | UL            | ADDETTI        | UL            | ADDETTI        | UL                 | ADDETTI    |
| <b>0010: TOTALE</b>                                                     | <b>56.250</b> | <b>216.761</b> | <b>56.528</b> | <b>231.148</b> | <b>0,5</b>         | <b>6,6</b> |
| B: estrazione di minerali da cave e miniere                             | 62            | 237            | 46            | 194            | -25,8              | -18,4      |
| C: attività manifatturiere                                              | 7.414         | 70.479         | 6.389         | 71.804         | -13,8              | 1,9        |
| D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata      | 147           | 490            | 172           | 531            | 17,0               | 8,3        |
| E: fornitura di acqua reti fognarie, gestione dei rifiuti e risanamento | 142           | 1.374          | 177           | 1.893          | 24,6               | 37,8       |
| F: costruzioni                                                          | 9.134         | 22.009         | 7.982         | 20.784         | -12,6              | -5,6       |
| G: commercio, riparazione di veicoli                                    | 13.551        | 45.116         | 12.110        | 45.361         | -10,6              | 0,5        |
| H: trasporto e magazzinaggio                                            | 2.249         | 13.703         | 1.964         | 15.844         | -12,7              | 15,6       |
| I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione                   | 4.286         | 18.997         | 4.427         | 19.895         | 3,3                | 4,7        |
| J: servizi di informazione e comunicazione                              | 1.006         | 2.948          | 1.152         | 3.545          | 14,5               | 20,3       |
| K: attività finanziarie e assicurative                                  | 1.430         | 4.440          | 1.490         | 4.048          | 4,2                | -8,8       |
| L: attività immobiliari                                                 | 3.456         | 4.278          | 3.425         | 4.056          | -0,9               | -5,2       |
| M: attività professionali, scientifiche e tecniche                      | 6.041         | 9.507          | 7.500         | 11.587         | 24,2               | 21,9       |
| N: noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese                  | 1.610         | 7.730          | 2.608         | 13.270         | 62,0               | 71,7       |
| P: istruzione                                                           | 272           | 682            | 422           | 915            | 55,1               | 34,2       |
| Q: sanità e assistenza sociale                                          | 2.309         | 7.045          | 3.340         | 9.779          | 44,7               | 38,8       |
| R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento                    | 500           | 2.626          | 599           | 2.032          | 19,8               | -22,6      |
| S: altre attività di servizi                                            | 2.641         | 5.101          | 2.725         | 5.610          | 3,2                | 10,0       |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Tabella 25. – Unità locali delle imprese attive e relativi addetti in Italia per sezioni di attività economica**

|                                                                         | 2012             |                   | 2021             |                   | Var.%<br>2020-2012 |            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------|
|                                                                         | UL               | ADDETTI           | UL               | ADDETTI           | UL                 | ADDETTI    |
| <b>0010: TOTALE</b>                                                     | <b>4.826.882</b> | <b>16.722.210</b> | <b>4.929.379</b> | <b>17.617.330</b> | <b>2,1</b>         | <b>5,4</b> |
| B: estrazione di minerali da cave e miniere                             | 3.250            | 27.397            | 2.483            | 21.719            | -23,6              | -20,7      |
| C: attività manifatturiere                                              | 465.528          | 3.831.009         | 403.245          | 3.741.072         | -13,4              | -2,3       |
| D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata      | 12.007           | 87.915            | 16.459           | 81.572            | 37,1               | -7,2       |
| E: fornitura di acqua reti fognarie, gestione dei rifiuti e risanamento | 13.370           | 182.310           | 14.757           | 216.498           | 10,4               | 18,8       |
| F: costruzioni                                                          | 594.819          | 1.549.374         | 560.343          | 1.448.831         | -5,8               | -6,5       |
| G: commercio, riparazione di veicoli                                    | 1.284.317        | 3.446.704         | 1.138.331        | 3.422.081         | -11,4              | -0,7       |
| H: trasporto e magazzinaggio                                            | 162.271          | 1.078.439         | 145.579          | 1.144.856         | -10,3              | 6,2        |
| I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione                   | 343.519          | 1.324.043         | 362.735          | 1.458.057         | 5,6                | 10,1       |
| J: servizi di informazione e comunicazione                              | 108.500          | 542.511           | 125.022          | 613.946           | 15,2               | 13,2       |
| K: attività finanziarie e assicurative                                  | 130.027          | 589.682           | 131.747          | 541.723           | 1,3                | -8,1       |
| L: attività immobiliari                                                 | 239.415          | 289.175           | 244.661          | 278.791           | 2,2                | -3,6       |
| M: attività professionali, scientifiche e tecniche                      | 726.753          | 1.193.627         | 849.423          | 1.432.687         | 16,9               | 20,0       |
| N: noleggio, agenzie viaggio, servizi supporto imprese                  | 163.482          | 1.114.894         | 229.481          | 1.455.068         | 40,4               | 30,5       |
| P: istruzione                                                           | 29.700           | 90.519            | 39.246           | 123.232           | 32,1               | 36,1       |
| Q: sanità e assistenza sociale                                          | 271.722          | 755.538           | 369.444          | 992.172           | 36,0               | 31,3       |
| R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento                    | 68.554           | 169.966           | 78.047           | 174.954           | 13,8               | 2,9        |
| S: altre attività di servizi                                            | 209.648          | 449.108           | 218.376          | 470.069           | 4,2                | 4,7        |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

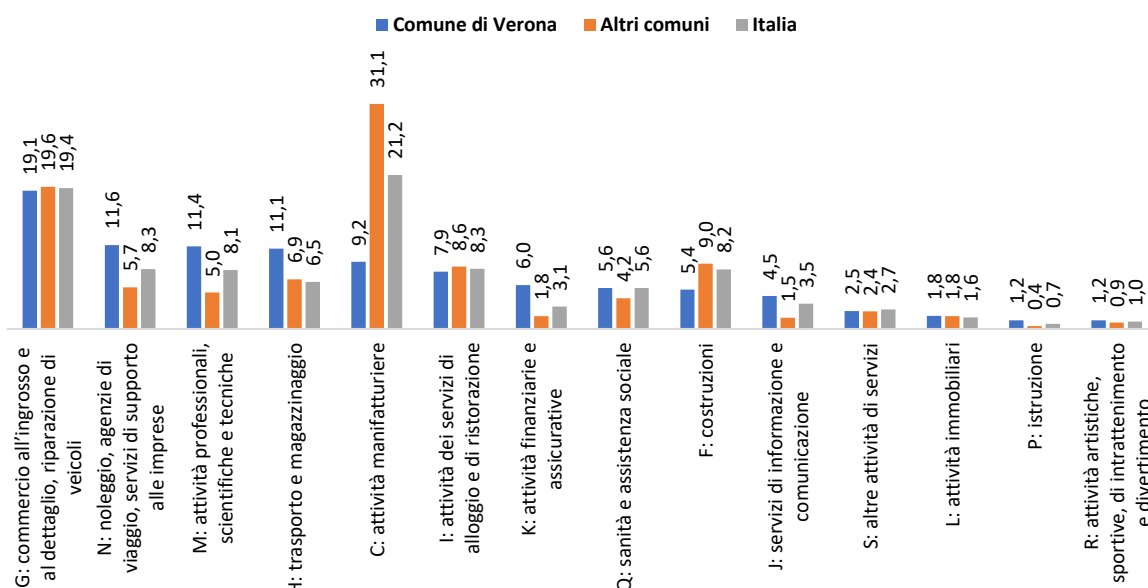
Iniziando a definire la caratterizzazione settoriale del territorio per sezioni di attività (quelle identificate da una lettera), emergono altri elementi che differenziano i territori. In primo luogo il comune di Verona mostra **un'incidenza nettamente inferiore alla media nazionale del settore manifatturiero, nel quale si concentra, nel 2021, il 4,3% delle unità locali e poco più del 9% degli addetti complessivi, dati entrambi in flessione rispetto al 2012** e che si collocano al di sotto di quelli medi nazionali, attestati rispettivamente sull'8,2% e 21,2%. Viceversa, la maggiore diffusione di attività produttive manifatturiere si colloca al di fuori del capoluogo: negli altri comuni della provincia le unità locali di imprese manifatturiere sono l'11,3% del totale e assorbono quasi un terzo degli addetti complessivi. **Anche le costruzioni** mostrano una **capacità di assorbimento occupazionale inferiore alla media**: nel 2021 vi risulta impiegato poco più del 5% degli addetti, contro una quota pari all'8,2% osservabile in Italia. E se non sorprende la minore rilevanza di attività tipicamente industriali nel territorio urbano del capoluogo e il conseguente maggior peso che manifattura e costruzioni rivestono nel resto della provincia, desta **più preoccupazione il calo del peso del settore del commercio**, che si riduce rispetto al 2012, passando dal 22,7% delle unità locali e 20,1% degli addetti, a quote pari al 18,9% e 19,1%, collocandosi così al di sotto della media nazionale. **Le attività professionali e tecniche sono le** sezioni di attività economica che meglio qualifica una vocazione del territorio, che vi vede impiegato più del 23% delle unità locali e l'11,4% degli addetti, a fronte di medie nazionali pari al 17% e 8%. Rilevante anche la vocazione verso i servizi **finanziari e assicurativi**, che raggruppano il 3,6% delle unità locali ma soprattutto il 6% degli addetti, il doppio della media nazionale.

Più modesto il margine di maggiore specializzazione nell'erogazione di servizi di sanità e assistenza sociale, che comunque connotano il territorio assorbendo il 9,6% delle unità locali (in crescita dal 2012) a fronte del 7,5% della media nazionale. Attestato sul 5,6% il relativo peso occupazionale, in linea con il dato Italia.

**Tabella 26. – Unità locali delle imprese attive e relativi addetti nel comune di Verona per sezioni di attività economica – Valori % e confronti territoriali**

|                                                                         | Comune di Verona        |       |                              |       | Quota altri comuni<br>provincia Verona<br>2021 |         | Quota Veneto<br>2021 |         | Quota Italia<br>2021 |         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|------------------------------|-------|------------------------------------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|---------|
|                                                                         | UL<br>quote % su totale |       | Addetti<br>quote % su totale |       | UL                                             | Addetti | UL                   | Addetti | UL                   | Addetti |
|                                                                         | 2012                    | 2021  | 2012                         | 2021  |                                                |         |                      |         |                      |         |
| <b>0010: TOTALE</b>                                                     | 100,0                   | 100,0 | 100,0                        | 100,0 | 100,0                                          | 100,0   | 100,0                | 100,0   | 100,0                | 100,0   |
| B: estrazione di minerali da cave e miniere                             | 0,0                     | 0,0   | 0,0                          | 0,0   | 0,1                                            | 0,1     | 0,0                  | 0,0     | 0,1                  | 0,1     |
| C: attività manifatturiere                                              | 5,3                     | 4,3   | 10,9                         | 9,2   | 11,3                                           | 31,1    | 10,6                 | 30,3    | 8,2                  | 21,2    |
| D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata      | 0,3                     | 0,3   | 1,1                          | 0,5   | 0,3                                            | 0,2     | 0,3                  | 0,3     | 0,3                  | 0,5     |
| E: fornitura di acqua reti fognarie, gestione dei rifiuti e risanamento | 0,2                     | 0,1   | 1,1                          | 0,9   | 0,3                                            | 0,8     | 0,3                  | 1,0     | 0,3                  | 1,2     |
| F: costruzioni                                                          | 9,0                     | 7,8   | 5,8                          | 5,4   | 14,1                                           | 9,0     | 11,8                 | 7,7     | 11,4                 | 8,2     |
| G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di veicoli        | 22,7                    | 18,9  | 20,1                         | 19,1  | 21,4                                           | 19,6    | 21,3                 | 17,8    | 23,1                 | 19,4    |
| H: trasporto e magazzinaggio                                            | 3,5                     | 3,2   | 10,9                         | 11,1  | 3,5                                            | 6,9     | 3,1                  | 5,6     | 3,0                  | 6,5     |
| I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione                   | 6,1                     | 7,0   | 6,8                          | 7,9   | 7,8                                            | 8,6     | 7,0                  | 8,0     | 7,4                  | 8,3     |
| J: servizi di informazione e comunicazione                              | 2,9                     | 3,1   | 5,2                          | 4,5   | 2,0                                            | 1,5     | 2,4                  | 2,6     | 2,5                  | 3,5     |
| K: attività finanziarie e assicurative                                  | 3,6                     | 3,6   | 6,7                          | 6,0   | 2,6                                            | 1,8     | 2,8                  | 2,7     | 2,7                  | 3,1     |
| L: attività immobiliari                                                 | 7,0                     | 7,0   | 2,4                          | 1,8   | 6,1                                            | 1,8     | 6,8                  | 1,9     | 5,0                  | 1,6     |
| M: attività professionali, scientifiche e tecniche                      | 21,0                    | 23,4  | 10,7                         | 11,4  | 13,3                                           | 5,0     | 16,3                 | 6,9     | 17,2                 | 8,1     |
| N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese       | 3,8                     | 4,4   | 8,5                          | 11,6  | 4,6                                            | 5,7     | 4,5                  | 7,2     | 4,7                  | 8,3     |
| P: istruzione                                                           | 0,8                     | 1,2   | 0,7                          | 1,2   | 0,7                                            | 0,4     | 0,8                  | 0,5     | 0,8                  | 0,7     |
| Q: sanità e assistenza sociale                                          | 7,6                     | 9,6   | 4,8                          | 5,6   | 5,9                                            | 4,2     | 6,5                  | 4,1     | 7,5                  | 5,6     |
| R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento     | 1,6                     | 1,7   | 1,6                          | 1,2   | 1,1                                            | 0,9     | 1,2                  | 0,8     | 1,6                  | 1,0     |
| S: altre attività di servizi                                            | 4,5                     | 4,3   | 2,7                          | 2,5   | 4,8                                            | 2,4     | 4,4                  | 2,5     | 4,4                  | 2,7     |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

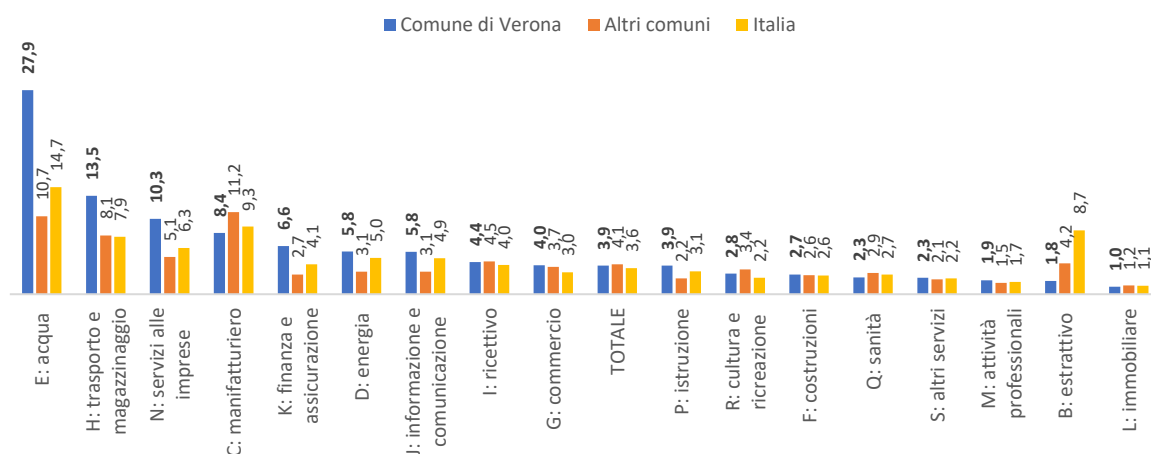
**Grafico 29. - Distribuzione del numero di addetti per sezione di attività economica (2021, quota % sul totale)**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

### 2.1.3. Le dimensioni delle unità locali

Tra il 2012 e il 2021 si è osservato un fenomeno di sostanziale stabilità della dimensione media delle unità locali (3,9 addetti), per effetto di dinamiche differenziate tra le varie sezioni di attività economica. A Verona un dato più rilevante è senz'altro la crescita delle dimensioni delle imprese che operano nel settore dell'acqua, passate da 24,2 a 27,9 addetti, attestandosi ben al di sopra della media nazionale (14,7 addetti nel 2021). Situazione simile per il trasporto e la logistica, passato da 12,3 a 13,5 addetti, contro un dato nazionale inferiore a 7 addetti nel 2012 e che non raggiunge gli 8 nel 2021; e per i servizi di noleggio e supporto alle imprese, passati da 8,7 a 10,3 addetti, contro i 6,3 addetti in Italia. Quanto al manifatturiero, la dimensione media si è leggermente consolidata, passando da 8,1 a 8,4 addetti. Si è invece osservato un sensibile calo delle dimensioni delle unità locali di imprese che erogano energia, passate da 15,9 a 5,8 addetti, rimanendo comunque al di sopra della media nazionale, che nel 2021 è pari a 5 addetti. Tra le altre attività economiche, prevale una tendenziale modesta riduzione delle dimensioni di azienda e dopo quelle del settore energia, il calo più rilevante riguarda le unità locali di imprese che erogano servizi di informazione e comunicazione, passate da 7,1 a 5,8 addetti e quelle che forniscono servizi finanziari e assicurativi, passate da 7,2 a 6,6 addetti. Per le attività professionali si è registrata una ulteriore frammentazione dell'offerta, da 2 a 1,9 addetti.

Tornando alla caratterizzazione dimensionale dell'offerta nel comunale, si nota la sensibile differenza tra i vari ambiti territoriali nel settore dell'acqua, con aziende attive nel comune attestata su 27,9 addetti, a fronte di quelle localizzate nel resto della provincia con poco meno di 11 addetti, e una media nazionale attestata su 14,7 addetti per unità locale. Seguono per dimensione media, il settore della logistica (13,5 addetti), quello dei servizi alle imprese (10,3 addetti), e il manifatturiero (8,4 addetti), e in questo caso il taglio medio delle unità locali nel capoluogo è inferiore a quelle attive nel resto dei comuni così come nella media nazionale. Gran parte dei servizi, da quelli di base a quelli più avanzati, mostrano una leggera maggiore strutturazione rispetto agli altri territori, in particolare per i servizi alle imprese, le attività finanziarie e assicurative e l'istruzione. Particolarmente frammentata la struttura aziendale per l'immobiliare, collocandosi al di sotto della già modesta dimensione media nazionale. Leggermente superiore alla media nazionale, viceversa, la dimensione e media delle unità locali attive nel settore delle costruzioni, pari a 2,7 addetti, contro i 2,6 degli altri territori.

**Grafico 30. - Le dimensioni delle unità locali: numero medio addetti per sezione di attività economica (2021)**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

Nelle tabelle che seguono sono riportate le dimensioni medie, al 2021, delle unità locali delle imprese nelle varie sezioni di attività economiche, per rendere agevole il confronto tra le caratteristiche del tessuto imprenditoriale del territorio del comune di Verona con gli altri ambiti di riferimento.

**Tabella 27. - Le dimensioni delle unità locali delle imprese del manifatturiero: numero medio di addetti nel 2021**

|                                                                                                                  | Comune di Verona | Altri comuni | Veneto      | Italia     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------|------------|
| <b>C: attività manifatturiere</b>                                                                                | <b>8,4</b>       | <b>11,2</b>  | <b>11,6</b> | <b>9,3</b> |
| 10: prodotti alimentari                                                                                          | 11,9             | 22,7         | 12,3        | 7,7        |
| 11: bevande                                                                                                      | 10,9             | 18,2         | 17,9        | 10,5       |
| 12: tabacco                                                                                                      |                  |              | 38,5        | 174,2      |
| 13: prodotti tessili                                                                                             | 6,4              | 7,1          | 9,0         | 8,3        |
| 14: articoli di abbigliamento (anche in pelle e in pelliccia)                                                    | 5,7              | 8,3          | 7,6         | 6,1        |
| 15: articoli in pelle (escluso abbigliamento) e simili                                                           | 4,5              | 10,7         | 14,2        | 9,4        |
| 16: legno e prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili); articoli in paglia e materiali da intreccio          | 2,7              | 3,6          | 4,7         | 4,1        |
| 17: carta e prodotti di carta                                                                                    | 29,9             | 21,7         | 24,4        | 17,9       |
| 18: prodotti della stampa e della riproduzione di supporti registrati                                            | 12,6             | 7,4          | 7,9         | 5,2        |
| 19: coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio                                                    |                  | 24,8         | 18,8        | 21,9       |
| 20: prodotti chimici                                                                                             | 12,4             | 15,1         | 18,5        | 19,9       |
| 21: prodotti farmaceutici di base e preparati farmaceutici                                                       |                  | 43,5         | 108,3       | 84,6       |
| 22: articoli in gomma e materie plastiche                                                                        | 16,4             | 14,3         | 19,1        | 16,3       |
| 23: altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi                                                 | 5,4              | 9,8          | 9,9         | 7,5        |
| 24: prodotti della metallurgia                                                                                   | 34,0             | 33,3         | 35,1        | 28,2       |
| 25: prodotti in metallo, esclusi macchinari e attrezzature                                                       | 7,8              | 8,9          | 9,8         | 7,7        |
| 26: computer e prodotti di elettronica e ottica; apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e orologi | 7,7              | 12,4         | 14,6        | 16,5       |
| 27: apparecchiature elettriche e apparecchiature per uso domestico non elettriche                                | 4,9              | 20,7         | 18,8        | 15,1       |
| 28: macchinari e apparecchiature nca                                                                             | 14,4             | 25,3         | 22,7        | 20,4       |
| 29: autoveicoli, rimorchi e semirimorchi                                                                         | 15,2             | 22,4         | 21,1        | 52,0       |
| 30: altri mezzi di trasporto                                                                                     | 2,3              | 5,3          | 19,7        | 30,5       |
| 31: mobili                                                                                                       | 4,3              | 4,1          | 10,1        | 7,5        |
| 32: prodotti delle altre industrie manifatturiere                                                                | 2,1              | 4,3          | 8,7         | 4,2        |
| 33: riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature                                    | 5,0              | 4,2          | 4,1         | 4,5        |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Tabella 28. - Le dimensioni delle unità locali delle imprese delle altre industrie: numero medio di addetti nel 2021**

|                                                                                            | Comune di Verona | Altri comuni | Veneto | Italia |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|--------|--------|
| <b>B: estrazione di minerali da cave e miniere</b>                                         | 1,8              | 4,2          | 4,7    | 8,7    |
| <b>D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata</b>                  | 5,8              | 3,1          | 4,4    | 5,0    |
| 35: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata                        | 27,9             | 10,7         | 15,5   | 5,0    |
| <b>E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento</b> | 78,9             | 6,9          | 35,3   | 14,7   |
| 36: raccolta, trattamento e fornitura di acqua                                             | 5,6              | 11,8         | 8,0    | 16,5   |
| 37: gestione delle reti fognarie                                                           | 29,4             | 11,4         | 15,5   | 7,1    |
| 38: attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali     | 9,4              | 5,7          | 8,6    | 16,2   |
| 39: attività di risanamento e altri servizi di gestione dei rifiuti                        | 2,7              | 2,6          | 2,6    | 8,3    |
| <b>F: costruzioni</b>                                                                      | 2,2              | 2,6          | 2,6    | 2,6    |
| 41: costruzione di edifici                                                                 | 5,8              | 9,1          | 11,0   | 2,6    |
| 42: ingegneria civile                                                                      | 2,8              | 2,5          | 2,5    | 9,6    |
| 43: lavori di costruzione specializzati                                                    | 5,8              | 3,1          | 4,4    | 2,4    |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Tabella 29. - Le dimensioni delle unità locali delle imprese del commercio e altri servizi altre industrie: numero medio di addetti nel 2021**

|                                                                                                                    | Comune di Verona | Altri comuni | Veneto     | Italia     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------|------------|
| <b>G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli</b>                            | <b>4,0</b>       | <b>3,7</b>   | <b>3,4</b> | <b>3,0</b> |
| 45: commercio ingrosso e dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli                                        | 6,9              | 3,5          | 3,9        | 3,2        |
| 46: commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)                                          | 3,5              | 3,6          | 3,1        | 2,9        |
| 47: commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)                                          | 3,7              | 3,9          | 3,5        | 3,0        |
| <b>H: trasporto e magazzinaggio</b>                                                                                | <b>13,5</b>      | <b>8,1</b>   | <b>7,3</b> | <b>7,9</b> |
| 49: trasporto terrestre e trasporto mediante condotte                                                              | 9,7              | 5,1          | 5,9        | 5,8        |
| 50: trasporto marittimo e per vie d'acqua                                                                          | -                | 2,2          | 2,7        | 18,8       |
| 51: trasporto aereo                                                                                                | 30,6             | 121,8        | 58,4       | 68,4       |
| 52: magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti                                                              | 21,8             | 17,9         | 14,3       | 13,2       |
| 53: servizi postali e attività di corriere                                                                         | 13,6             | 5,1          | 7,6        | 8,0        |
| <b>I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione</b>                                                       | <b>4,4</b>       | <b>4,5</b>   | <b>4,7</b> | <b>4,0</b> |
| 55: alloggio                                                                                                       | 2,9              | 4,6          | 5,6        | 4,1        |
| 56: attività dei servizi di ristorazione                                                                           | 4,7              | 4,5          | 4,5        | 4,0        |
| <b>J: servizi di informazione e comunicazione</b>                                                                  | <b>5,8</b>       | <b>3,1</b>   | <b>4,3</b> | <b>4,9</b> |
| 58: attività editoriali                                                                                            | 7,3              | 2,9          | 4,6        | 6,0        |
| 59: attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore | 1,4              | 2,1          | 2,3        | 3,4        |
| 60: attività di programmazione e trasmissione                                                                      | 15,3             | 3,4          | 5,7        | 8,5        |
| 61: telecomunicazioni                                                                                              | 9,7              | 1,8          | 10,7       | 13,8       |
| 62: produzione di software, consulenza informatica e attività connesse                                             | 6,5              | 2,9          | 4,4        | 5,4        |
| 63: attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici                                                | 4,2              | 3,5          | 3,7        | 3,1        |
| <b>N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese</b>                                           | <b>10,3</b>      | <b>5,1</b>   | <b>6,5</b> | <b>6,3</b> |
| 77: attività di noleggio e leasing operativo                                                                       | 4,5              | 3,2          | 3,4        | 3,2        |
| 78: attività di ricerca, selezione, fornitura di personale                                                         | 42,3             | 8,5          | 11,6       | 13,7       |
| 79: attività dei servizi agenzie di viaggio, tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse           | 2,5              | 2,8          | 3,0        | 2,9        |
| 80: servizi di vigilanza e investigazione                                                                          | 28,0             | 12,3         | 18,6       | 17,1       |
| 81: attività di servizi per edifici e paesaggio                                                                    | 11,7             | 4,7          | 6,3        | 6,3        |
| 82: attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese                        | 5,9              | 2,5          | 3,4        | 4,0        |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Tabella 30. - Le dimensioni delle unità locali delle imprese dei servizi tecnici e professionali: numero medio di addetti nel 2021**

|                                                                                                     | Comune di Verona | Altri comuni | Veneto     | Italia     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------|------------|
| <b>K: attività finanziarie e assicurative</b>                                                       | <b>6,6</b>       | <b>2,7</b>   | <b>3,9</b> | <b>4,1</b> |
| 64: attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)                    | 12,8             | 5,7          | 6,8        | 9,3        |
| 65: assicurazioni, riassicurazioni e fondi pensione (escluse le assicurazioni sociali obbligatorie) | 58,3             | 11,0         | 66,4       | 40,5       |
| 66: attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative                        | 2,1              | 1,6          | 1,9        | 1,8        |
| <b>L: attività immobiliari</b>                                                                      | <b>1,0</b>       | <b>1,2</b>   | <b>1,2</b> | <b>1,1</b> |
| 68: attività immobiliari                                                                            | 1,0              | 1,2          | 1,2        | 1,1        |
| <b>M: attività professionali, scientifiche e tecniche</b>                                           | <b>1,9</b>       | <b>1,5</b>   | <b>1,7</b> | <b>1,7</b> |
| 69: attività legali e contabilità                                                                   | 2,1              | 2,1          | 2,0        | 1,6        |
| 70: attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale                                      | 1,8              | 1,9          | 2,2        | 2,7        |
| 71: attività studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche                     | 1,3              | 1,2          | 1,4        | 1,4        |
| 72: ricerca scientifica e sviluppo                                                                  | 11,5             | 1,5          | 3,1        | 2,8        |
| 73: pubblicità e ricerche di mercato                                                                | 2,0              | 1,7          | 1,8        | 2,7        |
| 74: altre attività professionali, scientifiche e tecniche                                           | 1,5              | 1,3          | 1,4        | 1,4        |
| 75: servizi veterinari                                                                              | 1,3              | 1,1          | 1,2        | 1,2        |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

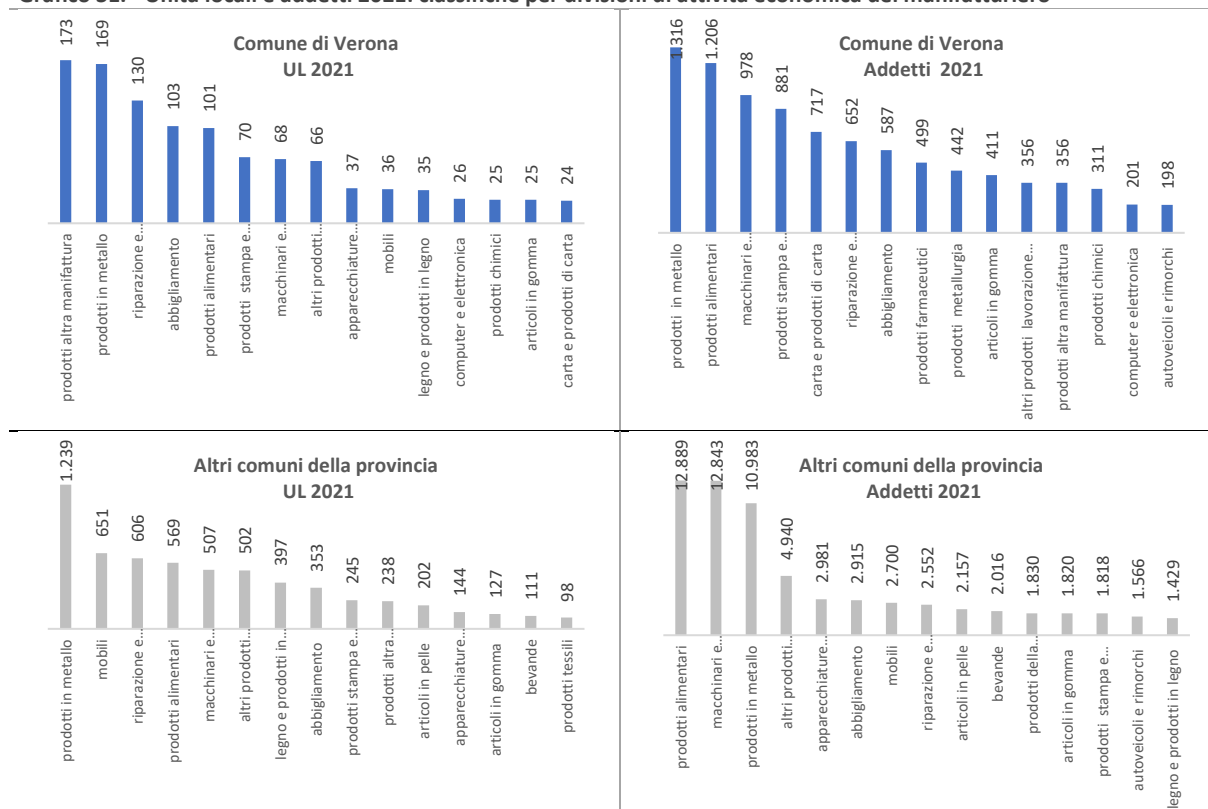
**Tabella 31. - Le dimensioni delle unità locali delle imprese degli altri servizi: numero medio di addetti nel 2021**

|                                                                            | Comune di Verona | Altri comuni | Veneto     | Italia     |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------|------------|
| <b>P: istruzione</b>                                                       | <b>3,9</b>       | <b>2,2</b>   | <b>2,6</b> | <b>3,1</b> |
| 85: istruzione                                                             | 3,9              | 2,2          | 2,6        | 3,1        |
| <b>Q: sanità e assistenza sociale</b>                                      | <b>2,3</b>       | <b>2,9</b>   | <b>2,6</b> | <b>2,7</b> |
| 86: assistenza sanitaria                                                   | 1,6              | 1,8          | 1,7        | 1,8        |
| 87: servizi di assistenza sociale residenziale                             | 31,7             | 15,1         | 22,8       | 14,0       |
| 88: assistenza sociale non residenziale                                    | 10,2             | 14,0         | 10,3       | 10,0       |
| <b>R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento</b> | <b>2,8</b>       | <b>3,4</b>   | <b>2,6</b> | <b>2,2</b> |
| 90: attività creative, artistiche e di intrattenimento                     | 2,1              | 1,3          | 1,5        | 1,3        |
| 91: attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali    | 2,2              | 16,4         | 14,3       | 9,1        |
| 92: attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco       | 4,2              | 3,4          | 3,7        | 3,8        |
| 93: attività sportive, di intrattenimento e di divertimento                | 3,6              | 4,7          | 2,8        | 2,5        |
| <b>S: altre attività di servizi</b>                                        | <b>2,3</b>       | <b>2,1</b>   | <b>2,3</b> | <b>2,2</b> |
| 95: riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa      | 1,8              | 1,7          | 1,8        | 1,8        |
| 96: altre attività di servizi per la persona                               | 2,3              | 2,1          | 2,3        | 2,2        |

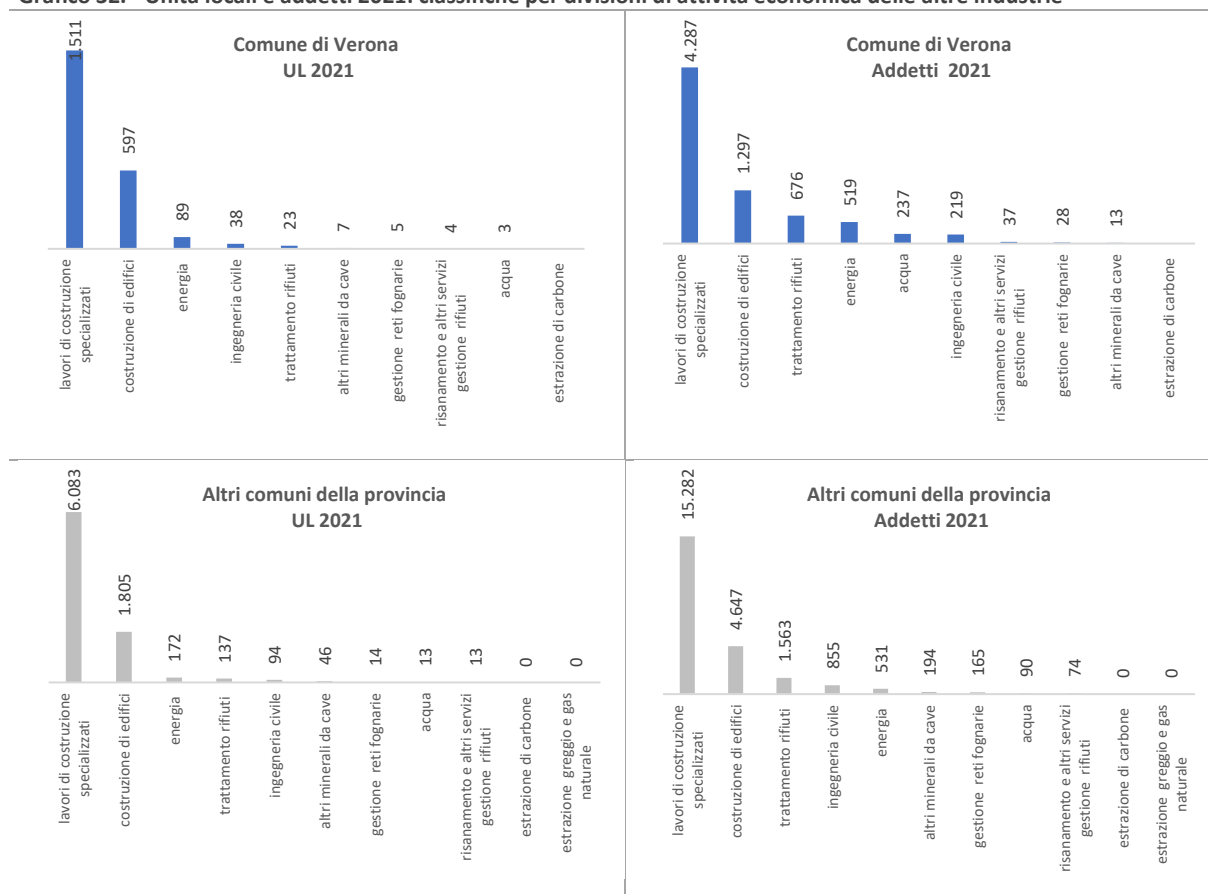
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

#### 2.1.4. La specializzazione delle unità locali del comune di Verona: classifiche

Oltre alla rilevanza all'interno del territorio, è importante valutare la specializzazione rispetto ad un indice standard. A tal fine si è costruito l'indice di specializzazione, ovvero l'indice che consente di confrontare il grado di concentrazione di addetti in uno specifico settore economico comunale (o provinciale o regionale) con il livello di concentrazione di addetti nello stesso settore a livello nazionale. Indici territoriali pari a 100 definiscono una specializzazione pari a quella nazionale, inferiori a 100 descrivono una minore vocazione del territorio verso quell'attività economica, viceversa a valori superiori a 100 corrisponde una più forte specializzazione in quel preciso ambito di attività. Nelle pagine e nei grafici che seguono vengono illustrate schematicamente le specializzazioni del territorio del comune di Verona e quello del resto della provincia. In particolare, per ciascuna sezione di attività economica sono riportate le divisioni più rappresentative, sottoforma di classifiche in termini di unità locali e addetti nei due ambiti territoriali.

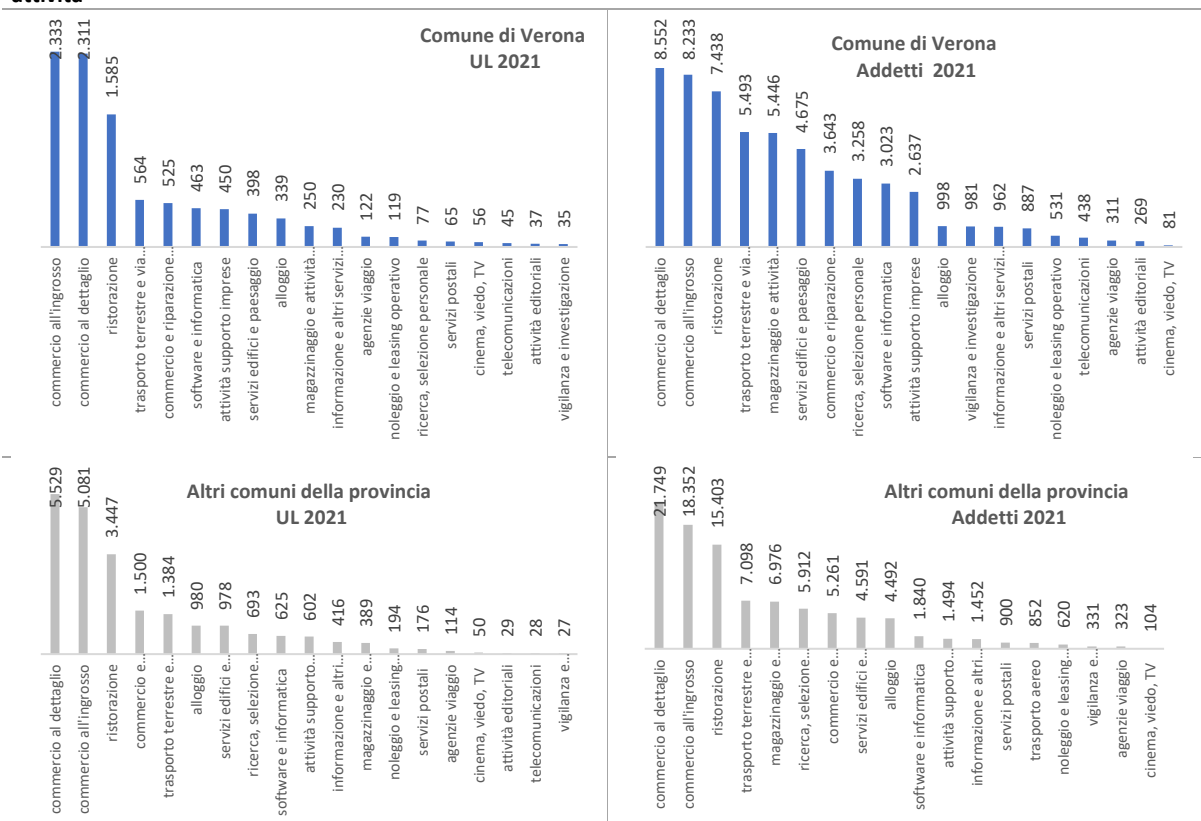
**Grafico 31. - Unità locali e addetti 2021: classifiche per divisioni di attività economica del manifatturiero**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Grafico 32. - Unità locali e addetti 2021: classifiche per divisioni di attività economica delle altre industrie**


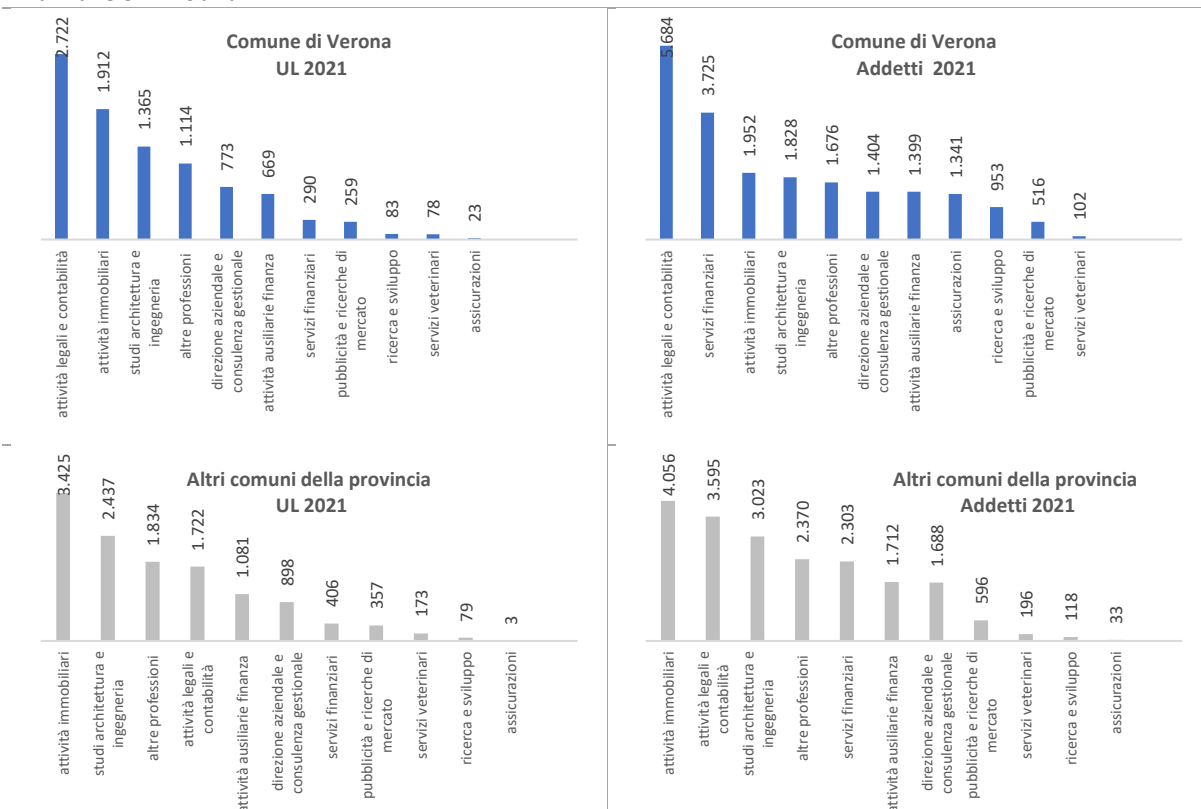
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Grafico 33. - Unità locali e addetti 2021: classifiche per divisioni di attività economica del commercio, ricettivo, altre attività**

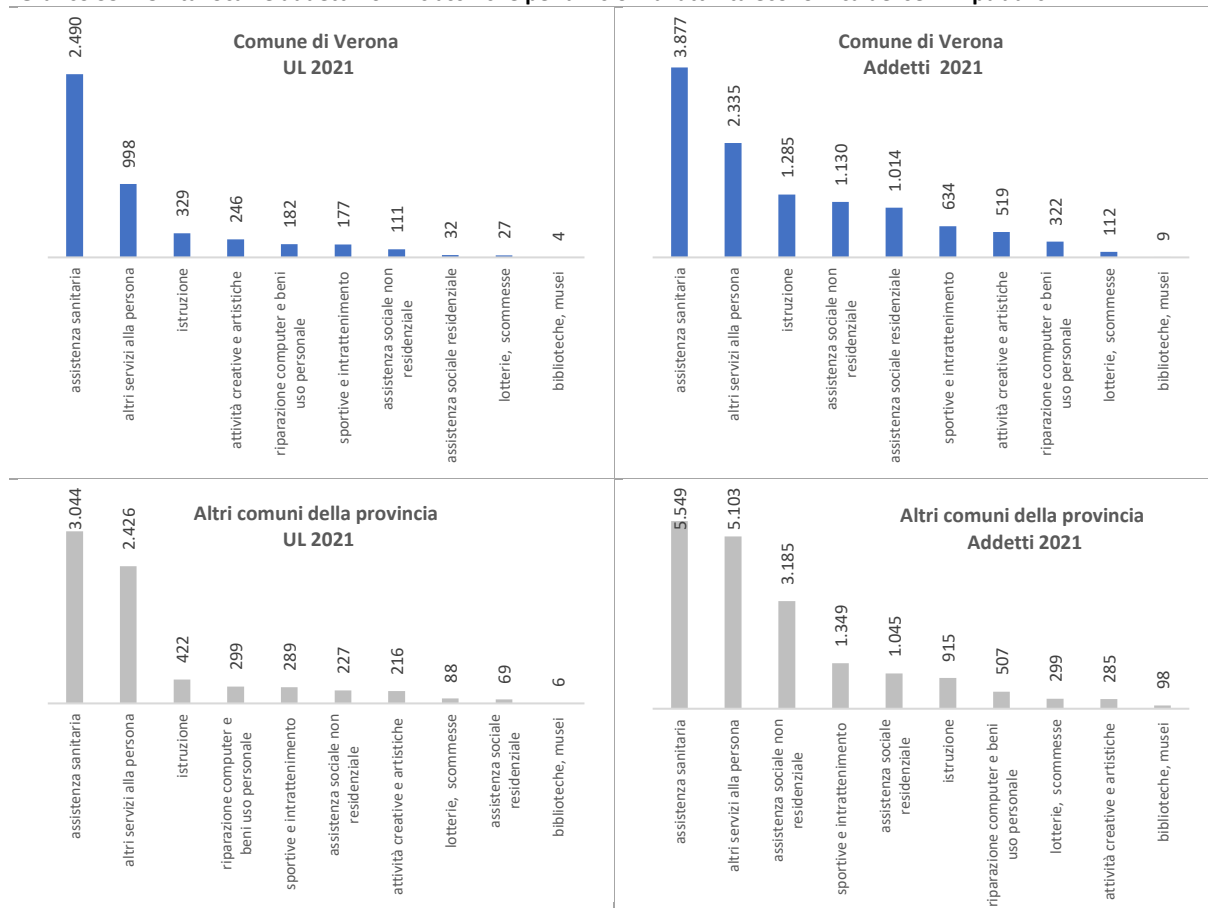


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Grafico 34. - Unità locali e addetti 2021: classifiche per divisioni di attività economica delle attività professionali, finanziarie e immobiliari**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Grafico 35. - Unità locali e addetti 2021: classifiche per divisioni di attività economica dei servizi pubblici**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

Le tabelle che seguono offrono un dettaglio alquanto approfondito, di cui si sintetizzano i principali risultati. Per quanto riguarda le attività industriali il sistema dell'offerta del comune di Verona mostra, una forte vocazione al settore della fabbricazione di carta nonché di prodotti della stampa e della riproduzione di supporti registrati, con indici che superano di 62 e 97 punti il dato nazionale. Rilevante anche la fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici, con un indice pari a 130. Per tutte le altre attività industriali e produttive, l'indice è sensibilmente inferiore al dato medio nazionale, con tassi modestissimi, considerando le imprese con un maggior bacino occupazionale, per tutta l'industria alimentare, quella tessile e dell'abbigliamento e quella metallurgica. Molto bassa anche la vocazione verso la fabbricazione di autoveicoli. Anche le costruzioni, che raccolgono 5.802 addetti, sono ben distanti dal dato nazionale, soprattutto per quanto riguarda il settore dell'ingegneria civile. Note positive riguardano il commercio, ma solo quello all'ingrosso e quello relativo alla commercializzazione di autoveicoli. Quello al dettaglio, che con 8.552 addetti è uno dei più ampi bacini occupazionali, mostra un indice pari all'75%. Si evidenzia la rilevanza della logistica, che vede attivi 11.856 addetti, mostrando un indice che supera di 70 punti quello medio nazionale. Ma soprattutto le attività professionali, in particolari le attività legali e contabili, con un indice pari a 184, così come le attività di servizi per edifici e paesaggi, che rilevano sia per ampiezza del bacino occupazionale (oltre 4.600 addetti) che per valore dell'indice (141%).

**Tabella 32. - Struttura delle unità locali delle imprese nei territori (numero di addetti, quota sul totale e indice di specializzazione) – DIVISIONI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE**

|                                                                                              | COMUNE DI VERONA |         |                         | ALTRI COMUNI |         |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-------------------------|--------------|---------|-------------------------|
|                                                                                              | Addetti 2021     | Quota % | Indice specializzazione | Addetti 2021 | Quota % | Indice specializzazione |
| <b>0010: TOTALE</b>                                                                          | 106.984          | 100,0   | 100,0                   | 231.148      | 100,0   | 100,0                   |
| <b>B: estrazione di minerali da cave e miniere</b>                                           | 13               | 0,0     | 9,8                     | 194          | 0,1     | 68,0                    |
| <b>C: attività manifatturiere</b>                                                            | 9.894            | 9,2     | 43,6                    | 71.804       | 31,1    | 146,3                   |
| 10: industrie alimentari                                                                     | 1.206            | 1,1     | 47,6                    | 12.889       | 5,6     | 235,5                   |
| 11: industria delle bevande                                                                  | 109              | 0,1     | 43,7                    | 2.016        | 0,9     | 374,7                   |
| 12: industria del tabacco                                                                    |                  | 0,0     | 0,0                     | 35           | 0,0     | 118,2                   |
| 13: industrie tessili                                                                        | 140              | 0,1     | 21,7                    | 692          | 0,3     | 49,4                    |
| 14: confezione di articoli di abbigliamento, confezione di articoli in pelle e pelliccia     | 587              | 0,5     | 51,8                    | 2.915        | 1,3     | 119,2                   |
| 15: fabbricazione di articoli in pelle e simili                                              | 72               | 0,1     | 8,6                     | 2.157        | 0,9     | 119,6                   |
| 16: industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili)                 | 95               | 0,1     | 17,3                    | 1.429        | 0,6     | 120,2                   |
| 17: fabbricazione carta e di prodotti di carta                                               | 717              | 0,7     | 161,6                   | 1.367        | 0,6     | 142,5                   |
| 18: stampa e riproduzione supporti registrati                                                | 881              | 0,8     | 196,8                   | 1.818        | 0,8     | 187,9                   |
| 19: fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio               | 9                | 0,0     | 9,7                     | 248          | 0,1     | 126,6                   |
| 20: fabbricazione di prodotti chimici                                                        | 311              | 0,3     | 46,6                    | 1.302        | 0,6     | 90,2                    |
| 21: fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici               | 499              | 0,5     | 130,0                   | 565          | 0,2     | 68,2                    |
| 22: fabbricazione articoli gomma e plastica                                                  | 411              | 0,4     | 36,5                    | 1.820        | 0,8     | 74,8                    |
| 23: fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi            | 356              | 0,3     | 40,3                    | 4.940        | 2,1     | 258,7                   |
| 24: metallurgia                                                                              | 442              | 0,4     | 63,9                    | 1.830        | 0,8     | 122,5                   |
| 25: fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)                 | 1.316            | 1,2     | 37,0                    | 10.983       | 4,8     | 143,0                   |
| 26: fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali | 201              | 0,2     | 34,3                    | 1.038        | 0,4     | 81,8                    |
| 27: fabbricazione apparecchiature elettriche ed apparecchiature uso domestico non elettriche | 181              | 0,2     | 19,9                    | 2.981        | 1,3     | 152,3                   |
| 28: fabbricazione macchinari ed apparecch. nca                                               | 978              | 0,9     | 34,2                    | 12.843       | 5,6     | 207,8                   |
| 29: fabbricazione di autoveicoli, rimorchi                                                   | 198              | 0,2     | 20,0                    | 1.566        | 0,7     | 73,5                    |
| 30: fabbricazione di altri mezzi di trasporto                                                | 23               | 0,0     | 3,7                     | 96           | 0,0     | 7,4                     |
| 31: fabbricazione di mobili                                                                  | 154              | 0,1     | 20,1                    | 2.700        | 1,2     | 163,3                   |
| 32: altre industrie manifatturiere                                                           | 356              | 0,3     | 47,4                    | 1.024        | 0,4     | 63,1                    |
| 33: riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature                | 652              | 0,6     | 64,5                    | 2.552        | 1,1     | 116,9                   |
| <b>D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata</b>                    | 519              | 0,5     | 104,8                   | 531          | 0,2     | 49,6                    |
| 35: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata                          | 519              | 0,5     | 104,8                   | 531          | 0,2     | 49,6                    |
| <b>E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento</b>   | 978              | 0,9     | 74,4                    | 1.893        | 0,8     | 66,6                    |
| 36: raccolta, trattamento e fornitura di acqua                                               | 237              | 0,2     | 123,2                   | 90           | 0,0     | 21,6                    |
| 37: gestione delle reti fognarie                                                             | 28               | 0,0     | 36,1                    | 165          | 0,1     | 99,5                    |
| 38: attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali       | 676              | 0,6     | 67,7                    | 1.563        | 0,7     | 72,4                    |
| 39: attività di risanamento e altri servizi di gestione dei rifiuti                          | 37               | 0,0     | 80,8                    | 74           | 0,0     | 74,2                    |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Tabella 33. - Struttura delle unità locali delle imprese nei territori (numero di addetti, quota sul totale e indice di specializzazione) – DIVISIONI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE**

|                                                                                                                    | COMUNE DI VERONA |         |                         | ALTRI COMUNI |         |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-------------------------|--------------|---------|-------------------------|
|                                                                                                                    | Addetti 2021     | Quota % | Indice specializzazione | Addetti 2021 | Quota % | Indice specializzazione |
| <b>F: costruzioni</b>                                                                                              | 5.802            | 5,4     | 65,9                    | 20.784       | 9,0     | 109,3                   |
| 41: costruzione di edifici                                                                                         | 1.297            | 1,2     | 66,1                    | 4.647        | 2,0     | 109,6                   |
| 42: ingegneria civile                                                                                              | 219              | 0,2     | 37,0                    | 855          | 0,4     | 67,1                    |
| 43: lavori di costruzione specializzati                                                                            | 4.287            | 4,0     | 68,6                    | 15.282       | 6,6     | 113,3                   |
| <b>G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli</b>                            | 20.427           | 19,1    | 98,3                    | 45.361       | 19,6    | 101,0                   |
| 45: commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli                                 | 3.643            | 3,4     | 151,1                   | 5.261        | 2,3     | 101,0                   |
| 46: commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)                                          | 8.233            | 7,7     | 118,0                   | 18.352       | 7,9     | 121,7                   |
| 47: commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)                                          | 8.552            | 8,0     | 75,1                    | 21.749       | 9,4     | 88,4                    |
| <b>H: trasporto e magazzinaggio</b>                                                                                | 11.856           | 11,1    | 170,5                   | 15.844       | 6,9     | 105,5                   |
| 49: trasporto terrestre e trasporto mediante condotte                                                              | 5.493            | 5,1     | 159,6                   | 7.098        | 3,1     | 95,5                    |
| 50: trasporto marittimo e per vie d'acqua                                                                          | -                | -       | -                       | -            | -       | -                       |
| 51: trasporto aereo                                                                                                | 31               | 0,0     | 25,4                    | 852          | 0,4     | 328,4                   |
| 52: magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti                                                              | 5.446            | 5,1     | 235,1                   | 6.976        | 3,0     | 139,4                   |
| 53: servizi postali e attività di corriere                                                                         | 887              | 0,8     | 106,4                   | 900          | 0,4     | 49,9                    |
| <b>I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione</b>                                                       | 8.436            | 7,9     | 95,3                    | 19.895       | 8,6     | 104,0                   |
| 55: alloggio                                                                                                       | 998              | 0,9     | 64,7                    | 4.492        | 1,9     | 134,7                   |
| 56: attività dei servizi di ristorazione                                                                           | 7.438            | 7,0     | 101,7                   | 15.403       | 6,7     | 97,5                    |
| <b>J: servizi di informazione e comunicazione</b>                                                                  | 4.849            | 4,5     | 130,1                   | 3.545        | 1,5     | 44,0                    |
| 58: attività editoriali                                                                                            | 269              | 0,3     | 142,4                   | 84           | 0,0     | 20,7                    |
| 59: attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore | 81               | 0,1     | 43,2                    | 104          | 0,0     | 25,8                    |
| 60: attività di programmazione e trasmissione                                                                      | 76               | 0,1     | 96,4                    | 14           | 0,0     | 8,0                     |
| 61: telecomunicazioni                                                                                              | 438              | 0,4     | 92,9                    | 51           | 0,0     | 5,0                     |
| 62: produzione di software, consulenza informatica e attività connesse                                             | 3.023            | 2,8     | 150,4                   | 1.840        | 0,8     | 42,4                    |
| 63: attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici                                                | 962              | 0,9     | 121,5                   | 1.452        | 0,6     | 84,9                    |
| <b>K: attività finanziarie e assicurative</b>                                                                      | 6.465            | 6,0     | 196,5                   | 4.048        | 1,8     | 56,9                    |
| 64: attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)                                   | 3.725            | 3,5     | 190,1                   | 2.303        | 1,0     | 54,4                    |
| 65: assicurazioni, riassicurazioni e fondi pensione (escluse le assicurazioni sociali obbligatorie)                | 1.341            | 1,3     | 497,9                   | 33           | 0,0     | 5,7                     |
| 66: attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative                                       | 1.399            | 1,3     | 131,8                   | 1.712        | 0,7     | 74,6                    |

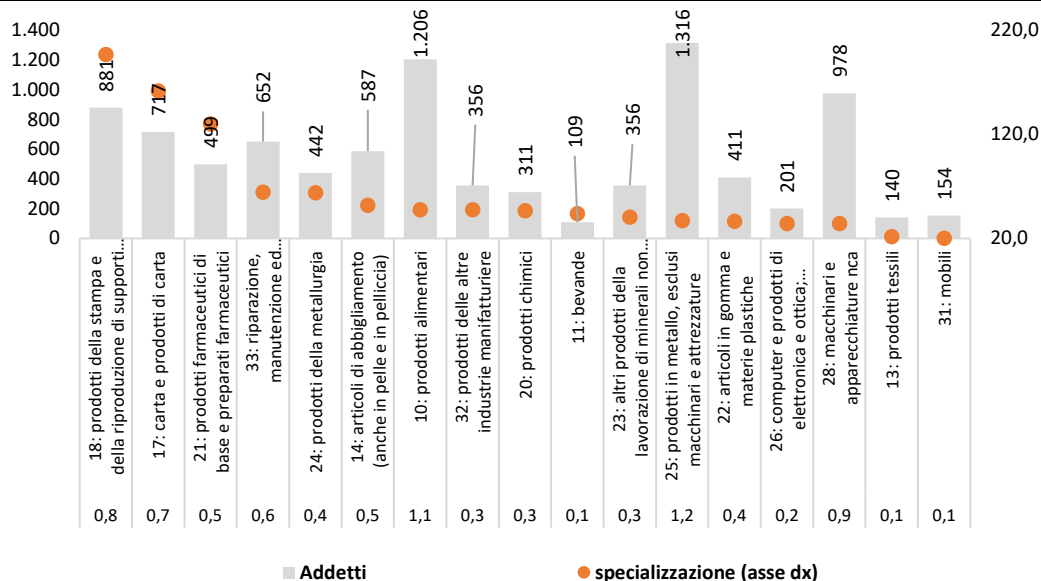
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Tabella 34. - Struttura delle imprese nei territori (numero di addetti, quota sul totale e indice di specializzazione) – DIVISIONI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE**

|                                                                                                          | COMUNE DI VERONA |         |                         | ALTRI COMUNI |         |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-------------------------|--------------|---------|-------------------------|
|                                                                                                          | Addetti 2021     | Quota % | Indice specializzazione | Addetti 2021 | Quota % | Indice specializzazione |
| <b>L: attività immobiliari</b>                                                                           | 1.952            | 1,8     | 115,3                   | 4.056        | 1,8     | 110,9                   |
| 68: attività immobiliari                                                                                 | 1.952            | 1,8     | 115,3                   | 4.056        | 1,8     | 110,9                   |
| <b>M: attività professionali, scientifiche e tecniche</b>                                                | 12.165           | 11,4    | 139,8                   | 11.587       | 5,0     | 61,6                    |
| 69: attività legali e contabilità                                                                        | 5.684            | 5,3     | 184,2                   | 3.595        | 1,6     | 53,9                    |
| 70: attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale                                           | 1.404            | 1,3     | 96,5                    | 1.688        | 0,7     | 53,7                    |
| 71: attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche                    | 1.828            | 1,7     | 93,1                    | 3.023        | 1,3     | 71,2                    |
| 72: ricerca scientifica e sviluppo                                                                       | 953              | 0,9     | 413,2                   | 118          | 0,1     | 23,6                    |
| 73: pubblicità e ricerche di mercato                                                                     | 516              | 0,5     | 113,9                   | 596          | 0,3     | 60,9                    |
| 74: altre attività professionali, scientifiche e tecniche                                                | 1.676            | 1,6     | 120,9                   | 2.370        | 1,0     | 79,1                    |
| 75: servizi veterinari                                                                                   | 102              | 0,1     | 82,0                    | 196          | 0,1     | 72,8                    |
| <b>N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese</b>                                 | 12.392           | 11,6    | 140,2                   | 13.270       | 5,7     | 69,5                    |
| 77: attività di noleggio e leasing operativo                                                             | 531              | 0,5     | 165,3                   | 620          | 0,3     | 89,3                    |
| 78: attività di ricerca, selezione, fornitura di personale                                               | 3.258            | 3,0     | 125,9                   | 5.912        | 2,6     | 105,8                   |
| 79: attività dei servizi agenzie di viaggio, tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse | 311              | 0,3     | 121,4                   | 323          | 0,1     | 58,4                    |
| 80: servizi di vigilanza e investigazione                                                                | 981              | 0,9     | 183,0                   | 331          | 0,1     | 28,6                    |
| 81: attività di servizi per edifici e paesaggio                                                          | 4.675            | 4,4     | 141,1                   | 4.591        | 2,0     | 64,1                    |
| 82: attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese              | 2.637            | 2,5     | 144,7                   | 1.494        | 0,6     | 37,9                    |
| <b>P: istruzione</b>                                                                                     | 1.285            | 1,2     | 171,7                   | 915          | 0,4     | 56,6                    |
| 85: istruzione                                                                                           | 1.285            | 1,2     | 171,7                   | 915          | 0,4     | 56,6                    |
| <b>Q: sanità e assistenza sociale</b>                                                                    | 6.021            | 5,6     | 99,9                    | 9.779        | 4,2     | 75,1                    |
| 86: assistenza sanitaria                                                                                 | 3.877            | 3,6     | 104,8                   | 5.549        | 2,4     | 69,4                    |
| 87: servizi di assistenza sociale residenziale                                                           | 1.014            | 0,9     | 90,6                    | 1.045        | 0,5     | 43,2                    |
| 88: assistenza sociale non residenziale                                                                  | 1.130            | 1,1     | 93,7                    | 3.185        | 1,4     | 122,1                   |
| <b>R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento</b>                               | 1.274            | 1,2     | 119,9                   | 2.032        | 0,9     | 88,5                    |
| 90: attività creative, artistiche e di intrattenimento                                                   | 519              | 0,5     | 185,6                   | 285          | 0,1     | 47,3                    |
| 91: attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali                                  | 9                | 0,0     | 12,2                    | 98           | 0,0     | 63,1                    |
| 92: attività riguardanti lotterie, scommesse, case gioco                                                 | 112              | 0,1     | 52,0                    | 299          | 0,1     | 63,9                    |
| 93: attività sportive, intrattenimento e divertimento                                                    | 634              | 0,6     | 128,2                   | 1.349        | 0,6     | 126,4                   |
| <b>S: altre attività di servizi</b>                                                                      | 2.657            | 2,48    | 93,1                    | 5.610        | 2,4     | 91,0                    |
| 95: riparazione computer e beni uso personale e la casa                                                  | 322              | 0,3     | 120,7                   | 507          | 0,2     | 88,2                    |
| 96: altre attività di servizi per la persona                                                             | 2.335            | 2,2     | 90,2                    | 5.103        | 2,2     | 91,3                    |

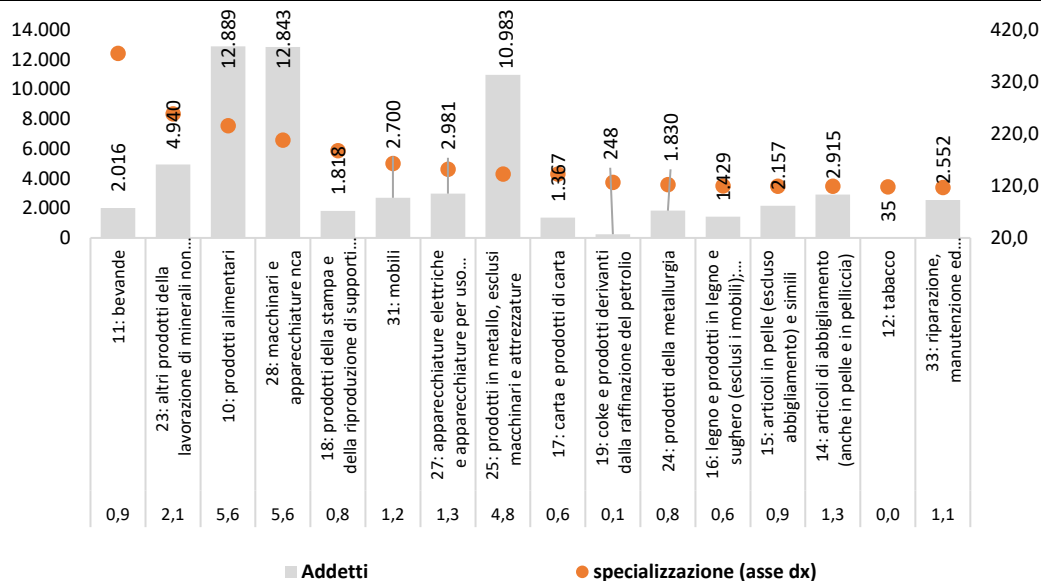
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Grafico 36. - La specializzazione del settore manifatturiero nel comune di Verona: numero di addetti 2021, indice di specializzazione (quota sul totale manifatturiero)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

**Grafico 37. - La specializzazione del settore manifatturiero negli altri comuni della provincia di Verona: numero di addetti 2021, indice di specializzazione (quota sul totale manifatturiero)**

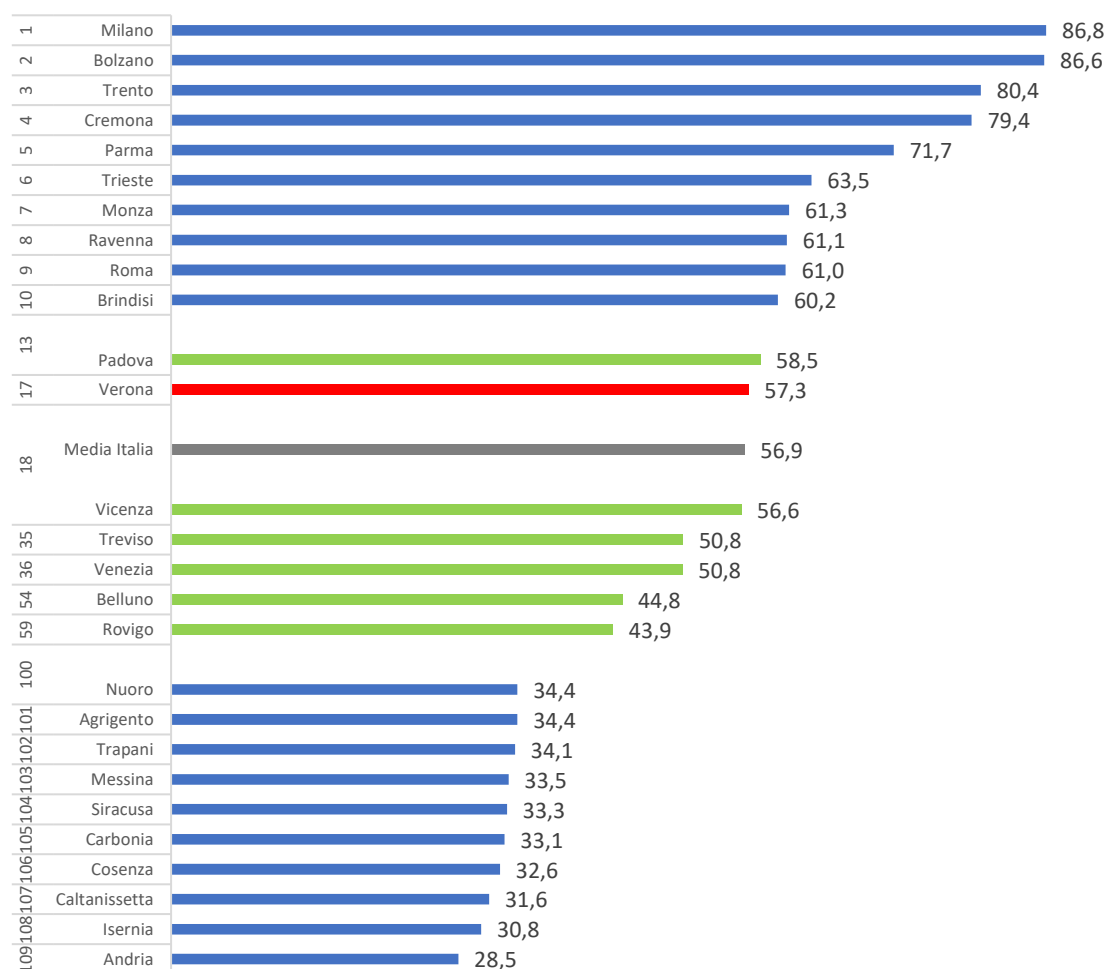


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

## 2.2. Il valore aggiunto delle unità locali e la ricchezza: come si colloca il comune di Verona nel panorama nazionale

Alle oltre 80mila unità locali attive nella provincia di Verona corrisponde, nel 2021, un valore aggiunto pari a 17,9 miliardi di euro, ovvero più del 60% del valore aggiunto complessivo prodotto in provincia (in base ai dati di contabilità nazionale) e al 12% del dato regionale. Considerando il solo comune di Verona, nel 2021 il valore aggiunto prodotto dalle unità locali termini è valutato in 5,76 miliardi, il 32% del totale provinciale. In termini relativi, il valore aggiunto per addetto alle unità locali attive nel comune di Verona nel 2021 è pari a 57.300 euro, collocando il comune in 17esima posizione tra tutti i comuni capoluogo italiani. Nell'ambito della regione, solo Padova ha un indicatore più alto, pari a 58.500 euro; sono gli unici due comuni capoluogo veneti a superare la media dei capoluoghi italiani, pari a 56.900euro.

**Grafico 38. - Classifica comuni capoluogo per valore aggiunto delle unità locali per addetto nel 2021 - (dati in migliaia di euro)- I primi dieci, gli ultimi dieci, e i comuni capoluogo del Veneto**



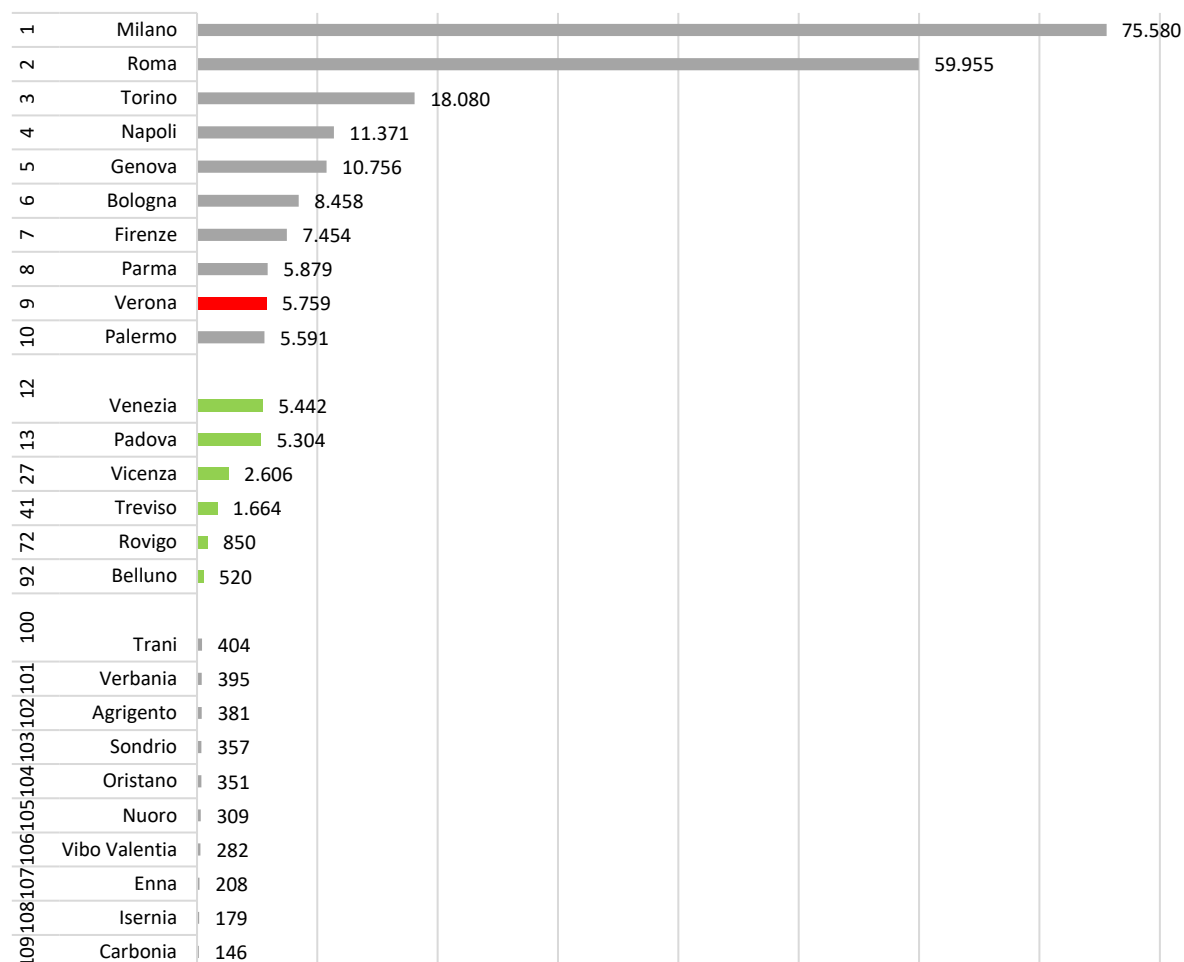
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Risultati economici delle imprese

Considerando tutti i comuni della provincia, l'indicatore del valore aggiunto per addetto di Verona risulta superiore a quello medio registrato nel resto della provincia, pari nel 2021 a 53.500 euro, così come a quello medio regionale, della macro area, nonché della media nazionale generale, calcolata su tutti i comuni.

La situazione non cambia analizzando le due macro categorie di attività: con riferimento alle attività manifatturiere, il valore aggiunto per addetto generato dalle unità locali attive nel comune di Verona risulta pari a 74.500 euro, un valore superiore a quello totalizzato nel resto dei comuni della provincia, così alla media regionale e a quella nazionale, mentre il dato relativo alla macro regione di riferimento risulta più alto. Per quanto riguarda i servizi, il dato relativo al comune di Verona è sensibilmente superiore rispetto a quello osservato in tutti gli altri territori.

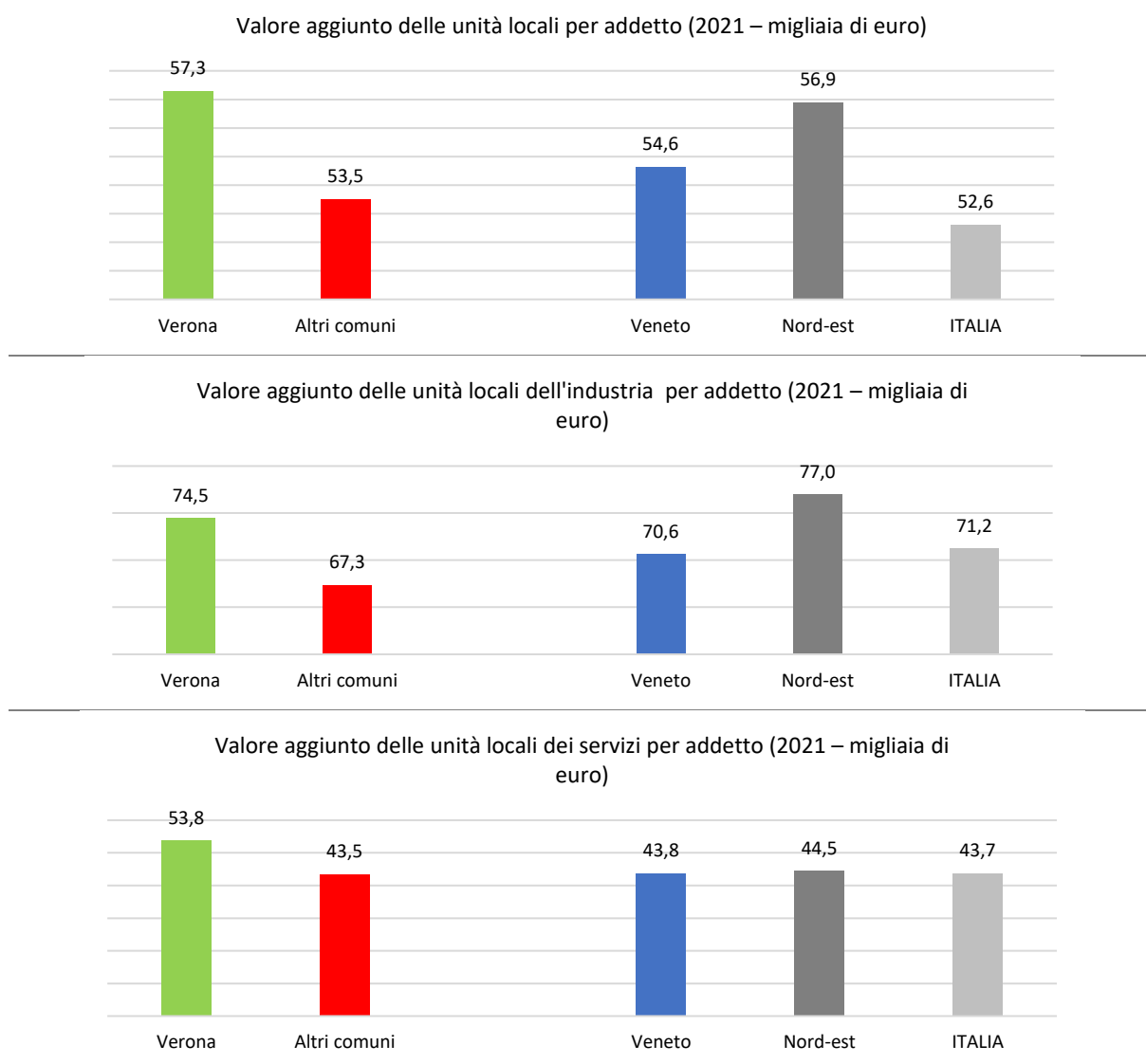
In termini di dinamica, il valore aggiunto prodotto dalle unità locali di Verona è risultato poco più che stagnante tra il 2019 e il 2021, a fronte di una crescita assai più brillante negli altri comuni della provincia e negli altri territori.

**Grafico 39. - Classifica comuni capoluogo per valore aggiunto delle unità locali nel 2021 - (dati in milioni di euro)- I primi dieci, gli ultimi dieci, e i comuni capoluogo del Veneto**



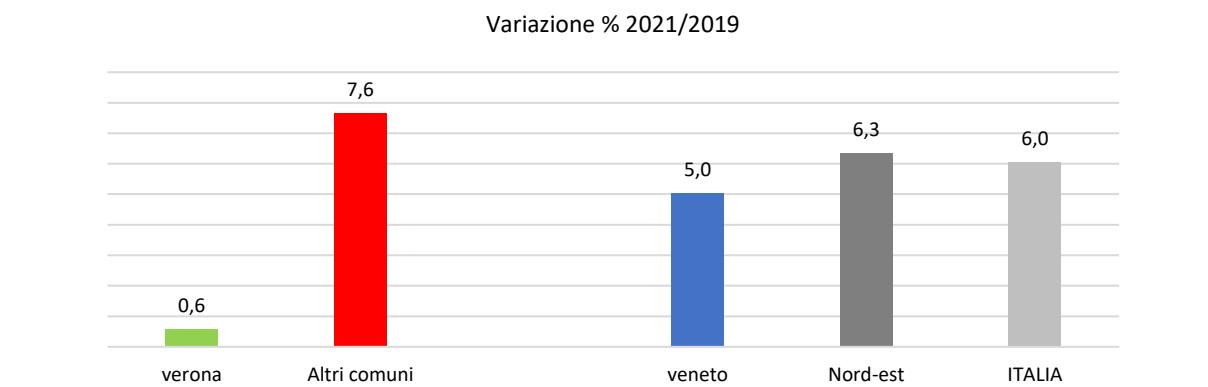
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Risultati economici delle imprese

**Grafico 40. - Valore aggiunto delle unità locali per addetto nel 2021 nei territori e nei macro settori di attività economica**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Risultati economici delle imprese

**Grafico 41. - Valore aggiunto delle unità locali: dinamica 2021/2019 . Variazioni % su valori a prezzi 2015\***



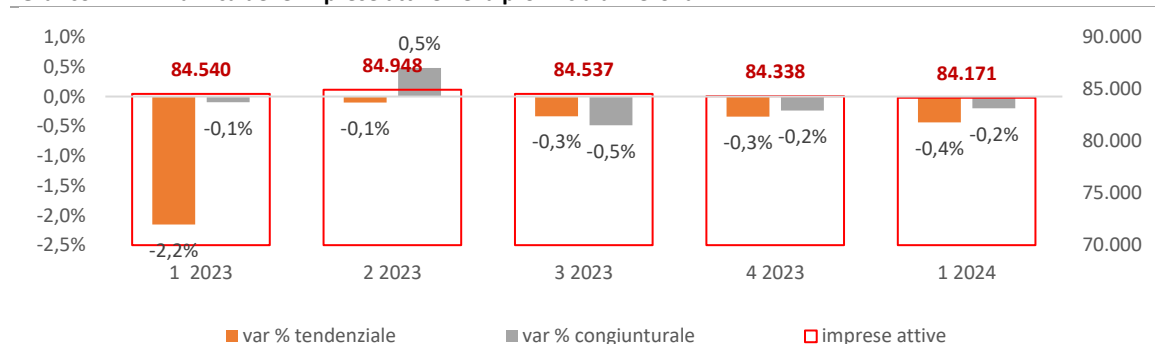
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Risultati economici delle imprese

\* Dati deflazionati con il deflatore del valore aggiunto regionale

## 2.3. Dinamica delle imprese in provincia di Verona

Se i dati di fonte ISTAT consentono di ricostruire le principali caratteristiche del sistema economico a livello comunale, scontano il limite dell'aggiornamento, che non consente di andare oltre il 2021. La fonte camerale rappresenta invece uno strumento per il monitoraggio quasi in tempo reale della dinamica delle imprese attive sul territorio, con il limite però del dettaglio territoriale, disponibile solo fino al livello provinciale. Considerando che, come visto in base ai dati ISTAT, le imprese che operano nel territorio comunale sono circa un terzo di quelle attive in tutta la provincia, i dati che seguono possono fornire alcune indicazioni sulla dinamica recente del sistema dell'offerta del territorio che stiamo studiando. In base ai dati delle Camere di Commercio, le imprese attive in provincia di Verona mostrano segnali di evidente rallentamento: negli ultimi cinque trimestri, il numero delle imprese attive ha segnato una flessione ininterrotta rispetto al corrispondente trimestre di un anno prima, e una variazione congiunturale che, dopo un recupero nel secondo trimestre 2023, è tornata in territorio negativo negli ultimi tre trimestri.

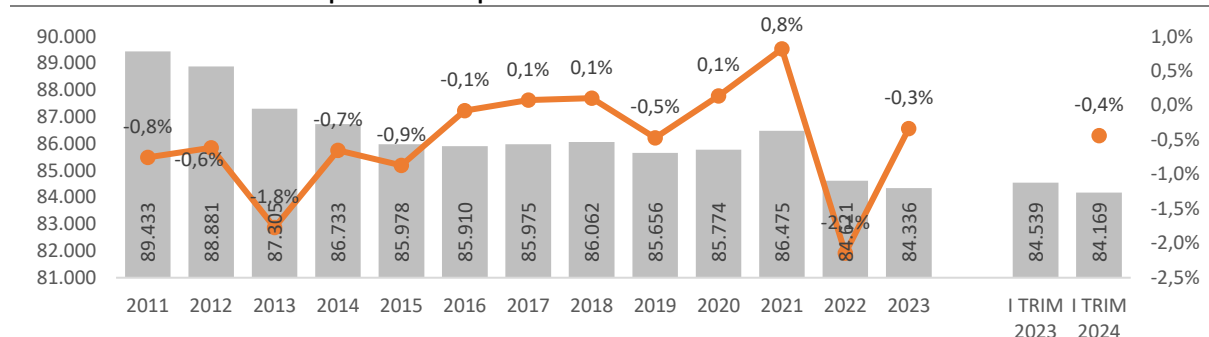
**Grafico 42. - Dinamica delle imprese attive nella provincia di Verona**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Allargando lo sguardo agli ultimi dieci anni, emerge il progressivo processo di selezione delle imprese: nel 2011 le imprese attive nella provincia di Verona erano poco meno di 89.500a, alla fine del 2023 ne risultano attive meno di 84.400 (84.336), e nel primo trimestre 2024 sono scese ancora, a 84.169. In provincia risultano particolarmente penalizzati il settore delle costruzioni, che in assoluto ha perso il maggior numero di imprese e registrato la contrazione più rilevante tra il 2011 e il primo trimestre 2024 (-3.037, ovvero il -19,7%); molto pesante anche il bilancio per l'agricoltura, con una fuoriuscita di quasi 2.800 imprese dal 2011 (-16%), e per il settore commercio, trasporto e noleggio, che ha perso 2.200 imprese (-9,9%). A seguir il settore industriale, passato da più di 9.900 imprese a 8.154 (-17,7%). Dinamica espansiva, invece, per l'insieme delle attività finanziarie, immobiliari, di informazione, e tutte le attività professionali e tecniche, passate da 13.500 del 2011 alle più 16.600 del dato più recente (+21%). In espansione anche i servizi pubblici, che crescono del 13,6% e il ricettivo (+11,7%).

**Grafico 43. - Dinamica delle imprese attive in provincia di Verona**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

**Tabella 35. - Dinamica delle imprese attive in provincia di Verona**

|                                                                     | Valori<br>assoluti<br>I trim 2024 | Variazioni %<br>I trim 2024/2011 |            |             |             |                               |                     |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------------------------|---------------------|
|                                                                     |                                   | 2020/2019                        | 2021/2020  | 2022/2021   | 2023/2022   | I trim<br>2024/I trim<br>2023 | I trim<br>2024/2011 |
| Agricoltura, pesca, silvicoltura                                    | 14.613                            | -0,8                             | -0,5       | -1,6        | -1,2        | -0,9                          | -16,0               |
| Industria                                                           | 8.154                             | -0,6                             | -0,2       | -2,9        | -1,4        | -2,0                          | -17,7               |
| Costruzioni                                                         | 12.376                            | 0,4                              | 1,5        | -5,7        | -0,8        | -1,1                          | -19,7               |
| Commercio, trasporti                                                | 20.011                            | -0,7                             | 0,0        | -3,4        | -1,2        | -1,5                          | -9,9                |
| Ricettivo                                                           | 6.299                             | 0,1                              | 0,6        | -1,4        | -0,5        | 0,3                           | 11,7                |
| ITC, finanza, immobiliare, professioni<br>tecniche, servizi imprese | 16.653                            | 2,9                              | 2,8        | 0,8         | 1,8         | 1,4                           | 23,1                |
| Altri servizi                                                       | 6.063                             | -0,7                             | 1,8        | 1,3         | 1,6         | 1,7                           | 13,6                |
| <b>Totale</b>                                                       | <b>84.169</b>                     | <b>0,1</b>                       | <b>0,8</b> | <b>-2,1</b> | <b>-0,3</b> | <b>-0,4</b>                   | <b>-5,9</b>         |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

## 2.4. Il mercato del lavoro nel comune di Verona

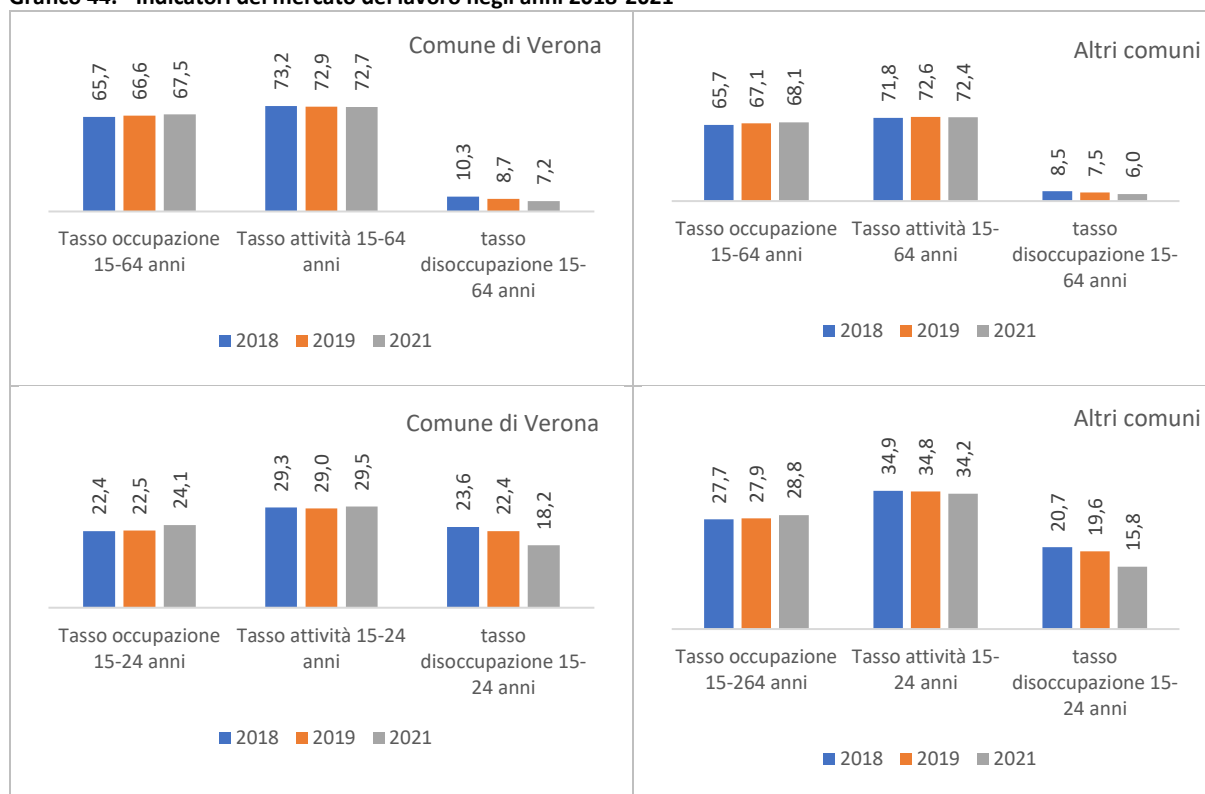
I dati prodotti dall'ISTAT nell'ambito del Censimento "Popolazioni e Abitazioni" (2021) evidenziano una situazione occupazionale nel comune di Verona alquanto positiva se paragonata al dato nazionale, e sostanzialmente in linea con il contesto regionale, mentre mostra margini di debolezza nel confronto con gli altri territori della provincia. Considerando la popolazione residente in età lavorativa (15 anni-65 anni), nel 2021 il comune di Verona registra un tasso di disoccupazione pari al 7,2%, inferiore al dato nazionale (9,4%), ma superiore al dato medio regionale così come a quello che caratterizza in media gli altri comuni della provincia, di poco superiori al 6%. Il comune di Verona registra valori positivi rispetto alla media nazionale anche per quanto riguarda il tasso di occupazione (superiore a quello medio nazionale di quasi 7 punti percentuali) e il tasso di attività (in questo caso superiore a quello nazionale di quasi 3 punti percentuali), mentre si conferma un quadro leggermente meno positivo nel confronto con il resto della provincia. Le condizioni occupazionali della popolazione residente più giovane in età lavorativa (15-24 anni) risultano ben più critiche, come indica un tasso di disoccupazione superiore al 18%, un dato che supera il 26% però nella media nazionale, ma che non raggiunge il 16% negli altri comuni del veronese.

**Tabella 36. - Condizioni occupazionali della popolazione residente per età (valori percentuali, 2021)**

|                              | Popolazione di 15-64 anni |                      |                            | Popolazione di 15-24 anni |                      |                            |
|------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|
|                              | Tasso di<br>occupazione   | Tasso di<br>attività | Tasso di<br>disoccupazione | Tasso di<br>occupazione   | Tasso di<br>attività | Tasso di<br>disoccupazione |
| <b>Comune di Verona</b>      | <b>67,5</b>               | <b>72,7</b>          | <b>7,2</b>                 | <b>24,1</b>               | <b>29,5</b>          | <b>18,2</b>                |
| Altri comuni della provincia | 68,1                      | 72,4                 | 6,0                        | 28,8                      | 34,2                 | 15,8                       |
| Totale provincia             | 67,9                      | 72,5                 | 6,3                        | 27,6                      | 33,0                 | 16,4                       |
| Veneto                       | 67,5                      | 72,0                 | 6,3                        | 26,9                      | 32,4                 | 17,1                       |
| Nord-Est                     | 68,2                      | 72,8                 | 6,3                        | 26,3                      | 31,8                 | 17,2                       |
| Italia                       | 60,6                      | 66,9                 | 9,4                        | 20,1                      | 27,3                 | 26,3                       |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

A delineare un quadro complessivo del mercato del lavoro favorevole concorre l'osservazione della dinamica registrata dai vari indicatori tra il 2018 e il 2021, che mostra una importante riduzione del tasso di disoccupazione, dal 10,3% del 2018 al 7,2% del 2021; similmente aumenta il tasso di occupazione dal 65,7% al 67,5%, mentre rimane attestato intorno al 73% quello di attività. Anche negli altri comuni della provincia il tasso di disoccupazione si presenta in calo, dal 8,5% al 6%.

**Grafico 44. - Indicatori del mercato del lavoro negli anni 2018-2021**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## 2.5. Il reddito IRPEF

Guardando infine all'indicatore del reddito IRPEF, nel 2021 il reddito medio per contribuente in comune di Verona è pari a 24.330 euro, che sale a 25.535 se riferito ai contribuenti effettivamente dichiaranti. Si tratta di valori nettamente superiori rispetto a quello medio osservabile negli altri comuni della provincia, dove supera appena i 20.400 e i 21.300 con riferimento ai contribuenti totali e a quelli che hanno effettivamente fatto dichiarazione.

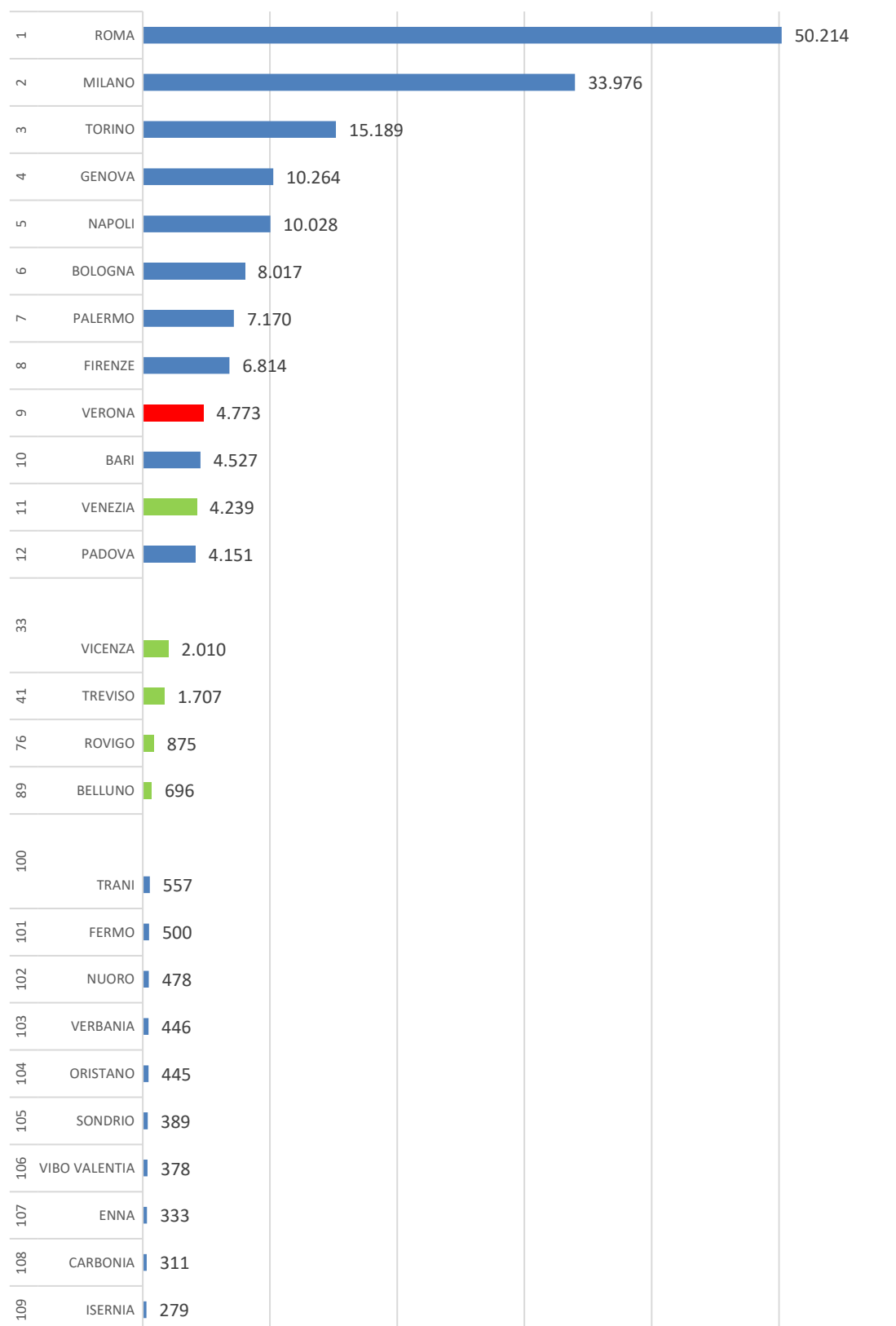
Ampliando il confronto a tutti i comuni capoluogo, Verona si colloca in 29esima posizione nella classifica redatta in base al valore medio dell'imponibile IRPEF per numero complessivo di contribuenti, mentre scende in 26esima considerando gli effettivi contribuenti dichiaranti. Tra gli altri capoluoghi della regione, è superata in entrambe le classifiche da Treviso e Padova, e anche da Belluno ma solo nel dato relativo ai contribuenti dichiaranti.

**Grafico 45. - Il reddito IRPEF a Verona nel 2021 – dati in euro**


Fonte: elaborazione CRESME su dati MEF

**Grafico 46. - Classifica dei comuni capoluogo per reddito IRPEF– 2021 (dati in euro)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati MEF

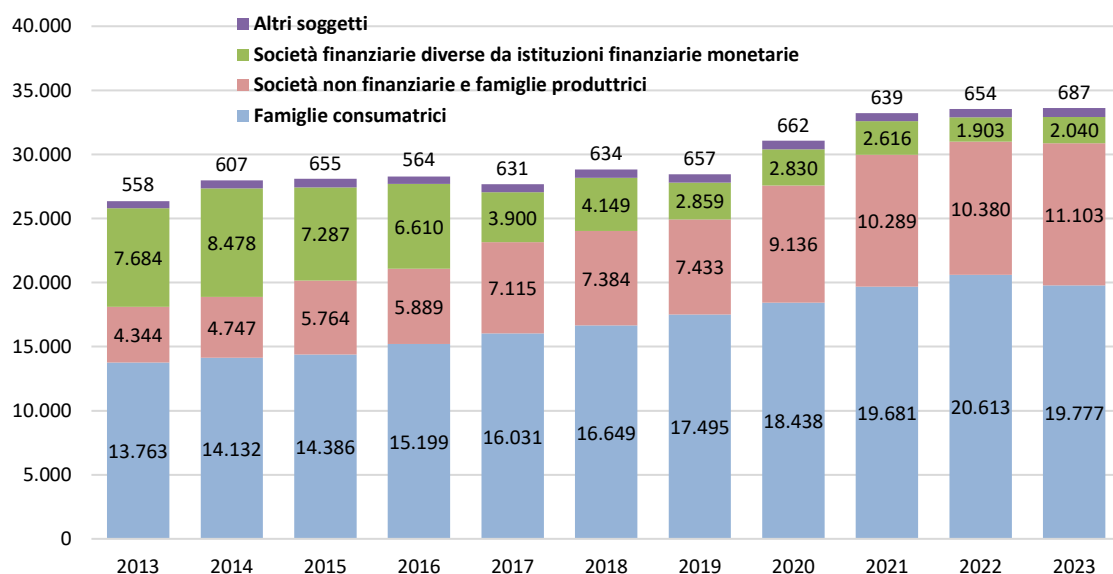
**Grafico 47. - Classifica dei comuni capoluogo per reddito IRPEF– 2021 (dati in milioni di euro)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati MEF

**Tabella 37. - Depositi bancari e postali nella provincia di Verona per settore istituzionale dal 2013 al 2023 (30 settembre di ogni anno) – Milioni di €**

|                     | Famiglie consumatrici | Società non finanziarie e famiglie produttrici | Società finanziarie diverse da istituzioni finanziarie monetarie | Altri soggetti | Totale       |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| 2013                | 13.763                | 4.344                                          | 7.684                                                            | 558            | 26.349       |
| 2014                | 14.132                | 4.747                                          | 8.478                                                            | 607            | 27.963       |
| 2015                | 14.386                | 5.764                                          | 7.287                                                            | 655            | 28.092       |
| 2016                | 15.199                | 5.889                                          | 6.610                                                            | 564            | 28.262       |
| 2017                | 16.031                | 7.115                                          | 3.900                                                            | 631            | 27.677       |
| 2018                | 16.649                | 7.384                                          | 4.149                                                            | 634            | 28.815       |
| 2019                | 17.495                | 7.433                                          | 2.859                                                            | 657            | 28.444       |
| 2020                | 18.438                | 9.136                                          | 2.830                                                            | 662            | 31.065       |
| 2021                | 19.681                | 10.289                                         | 2.616                                                            | 639            | 33.225       |
| 2022                | 20.613                | 10.380                                         | 1.903                                                            | 654            | 33.550       |
| 2023                | 19.777                | 11.103                                         | 2.040                                                            | 687            | 33.607       |
| <b>2020-2019</b>    | <b>943</b>            | <b>1.703</b>                                   | <b>-29</b>                                                       | <b>5</b>       | <b>2.621</b> |
| <b>2021-2020</b>    | <b>1.243</b>          | <b>1.154</b>                                   | <b>-214</b>                                                      | <b>-22</b>     | <b>2.160</b> |
| <b>2022-2021</b>    | <b>932</b>            | <b>91</b>                                      | <b>-712</b>                                                      | <b>15</b>      | <b>325</b>   |
| <b>2023/2022</b>    | <b>-836</b>           | <b>723</b>                                     | <b>137</b>                                                       | <b>33</b>      | <b>57</b>    |
| <b>2023-2019</b>    | <b>2.282</b>          | <b>3.670</b>                                   | <b>-818</b>                                                      | <b>30</b>      | <b>5.163</b> |
| <i>Variazioni %</i> |                       |                                                |                                                                  |                |              |
| 2014                | 2,7%                  | 9,3%                                           | 10,3%                                                            | 8,8%           | 6,1%         |
| 2015                | 1,8%                  | 21,4%                                          | -14,1%                                                           | 8,0%           | 0,5%         |
| 2016                | 5,6%                  | 2,2%                                           | -9,3%                                                            | -13,9%         | 0,6%         |
| 2017                | 5,5%                  | 20,8%                                          | -41,0%                                                           | 11,9%          | -2,1%        |
| 2018                | 3,9%                  | 3,8%                                           | 6,4%                                                             | 0,5%           | 4,1%         |
| 2019                | 5,1%                  | 0,7%                                           | -31,1%                                                           | 3,6%           | -1,3%        |
| 2020                | 5,4%                  | 22,9%                                          | -1,0%                                                            | 0,7%           | 9,2%         |
| 2021                | 6,7%                  | 12,6%                                          | -7,6%                                                            | -3,4%          | 7,0%         |
| 2022                | 4,7%                  | 0,9%                                           | -27,2%                                                           | 2,3%           | 1,0%         |
| 2023                | -4,1%                 | 7,0%                                           | 7,2%                                                             | 5,0%           | 0,2%         |
| <b>2023/2019</b>    | <b>13,0%</b>          | <b>49,4%</b>                                   | <b>-28,6%</b>                                                    | <b>4,6%</b>    | <b>18,2%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

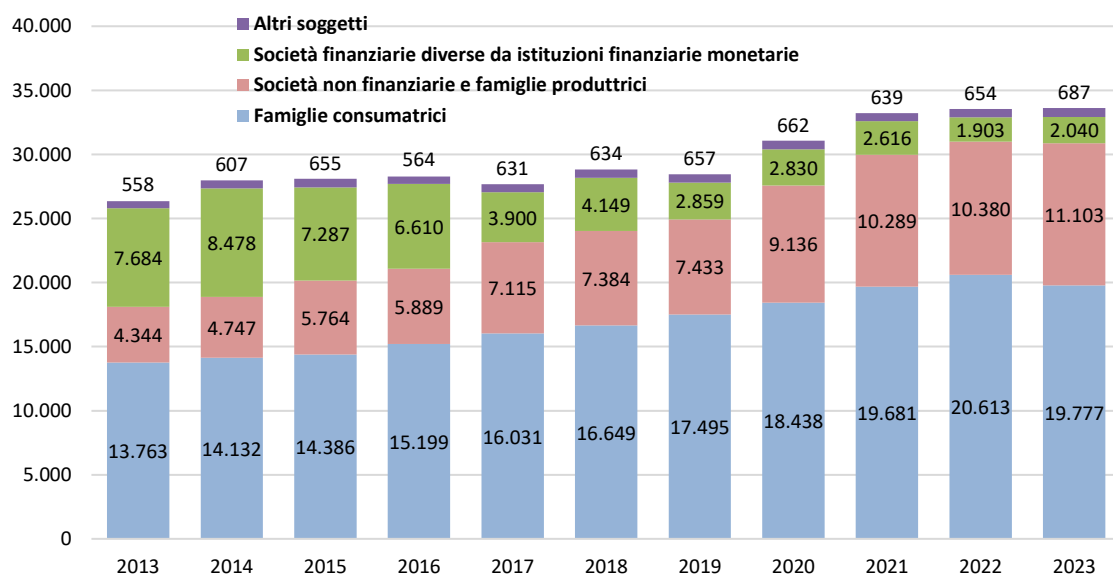
**Grafico 48. - Depositi bancari e postali nella provincia di Verona per settore istituzionale dal 2013 al 2023 (30 settembre di ogni anno) – Miliardi di €**

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

**Tabella 38. - Depositi bancari e postali nella provincia di Verona per settore istituzionale dal 2013 al 2023 (30 settembre di ogni anno) – Milioni di €**

|                     | Famiglie consumatrici | Società non finanziarie e famiglie produttrici | Società finanziarie diverse da istituzioni finanziarie monetarie | Altri soggetti | Totale       |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| 2013                | 13.763                | 4.344                                          | 7.684                                                            | 558            | 26.349       |
| 2014                | 14.132                | 4.747                                          | 8.478                                                            | 607            | 27.963       |
| 2015                | 14.386                | 5.764                                          | 7.287                                                            | 655            | 28.092       |
| 2016                | 15.199                | 5.889                                          | 6.610                                                            | 564            | 28.262       |
| 2017                | 16.031                | 7.115                                          | 3.900                                                            | 631            | 27.677       |
| 2018                | 16.649                | 7.384                                          | 4.149                                                            | 634            | 28.815       |
| 2019                | 17.495                | 7.433                                          | 2.859                                                            | 657            | 28.444       |
| 2020                | 18.438                | 9.136                                          | 2.830                                                            | 662            | 31.065       |
| 2021                | 19.681                | 10.289                                         | 2.616                                                            | 639            | 33.225       |
| 2022                | 20.613                | 10.380                                         | 1.903                                                            | 654            | 33.550       |
| 2023                | 19.777                | 11.103                                         | 2.040                                                            | 687            | 33.607       |
| <b>2020-2019</b>    | <b>943</b>            | <b>1.703</b>                                   | <b>-29</b>                                                       | <b>5</b>       | <b>2.621</b> |
| <b>2021-2020</b>    | <b>1.243</b>          | <b>1.154</b>                                   | <b>-214</b>                                                      | <b>-22</b>     | <b>2.160</b> |
| <b>2022-2021</b>    | <b>932</b>            | <b>91</b>                                      | <b>-712</b>                                                      | <b>15</b>      | <b>325</b>   |
| <b>2023/2022</b>    | <b>-836</b>           | <b>723</b>                                     | <b>137</b>                                                       | <b>33</b>      | <b>57</b>    |
| <b>2023-2019</b>    | <b>2.282</b>          | <b>3.670</b>                                   | <b>-818</b>                                                      | <b>30</b>      | <b>5.163</b> |
| <i>Variazioni %</i> |                       |                                                |                                                                  |                |              |
| 2014                | 2,7%                  | 9,3%                                           | 10,3%                                                            | 8,8%           | 6,1%         |
| 2015                | 1,8%                  | 21,4%                                          | -14,1%                                                           | 8,0%           | 0,5%         |
| 2016                | 5,6%                  | 2,2%                                           | -9,3%                                                            | -13,9%         | 0,6%         |
| 2017                | 5,5%                  | 20,8%                                          | -41,0%                                                           | 11,9%          | -2,1%        |
| 2018                | 3,9%                  | 3,8%                                           | 6,4%                                                             | 0,5%           | 4,1%         |
| 2019                | 5,1%                  | 0,7%                                           | -31,1%                                                           | 3,6%           | -1,3%        |
| 2020                | 5,4%                  | 22,9%                                          | -1,0%                                                            | 0,7%           | 9,2%         |
| 2021                | 6,7%                  | 12,6%                                          | -7,6%                                                            | -3,4%          | 7,0%         |
| 2022                | 4,7%                  | 0,9%                                           | -27,2%                                                           | 2,3%           | 1,0%         |
| 2023                | -4,1%                 | 7,0%                                           | 7,2%                                                             | 5,0%           | 0,2%         |
| <b>2023/2019</b>    | <b>13,0%</b>          | <b>49,4%</b>                                   | <b>-28,6%</b>                                                    | <b>4,6%</b>    | <b>18,2%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

**Grafico 49. - Depositi bancari e postali nella provincia di Verona per settore istituzionale dal 2013 al 2023 (30 settembre di ogni anno) – Miliardi di €**

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

### 3.

## **LA COMPETITIVITÀ DI VERONA NEL CONTESTO NAZIONALE**

**(ANALISI AREE NUTS3)**

### 3. La competitività territoriale

È possibile utilizzare la vasta base statistica disponibile al livello provinciale (NUTS 3 nella classificazione statistica territoriale di Eurostat) per analizzare i parametri di competitività che caratterizzano l'area in esame. Nell'approccio che adotteremo il concetto di competitività territoriale andrà inteso in un'accezione ampia; la capacità di un territorio di produrre ricchezza e sviluppo economico verrà vista come il risultato della combinazione di una molteplicità di elementi, tra cui la propensione all'innovazione, il dinamismo demografico, la capacità di attrarre forza lavoro giovane e qualificata, l'efficienza organizzativa-gestionale delle imprese o il funzionamento del sistema di governance del territorio. Nello specifico, si definirà competitività territoriale la capacità di un territorio di sostenere lo sviluppo economico garantendo, al contempo, sostenibilità ambientale, economica, sociale e culturale. La competitività viene quindi messa in relazione con la capacità di rispondere e adattarsi a stimoli esogeni ed endogeni, attrarre risorse e generare ricchezza e sviluppo economico duraturo. Questo approccio presuppone che nella misura della competitività si considerino sia i risultati economici, sia una serie di informazioni in grado di descrivere il contesto sociale, culturale e ambientale all'interno del quale questi risultati sono stati ottenuti. A questo scopo, utilizzeremo un centinaio di indicatori statistici raggruppati in dieci pilastri tematici che sono qui brevemente descritti:

1. **Pilastro vivacità demografica:** misura la salute demografica del contesto territoriale, in termini di struttura per età, capacità di attrarre nuova popolazione (saldo migratorio) e saldo naturale.
2. **Pilastro sviluppo economico:** esprime la capacità del territorio di generare ricchezza economica; tiene conto delle dinamiche del valore aggiunto, della distribuzione del reddito, del dinamismo del sistema delle imprese e della capacità di creare occupazione.
3. **Pilastro sanità:** fornisce indicazioni sul livello e sulla qualità della dotazione sanitaria della provincia (posti letto, medici specialisti, emigrazione ospedaliera verso altre regioni e livelli di mortalità infantile).
4. **Pilastro sicurezza e società:** tiene conto del livello di sicurezza del territorio, in termini di criminalità e di rischio infortunistico sul posto di lavoro, ma anche del livello di partecipazione della popolazione alla vita politica locale e del disagio sociale attraverso le statistiche sull'abuso di alcool e droghe.
5. **Pilastro welfare:** misura il livello del welfare nel territorio, in termini di presenza di servizi per l'infanzia, livello di attività femminile e spesa per il sociale.
6. **Pilastro ambiente e paesaggio:** mette insieme una serie di tematiche ambientali e di tutela del paesaggio, come raccolta differenziata, presenza di verde urbano, qualità dell'aria, spesa comunale per l'ambiente e incidenza di malattie respiratorie.
7. **Pilastro innovazione:** misura le potenzialità e le capacità del territorio di produrre e assorbire innovazione (in particolare tecnico-scientifica); utilizza indicatori come percentuale di export innovativo, propensione alla brevettazione, livello di occupati in settori high tech, tasso di laureati, la partecipazione alla formazione continua e tiene conto della condizione dei più giovani nel mercato del lavoro locale (disoccupazione, NEET).
8. **Pilastro infrastrutture e trasporti:** esprime il livello della dotazione infrastrutturale mediante indicatori fisici sui trasporti, come strade, ferrovie, aeroporti, indicatori sul servizio di trasporto pubblico locale<sup>9</sup> e indicatori qualitativi sul funzionamento delle infrastrutture di rete (distribuzione elettrica e idrica). Anche la quota di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili è inclusa nel pilastro.
9. **Pilastro accessibilità:** la semplice misurazione mediante indicatori di carattere fisico non permette di costruire un quadro completo sul funzionamento e sull'efficacia della rete infrastrutturale nel suo complesso; allo scopo di disporre di una misura olistica della qualità della rete viaria, si utilizza l'indice di accessibilità introdotto nel capitolo precedente adattandolo al contesto territoriale provinciale.
10. **Pilastro turismo:** data l'importanza attribuita allo sviluppo del territorio in chiave turistica, un pilastro è dedicato a questo tema. Si considerano indici sia di domanda (arrivi e presenze), sia di offerta ricettiva

<sup>9</sup> Qui si considera il comune capoluogo di provincia

(posti letto) e culturale (attrattività dei musei). Il pilastro considera anche un indicatore che misura il livello di stagionalità del turismo nel territorio.

- 11. Pilastro agricoltura (non incluso nell'indice generale):** lo spazio agricolo è destinato ad assumere sempre più importanza in un contesto di cambiamento climatico e impoverimento delle risorse alimentari. Un pilastro è quindi dedicato al livello di sviluppo del settore e tiene conto sia dell'importanza dell'agricoltura in termini di peso sul valore aggiunto e sull'occupazione, sia dei livelli di produttività (per superficie coltivata o per addetto). A questo si aggiunge un focus sullo sviluppo del settore agroturistico, special modo in chiave innovativa (non solo ricettività e ristorazione, quindi, ma anche attività per la conoscenza dei luoghi, delle tradizioni e delle culture alimentari locali), che rappresenta una fonte strategica per la promozione del territorio e dei suoi prodotti tipici.

Al fine di semplificare la lettura, per ognuno dei temi viene calcolato un punteggio che tiene conto, in maniera sintetica, di tutte le variabili utilizzate e delle relazioni che si instaurano tra di esse. Questo *indice di performance* è ottenuto applicando metodologie standard di analisi statistica multivariata e di teoria degli indici (vedi box sottostante).

**Grafico 50. - I pilastri per l'analisi della competitività territoriale**



Fonte: elaborazione CRESME

**Box. – Metodologia utilizzata per la definizione dell'indice sintetico**

La procedura per la definizione dell'indice sintetico parte dall'individuazione di una **variabile pivotale** che definisce la "direzione" preferenziale che dovrà essere seguita dall'indice sintetico (un indice che misuri il livello di sviluppo economico del territorio, ad esempio, è auspicabile si muova nella stessa direzione del reddito imponibile pro-capite). In secondo luogo, per ogni pilastro viene studiata la struttura di dipendenza esistente tra gli indicatori mediante **analisi delle componenti principali**. A seguito di questa analisi, alcune variabili vengono rimosse, perché ridondanti o perché scarsamente esplicative. L'indice sintetico è allora calcolato mediante **media geometrica delle componenti principali**, ognuna delle quali è pesata con la corrispondente quota di **varianza spiegata**.

**Tabella 39. - Parametri utilizzati per la costruzione dell'indice di competitività provinciale Cresme (continua)**

| Pilastro                        | Indicatore                                                         | Definizione                                                                                                                                   | Anno <sup>10</sup> |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Demografia                      | Popolazione residente                                              | Popolazione residente 31 dicembre, milioni di persone                                                                                         | 2022               |
| Stock                           | Stock abitativo                                                    | Stock di abitazioni, milioni                                                                                                                  | 2021               |
| Famiglie                        | Numero di Famiglie                                                 | Famiglie residenti, milioni                                                                                                                   | 2021               |
| Valore aggiunto                 | Valore aggiunto                                                    | Valore aggiunto a prezzi costanti, milioni di euro                                                                                            | 2022s              |
| Indice di livello economico     | Depositi bancari per abitante                                      | Indice depositi bancari per abitante, euro                                                                                                    | 2022               |
| Indice di livello economico     | Reddito medio                                                      | Valore aggiunto pro capite, euro                                                                                                              | 2022s              |
| Indice di livello economico     | Distribuzione reddito                                              | Quota di contribuenti con imponibile annuo superiore a 75 mila euro                                                                           | 2022               |
| Indice di livello economico     | Variazione media valore aggiunto                                   | CAGR a valori costanti, in percentuale                                                                                                        | 2022-2020s         |
| Indice di livello economico     | Tasso di disoccupazione                                            | Rapporto percentuale tra le persone in cerca di occupazione e le forze di lavoro, %                                                           | 2022               |
| Indice di livello economico     | Imprese attive per 100 abitanti                                    | Imprese per 100 abitanti                                                                                                                      | 2022               |
| Indice di livello economico     | Tasso di occupazione (15-64 anni)                                  | Percentuale sulla classe di età corrispondente                                                                                                | 2022               |
| Indice di livello economico     | Dinamica occupati                                                  | Variazione percentuale occupati periodo (CAGR)                                                                                                | 2022-2020          |
| Indice di livello economico     | Variazione imprese attive                                          | Variazione percentuale delle imprese ultimo triennio (CAGR)                                                                                   | 2022-2020          |
| Indice di livello economico     | Tasso di ingresso in sofferenza dei prestiti bancari alle famiglie | Valori percentuali                                                                                                                            | 2022               |
| Indice di livello economico     | Pensioni anzianità                                                 | Importo lordo medio annuale                                                                                                                   | 2022s              |
| Indice di struttura demografica | indice di vecchiaia                                                | Rapporto tra la popolazione residente di 65 anni e più e la classe 0-14 anni al 31 dicembre                                                   | 2022               |
| Indice di struttura demografica | incidenza 0-14 anni                                                | Rapporto percentuale tra popolazione 0-14 anni e la popolazione complessiva al 31 dicembre                                                    | 2022               |
| Indice di struttura demografica | Incidenza giovani 15-34                                            | Rapporto percentuale tra popolazione 15-34 anni e la popolazione complessiva al 31 dicembre                                                   | 2022               |
| Indice di struttura demografica | indice di movimento naturale                                       | Saldo naturale per 100 abitanti, ultimi tre anni media                                                                                        | 2022               |
| Indice di struttura demografica | indice di movimento migratorio                                     | Saldo migratorio per 100 abitanti, ultimi tre anni media                                                                                      | 2022               |
| Healthcare                      | Medici specialisti                                                 | Per 10.000 abitanti                                                                                                                           | 2022               |
| Healthcare                      | Posti letto ospedalieri                                            | Posti letto in ospedale ogni 10 mila abitanti                                                                                                 | 2022               |
| Healthcare                      | Posti letto per specialità ad elevata assistenza                   | Posti letto per specialità ad elevata assistenza per 10 mila abitanti                                                                         | 2022s              |
| Healthcare                      | Emigrazione ospedaliera                                            | Emigrazione ospedaliera in altra regione per ricoveri ordinari acuti sul totale delle persone ospedalizzate residenti nella regione           | 2022s              |
| Healthcare                      | Mortalità infantile                                                | Probabilità di morte per 1000 ab., età 0 anni                                                                                                 | 2022               |
| Società                         | Indice di microcriminalità                                         | Numero di delitti diffusi denunciati (furti di ogni tipo e rapine in abitazioni, droga, incendi, etc) sul totale della popolazione per 10.000 | 2022s              |
| Società                         | Delitti violenti                                                   | Numero di delitti violenti denunciati (percosse, lesioni, stupri, sequestri, etc.) sul totale della popolazione per 100.000                   | 2022s              |
| Società                         | Tasso di omicidi                                                   | Omicidi e tentati omicidi per 100.000 abitanti                                                                                                | 2022s              |

<sup>10</sup> S: ultimo anno valore stimato

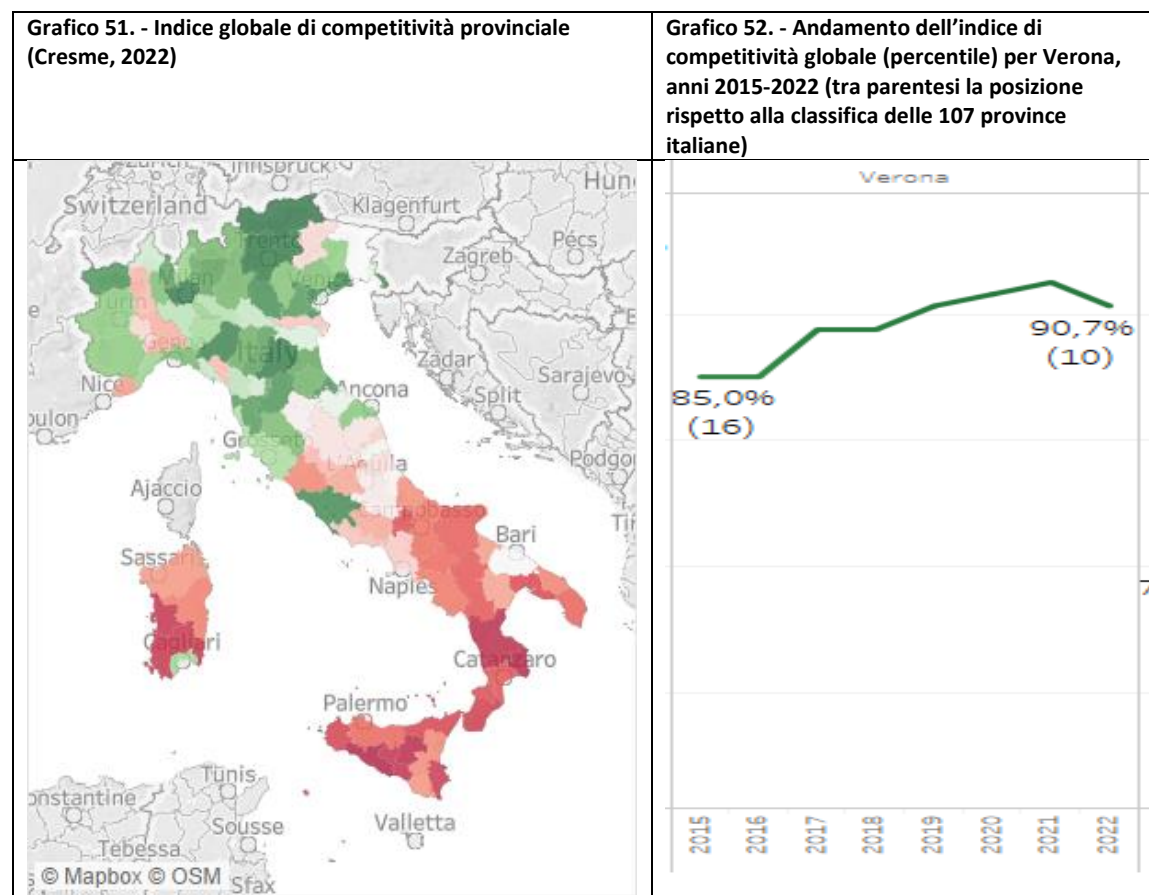
| Pilastro                   | Indicatore                                           | Definizione                                                                                                                                          | Anno <sup>10</sup> |
|----------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Società                    | Affluenza elezioni amministrative comunali           | Percentuale di votanti su aventi diritto                                                                                                             | 2022               |
| Società                    | Indice di rischio infortunistico                     | Numero di infortuni classificati gravi o decessi per 10mila addetti Inail, al netto del fattore allocativo                                           | 2022               |
| Società                    | Abuso alcool e droghe                                | Probabilità per 1000 decessi                                                                                                                         | 2022               |
| Infrastrutture & Trasporti | Dotazione stradale                                   | Km di strada in rapporto alla superficie provinciale                                                                                                 | 2018               |
| Infrastrutture & Trasporti | Dotazione ferroviaria                                | Numero di stazioni per milione di abitanti                                                                                                           | 2022               |
| Infrastrutture & Trasporti | Incidenti stradali per milione di veicoli circolanti | Numero medio di incidenti stradali per milioni di veicoli circolanti                                                                                 | 2022               |
| Infrastrutture & Trasporti | Aeroporti                                            | Passeggeri in transito negli aeroporti in rapporto alla popolazione, per 100 abitanti                                                                | 2022               |
| Infrastrutture & Trasporti | Mobilità, Passeggeri TPL                             | Numero di passeggeri trasportati dal Trasporto pubblico locale nei comuni capoluogo di provincia (per abitante)                                      | 2022s              |
| Infrastrutture & Trasporti | Mobilità, Dotazione TPL                              | Posti-km offerti dal TPL nei comuni capoluogo di provincia (per abitante)                                                                            | 2022s              |
| Infrastrutture & Trasporti | Dispersione da rete idrica comunale                  | Dispersione da rete idrica comunale valori percentuali                                                                                               | 2022s              |
| Infrastrutture & Trasporti | Irregolarità del servizio elettrico                  | Numero medio per utente                                                                                                                              | 2022s              |
| Infrastrutture & Trasporti | Energia elettrica da fonti rinnovabili               | Percentuale di consumi di energia elettrica coperti da fonti rinnovabili sul totale dei consumi interni lordi.                                       | 2022               |
| Innovazione                | Export innovativo                                    | Quota del valore delle esportazioni in settori a domanda mondiale dinamica sul totale delle esportazioni (percentuale)                               | 2022               |
| Innovazione                | Brevetti                                             | Brevetti registrati allo European Patent Office (EPO) (numero per mille abitanti)                                                                    | 2019               |
| Innovazione                | Occupazione High Tech                                | % addetti in settori High Tech                                                                                                                       | 2022               |
| Innovazione                | Percentuale di laureati                              | Percentuale di persone di 25-39 anni che hanno conseguito un titolo di livello terziario (ISCED 5, 6, 7 o 8) sul totale delle persone di 25-39 anni. | 2022               |
| Innovazione                | Banda Larga                                          | Numero di abbonamenti in banda ultra larga per cento abitanti                                                                                        | 2022               |
| Innovazione                | Disoccupazione giovanile                             | Disoccupazione giovanile (25-34)                                                                                                                     | 2022               |
| Innovazione                | NEET                                                 | Giovani che non lavorano e non studiano (NEET)                                                                                                       | 2022               |
| Innovazione                | Partecipazione alla formazione continua              | Partecipazione alla formazione continua (valori percentuali)                                                                                         | 2022               |
| Ambiente                   | Raccolta differenziata                               | Rifiuti urbani oggetto di raccolta differenziata sul totale dei rifiuti urbani (percentuale)                                                         | 2021               |
| Ambiente                   | Verde urbano                                         | Verde pubblico (gestito da comuni, province, regioni, stato, Enti parco, ecc.) nei comuni capoluogo di provincia (metri quadri per abitante)         | 2021               |
| Ambiente                   | Qualità dell'aria                                    | Concentrazione media annua di PM10 (Microgrammi per m3)                                                                                              | 2021               |
| Ambiente                   | Casi di malattie respiratorie                        | Probabilità di morte (per 100 morti)                                                                                                                 | 2020               |
| Ambiente                   | Spesa comunale per ambiente                          | Spesa per tutela e recupero ambientale in rapporto alla popolazione                                                                                  | 2019               |
| Accessibilità              | Aeroporti                                            | Indice CRESME di accessibilità alle infrastrutture aeroportuali                                                                                      | 2021               |
| Accessibilità              | Stazioni ferroviarie                                 | Indice CRESME di accessibilità alla infrastruttura ferroviaria                                                                                       | 2021               |
| Accessibilità              | Sedi universitarie                                   | Indice CRESME di accessibilità alle strutture universitarie                                                                                          | 2021               |
| Accessibilità              | Ospedali                                             | Indice CRESME di accessibilità alle strutture ospedaliere                                                                                            | 2021               |
| Accessibilità              | PA                                                   | Indice CRESME di accessibilità ai servizi della PA                                                                                                   | 2021               |
| Accessibilità              | Porti                                                | Indice CRESME di accessibilità alle infrastrutture portuali                                                                                          | 2021               |
| Welfare                    | Aspettativa di vita                                  | Speranza di vita alla nascita                                                                                                                        | 2022               |
| Welfare                    | Attività Femminile                                   | Tasso di attività femminile (forze di lavoro su popolazione in età lavorativa)                                                                       | 2022               |
| Welfare                    | Servizi per l'infanzia                               | Bambini che hanno usufruito dei servizi comunali per l'infanzia                                                                                      | 2021               |
| Welfare                    | Spesa per infanzia                                   | Spesa per infante (0-2 anni) per 100 residenti                                                                                                       | 2021               |
| Turismo                    | Turistività                                          | Arrivi (italiani e stranieri) nel complesso degli esercizi ricettivi per abitante                                                                    | 2022               |

| Pilastro           | Indicatore                           | Definizione                                                                                   | Anno <sup>10</sup> |
|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Turismo            | Permanenza media                     | Notti di permanenza media dei turisti                                                         | 2022               |
| Turismo            | Offerta ricettiva                    | Posti letto nelle strutture ricettive per cento abitanti                                      | 2022               |
| Turismo            | Stagionalità                         | Notti per posto letto anno                                                                    | 2022               |
| Turismo            | Attrattività culturale               | Numero di visite per museo ogni dieci giorni di presenza nelle strutture ricettive            | 2020               |
| Agricoltura        | Quota di superfice agricola          | Quota di superfice agricola sul totale provinciale                                            | 2022               |
| Agricoltura        | Produttività                         | Valore aggiunto per superfice coltivata (euro per ettaro)                                     | 2022               |
| Agricoltura        | Quota valore aggiunto agricolo       | Quota del valore aggiunto agricolo su l totale                                                | 2020               |
| Superfici agricole | Ettari di superfice a uso agricolo   | Ettari di superfice a uso agricolo                                                            | 2022               |
| Agricoltura        | Diffusione delle colture industriali | Quota di superfice agricola adibita a colture industriali (soia, tabacco, semi, canapa, etc.) | 2022               |
| Agricoltura        | Offerta Agriturismo                  | Posti letto per mille abitanti in agriturismo                                                 | 2021               |
| Agricoltura        | Agriturismo innovativo               | Quota di agriturismi che offrono servizi innovativi (diversi da alloggio e ristorazione)      | 2021               |
| Agricoltura        | Occupati agricoltura                 | Quota di occupati in agricoltura                                                              | 2022               |
| Agricoltura        | Produttività per occupato            | Valore aggiunto per occupato in agricoltura                                                   | 2020               |
| Agricoltura        | Quota di superfice agricola          | Quota di superfice agricola sul totale provinciale                                            | 2022               |

Fonte: Atlante Competitività Province italiane, Cresme

### 3.1. L'indice di competitività globale

Cominciamo con la carta tematica costruita sull'indice globale che disegna per la Provincia Verona , una crescita dell'indice di competitività tra il 2015 e il 2022, passando, sulla base degli indicatori di sintesi utilizzati, dalla 16<sup>a</sup> posizione del 2015 alla 10<sup>a</sup> del 2022.

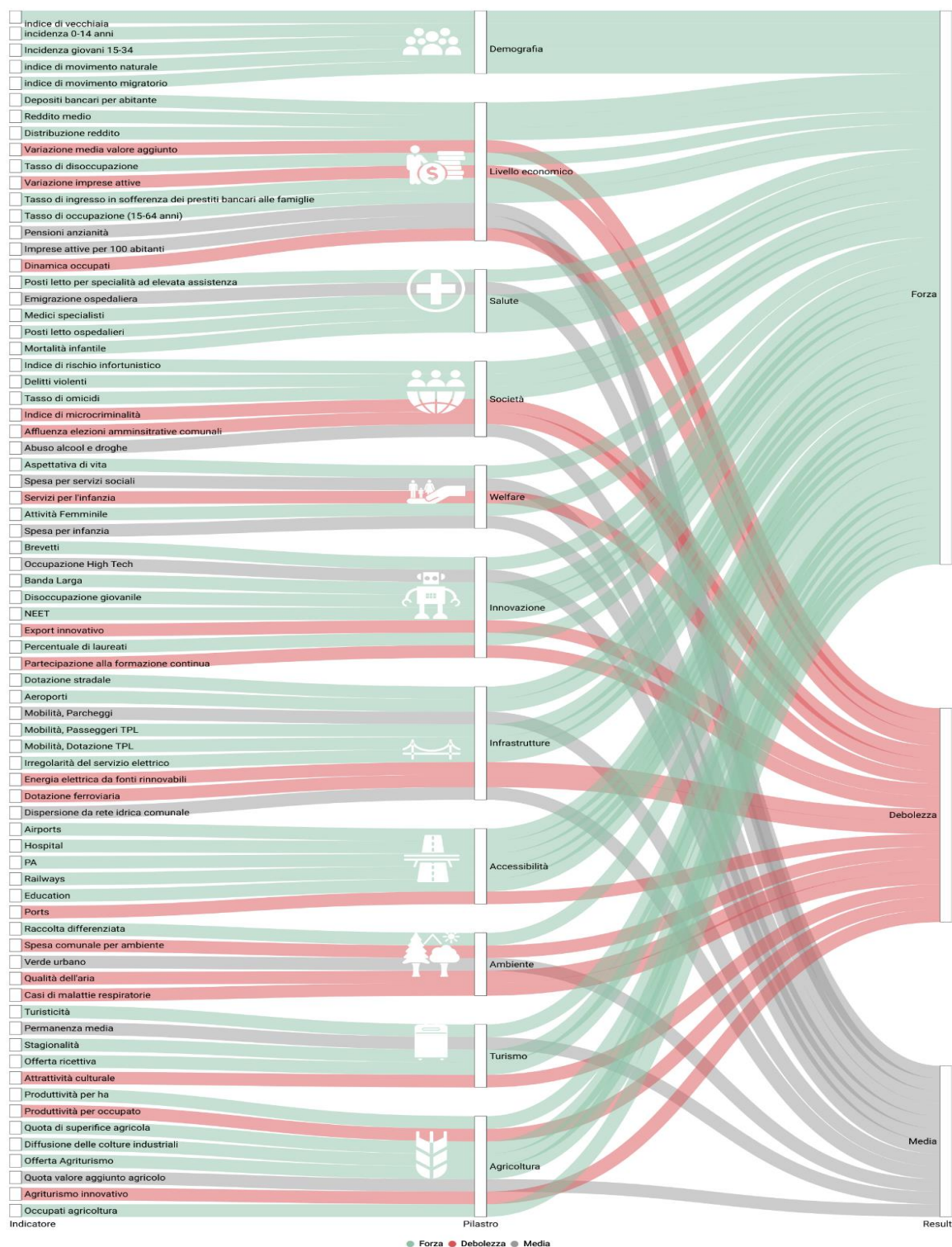


Fonte: elaborazione CRESME (toni di rosso più accesi sono indice di valori decrescenti del livello di competitività globale, toni di verde più accesi sono indice di valori più elevati, toni più tenui indicano valori medi)

### 3.2. Schemi SWOT (forza e debolezza) per la provincia di Verona

Grafico 53. - Mappa dei punti di forza e dei punti di debolezza, singoli indicatori (Verona)

Verona



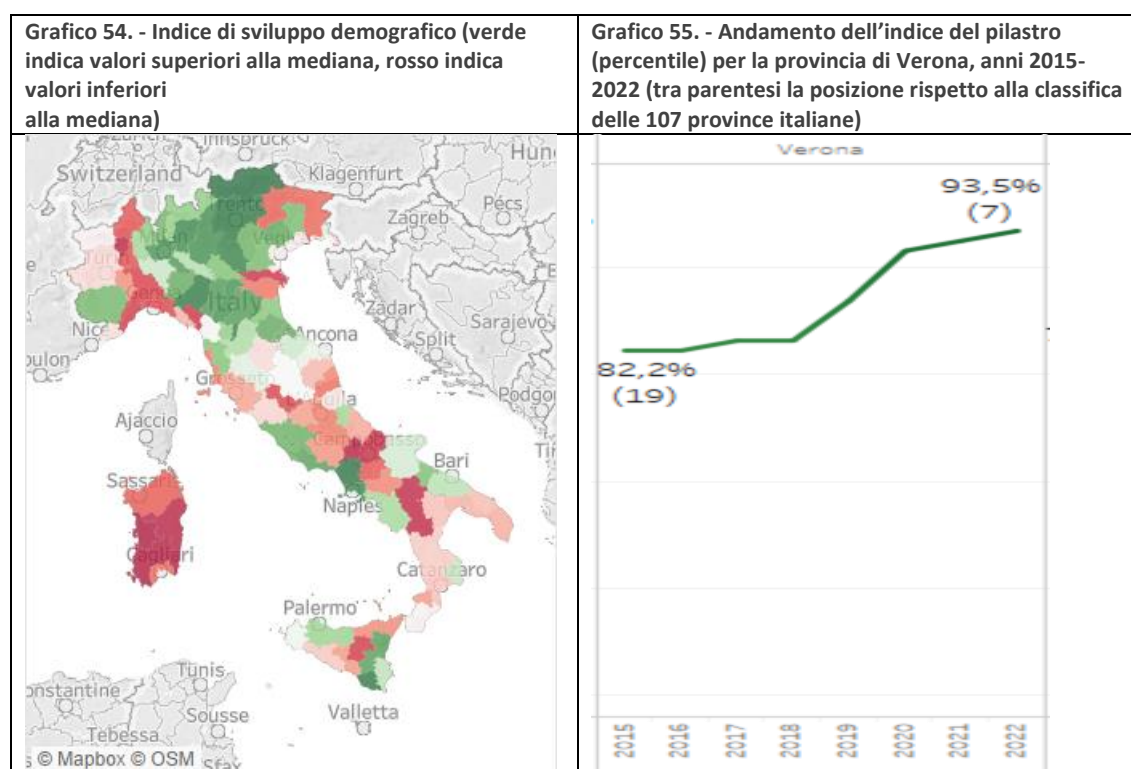
### 3.3. I pilastri della competitività territoriale

Nel seguito proponiamo una serie di elaborati utili per entrare nel merito dei singoli indicatori tematici ed evidenziare la posizione delle province del Garda. Cominceremo con il pilastro demografico.

#### 3.3.1. Vivacità demografica

Da sempre l'analisi territoriale attribuisce un ruolo centrale allo studio delle dinamiche demografiche. La demografia, infatti, intesa sia come struttura per età della popolazione, sia come evoluzione del saldo naturale e del saldo migratorio, riassume lo stato di salute di un territorio, ovvero, la sua capacità di progredire, generando sviluppo economico, e attrarre risorse umane e imprese. Il profilo demografico del Paese, costruito a partire dai dati provinciali, è illustrato dalla carta tematica sottostante.

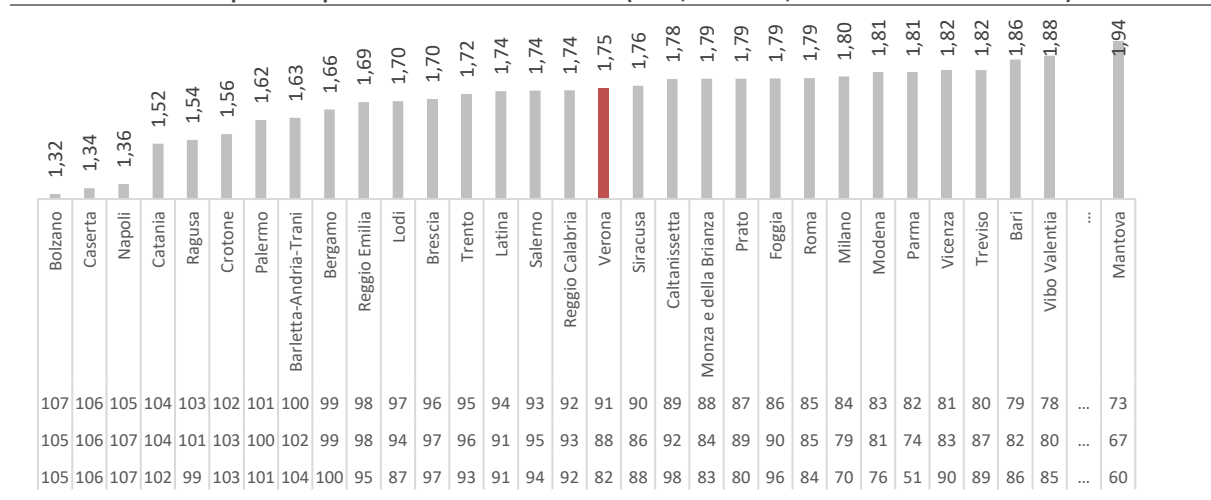
Si ricorda che il risultato dell'indice è la combinazione di diverse variabili demografiche, tra cui l'indice di vecchiaia, la quota di giovani e di ragazzi sulla popolazione, i saldi migratori e i saldi naturali; queste variabili vengono mescolate mediante metodi statistici con l'obiettivo di ottenere un numero sintetico che rispecchi la forza demografica di un territorio. Negli elaborati che seguono è possibile farsi un'idea di quali siano i parametri che hanno determinato i risultati generali.



Fonte: elaborazione CRESME

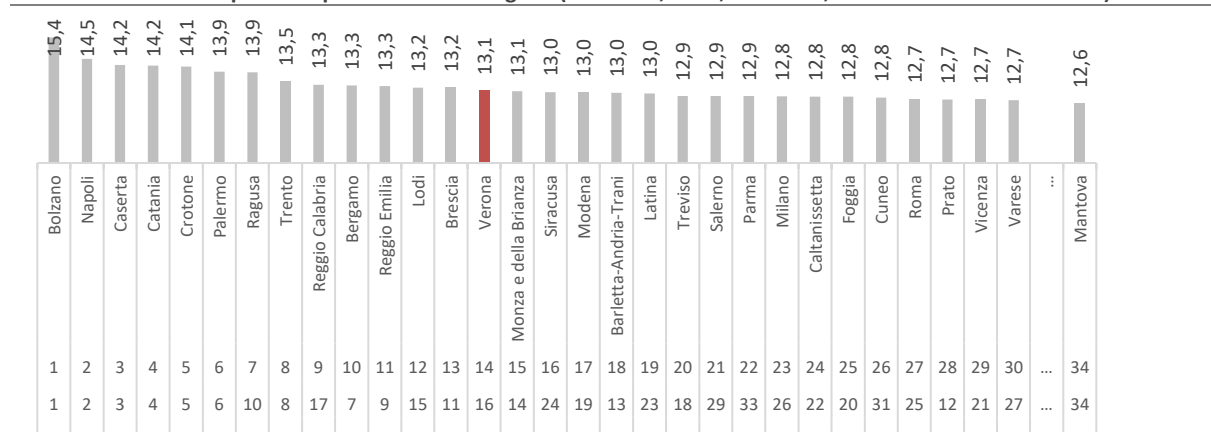
La struttura per età

Gráfico 56. - Prime 30 province per minore indice di vecchiaia (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)



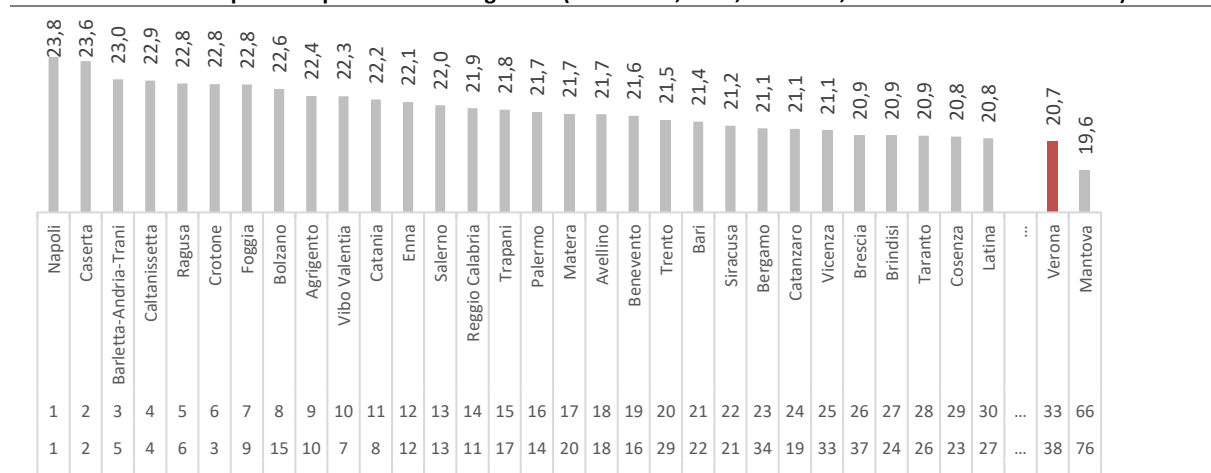
Fonte: elaborazione CRESME

Gráfico 57. - Prime 30 province per incidenza di ragazzi (0-14 anni, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)



Fonte: elaborazione CRESME

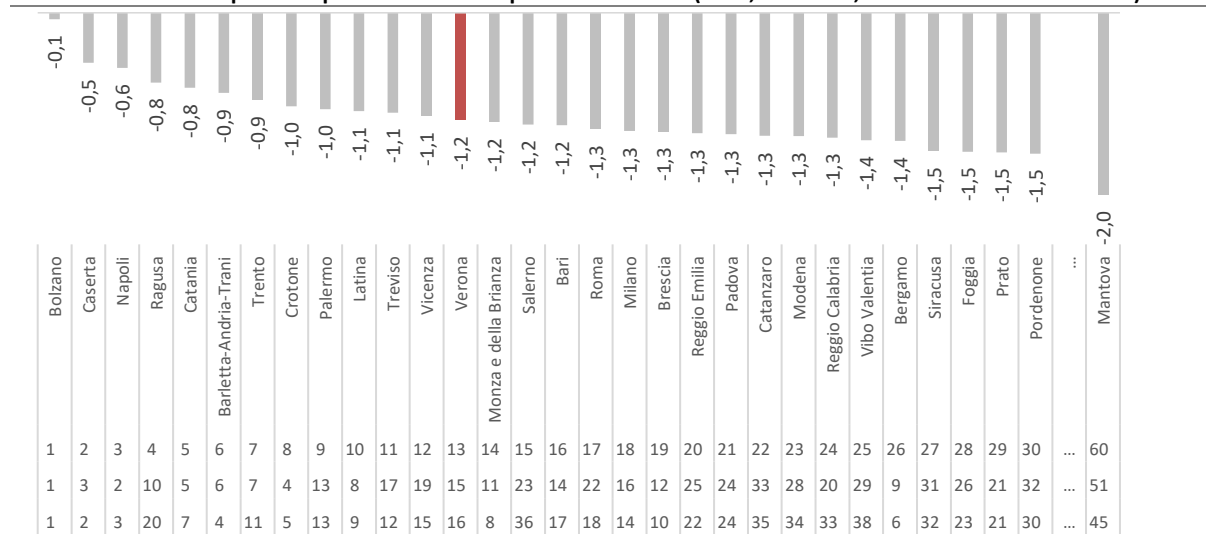
Gráfico 58. - Prime 30 province per incidenza di giovani (15-34 anni, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)



Fonte: elaborazione CRESME

## Il saldo naturale

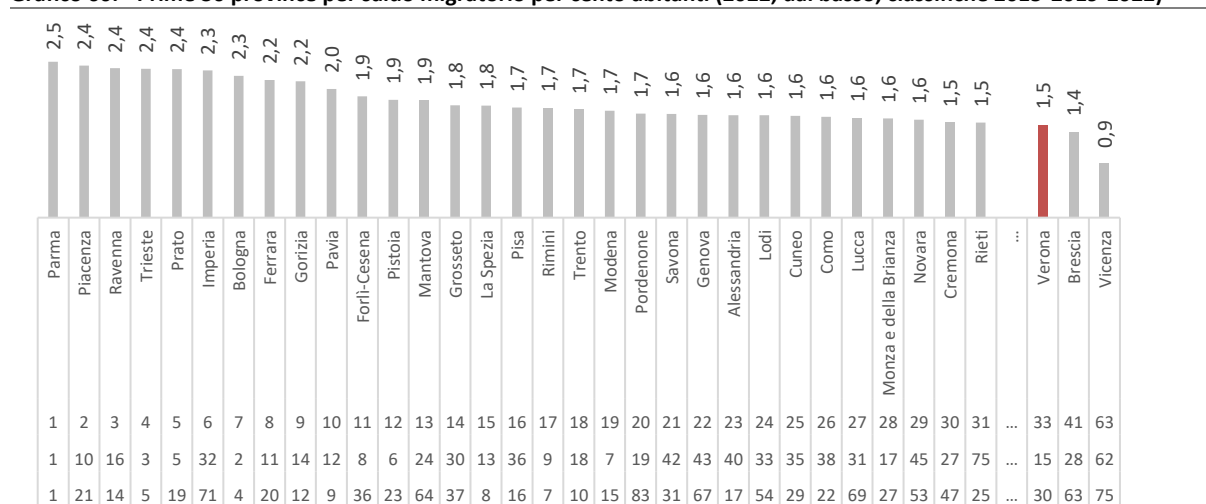
**Grafico 59. - Prime 30 province per saldo naturale per cento abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME

## Il saldo migratorio

**Grafico 60. - Prime 30 province per saldo migratorio per cento abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

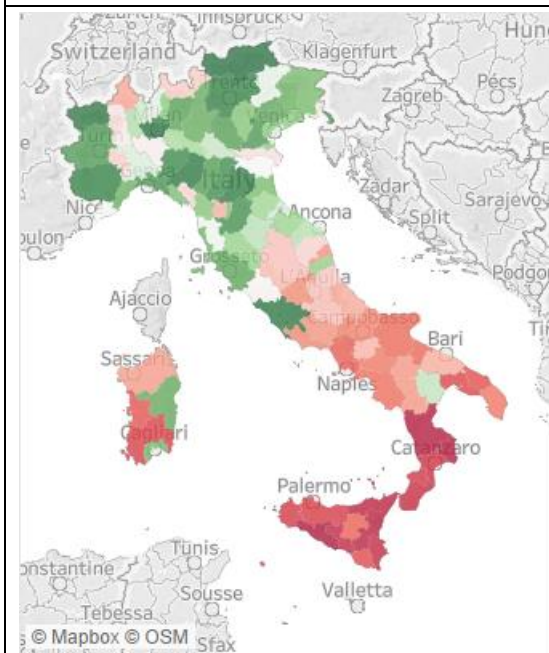


Fonte: elaborazione CRESME

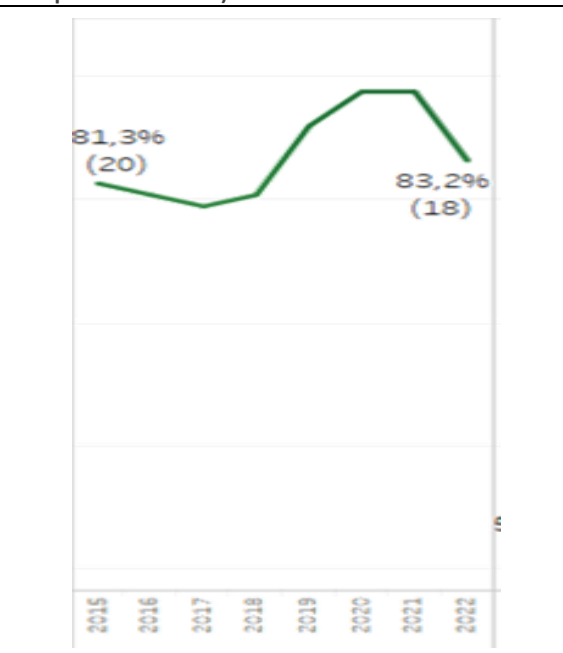
### 3.3.2. Sviluppo economico

Il pilastro sul livello di sviluppo economico è costruito per tenere conto di molti fattori legati alle performance economiche del territorio. Gli indicatori di base sono suddivisi in tre categorie: indicatori che misurano il livello ricchezza, come valore aggiunto per abitante e la sua dinamica recente, la quota di contribuenti con reddito medio-alto (oltre 75 mila euro), la dimensione media dei depositi bancari, l'importo lordo annuale delle pensioni di anzianità e il tasso di ingresso in sofferenza dei prestiti bancari alle famiglie; indicatori che forniscono informazioni sul mercato del lavoro, come il tasso di disoccupazione e il tasso di occupazione per gli abitanti tra 14 e 64 anni e la dinamica biennale degli occupati; indicatori sul sistema delle imprese (imprese attive per 100 abitanti e loro dinamica).

**Grafico 61. - Indice di livello economico (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana)**



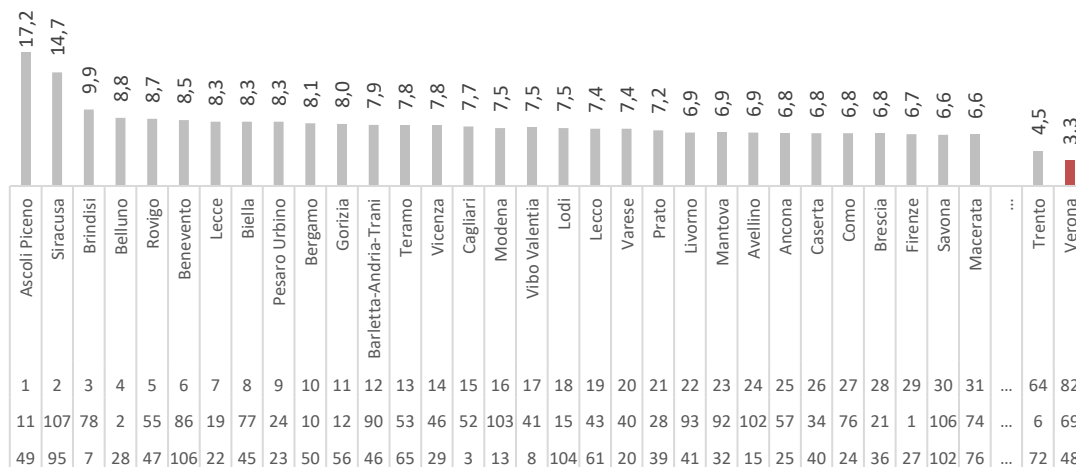
**Grafico 62. - Andamento dell'indice del pilastro (percentile) per la provincia di verona, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**



Fonte: elaborazione CRESME

## Crescita economica

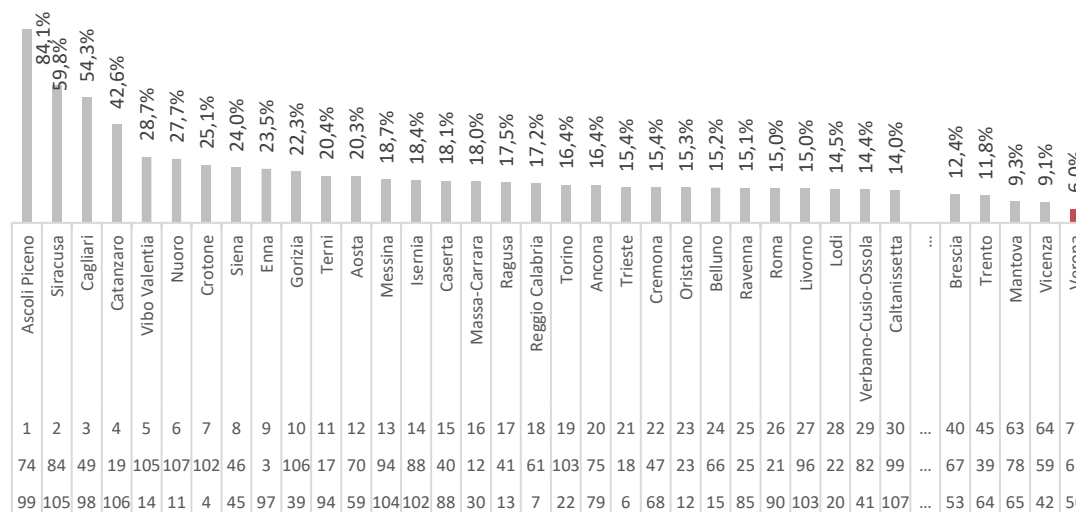
**Grafico 63. - Crescita annua media del PIL negli ultimi tre anni a valori costanti a finire nel 2022 (in basso classifica per gli anni 2015, 2019 e 2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

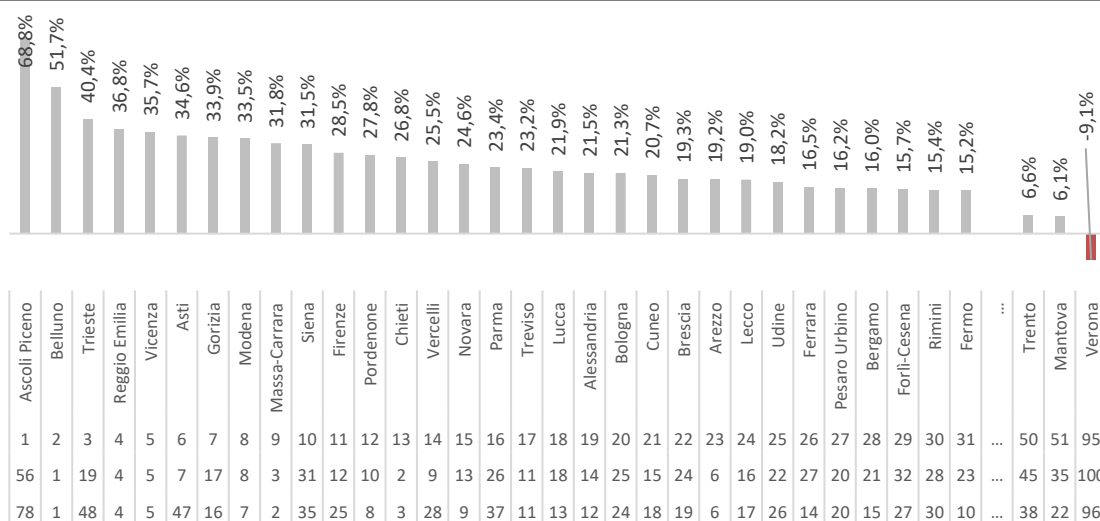
## Import/export

**Grafico 64. - Export provinciale di beni manifatturieri (variazione media triennio precedente a valori costanti, in basso classifica per gli anni 2015, 2019 e 2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

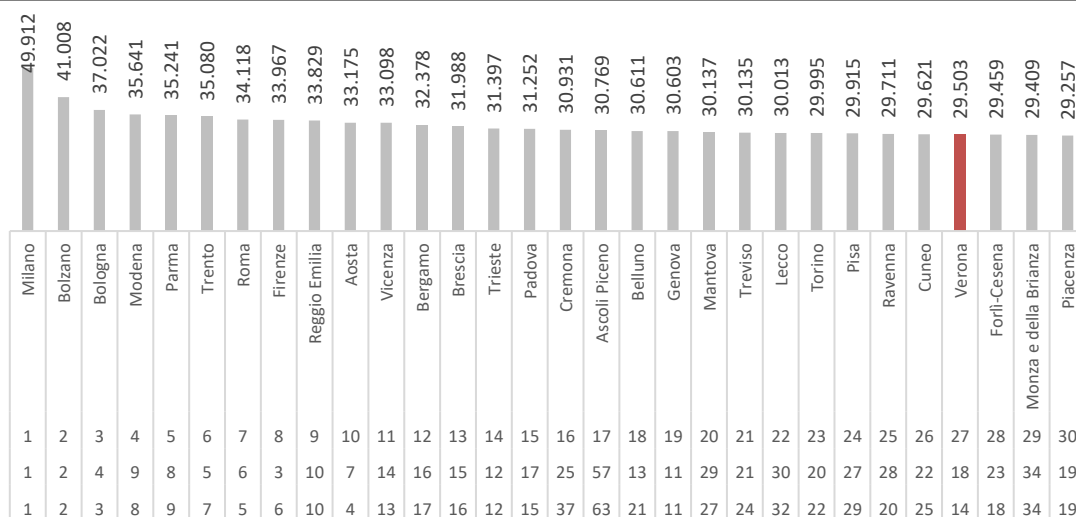
**Grafico 65. - Saldo commerciale, Export-Import\* di beni manifatturieri (a valori costanti in rapporto al PIL, in basso classifica per gli anni 2015, 2019 e 2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

#### Il reddito medio

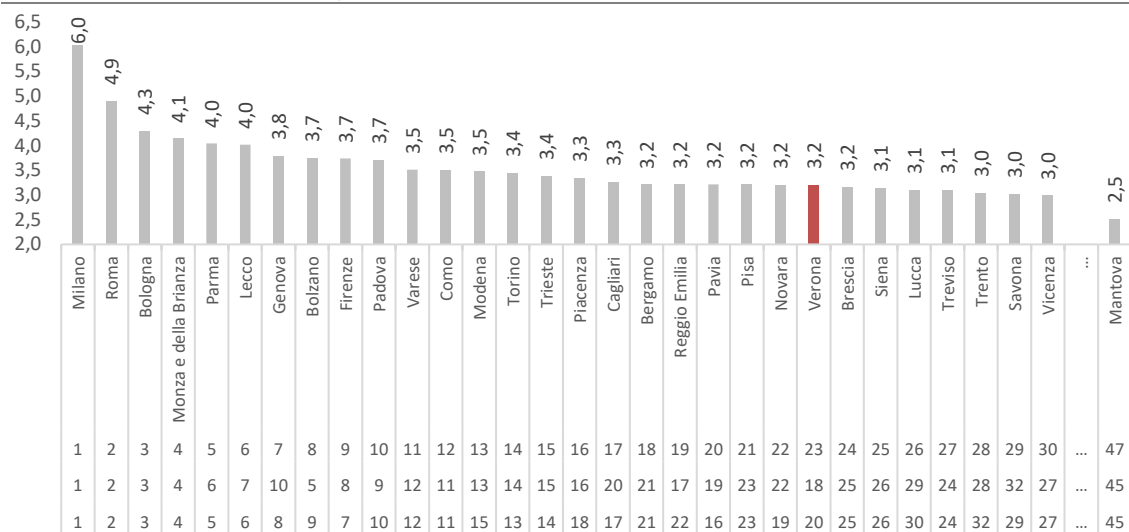
**Grafico 66. - Prime 30 province per valore aggiunto pro-capite a valori costanti 2015 nell'anno 2022 (in basso, posizione nel 2015, 2019 e 2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## ☐ Distribuzione del reddito

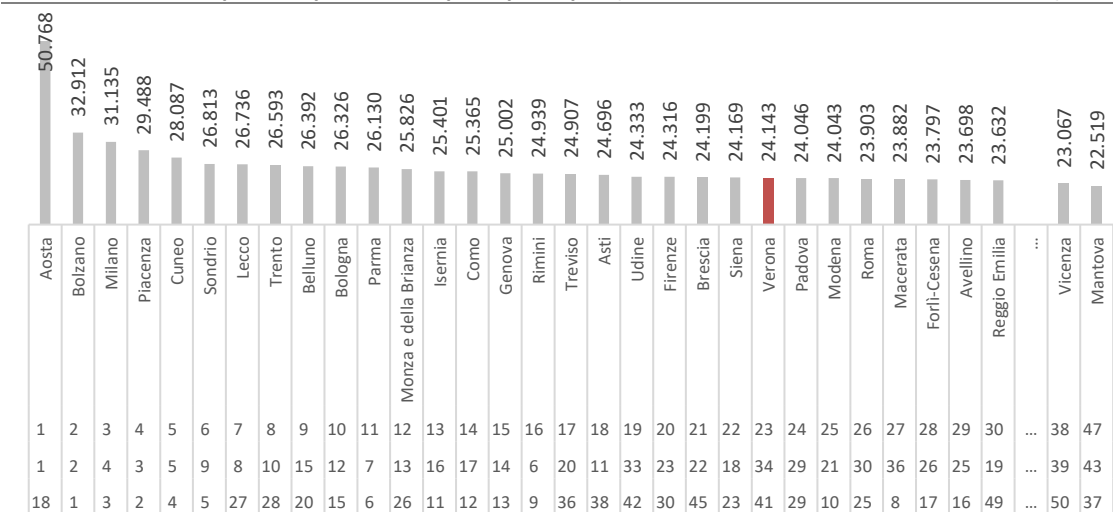
**Gráfico 67. - Prime 30 province per quota di contribuenti con imponibile annuo superiore a 75 mila euro nel 2022 (dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia delle Entrate

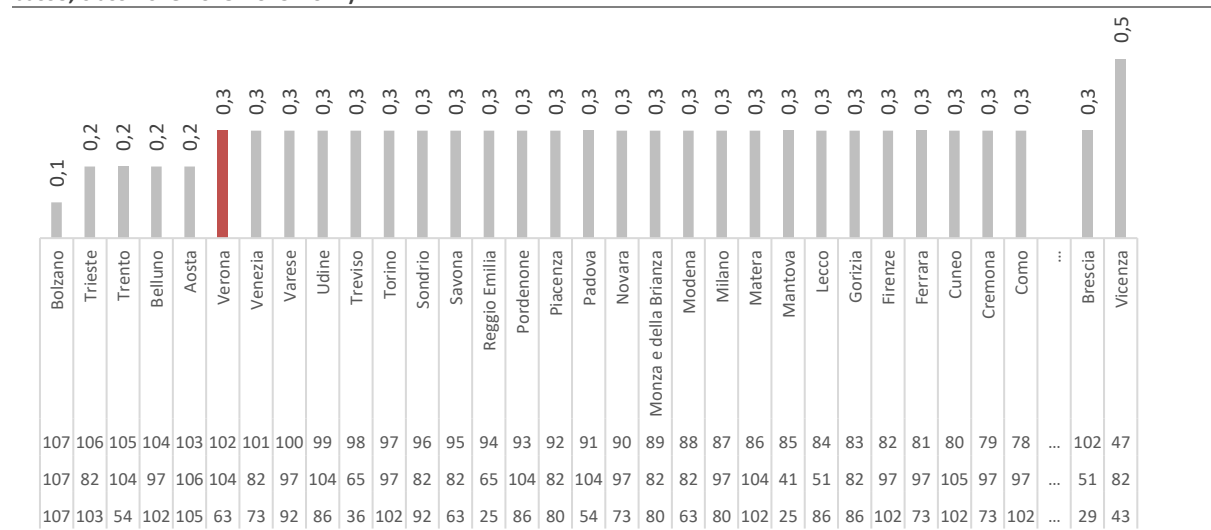
## ☐ Depositi e sofferenze bancarie

**Gráfico 68. - Prime 30 province per valore depositi pro-capite (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

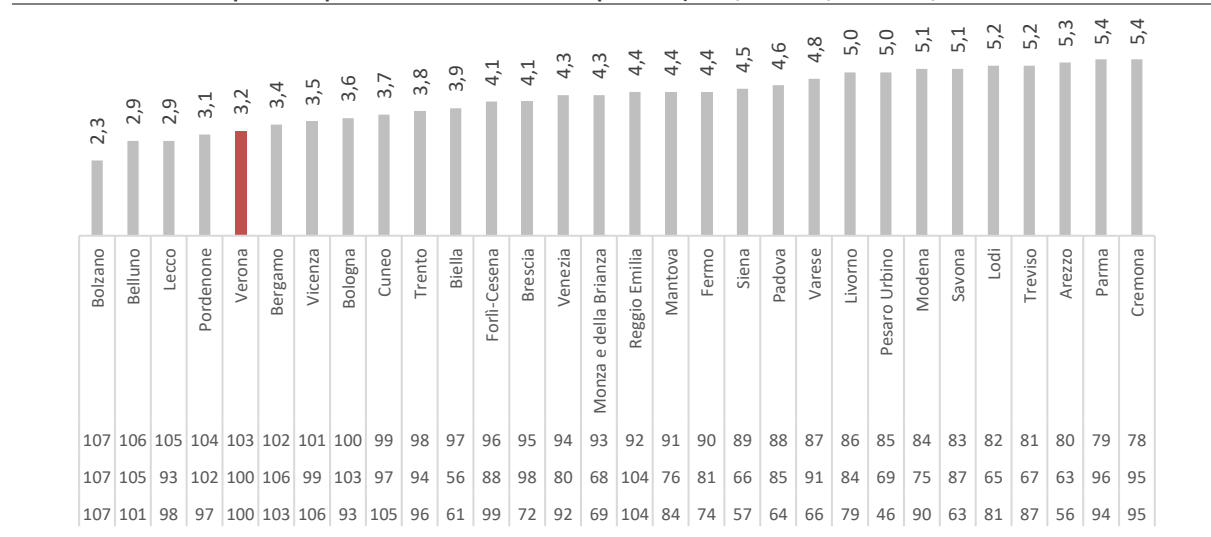
**Grafico 69. - Tasso di ingresso in sofferenza dei prestiti alle famiglie (2022, prime 30 province con valore minore, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

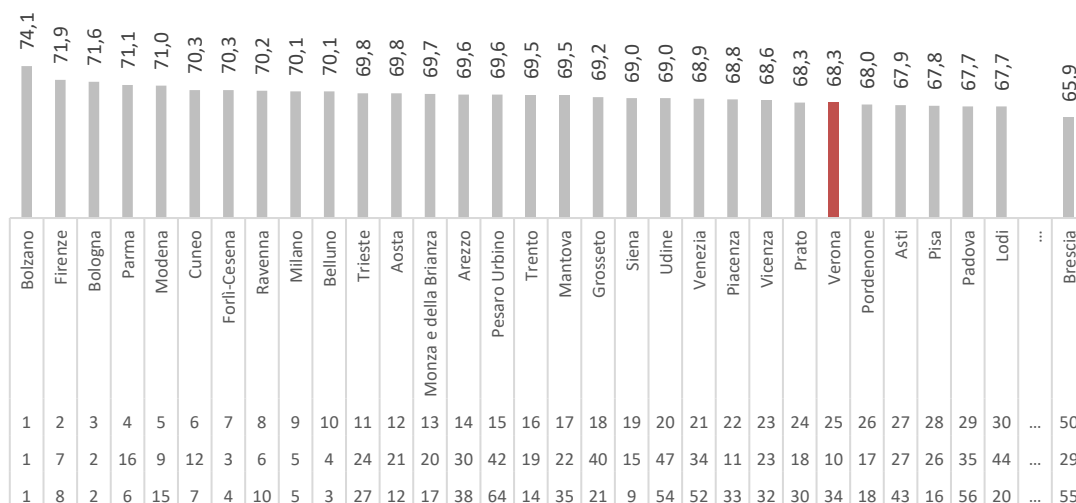
### ☐ Tasso di disoccupazione

**Grafico 70. - Prime 30 province per minore tasso di disoccupazione (2022, valori %, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

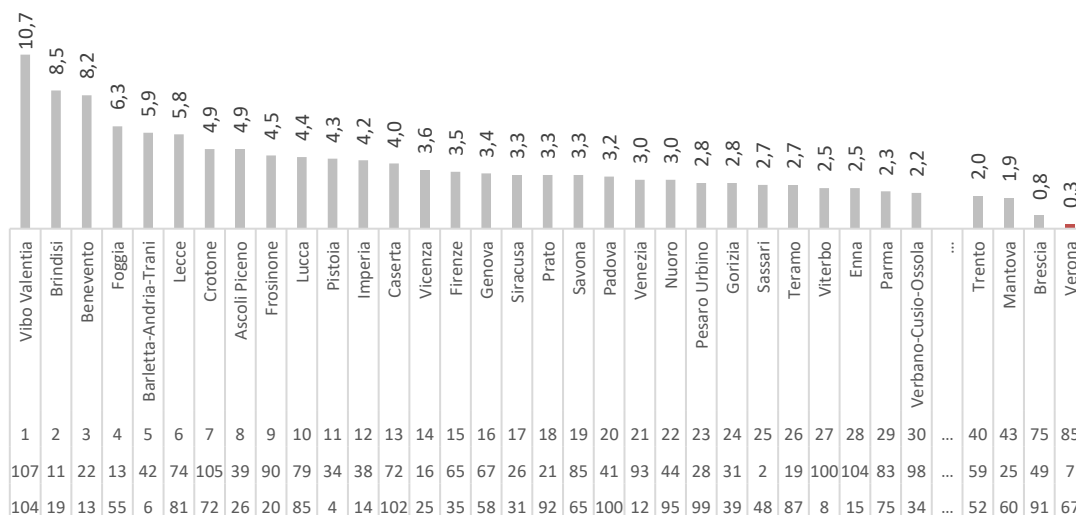


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## Occupazione

**Gráfico 71. - Prime 30 province per tasso di occupazione (15-64 anni, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**


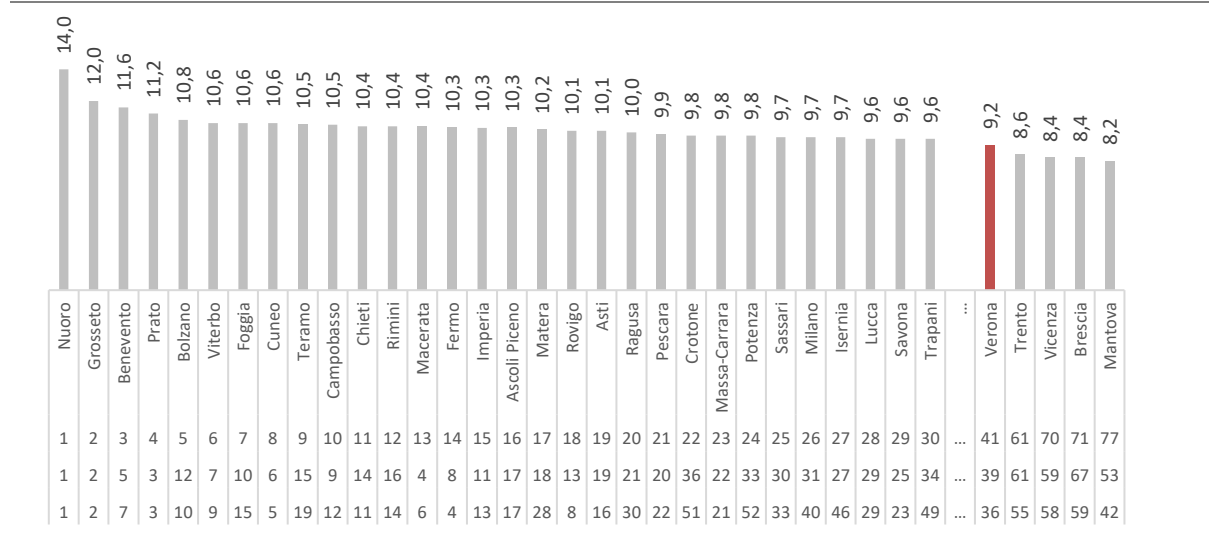
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Gráfico 72. - Dinamica del numero di occupati nell'ultimo triennio (2022, tasso di crescita medio, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

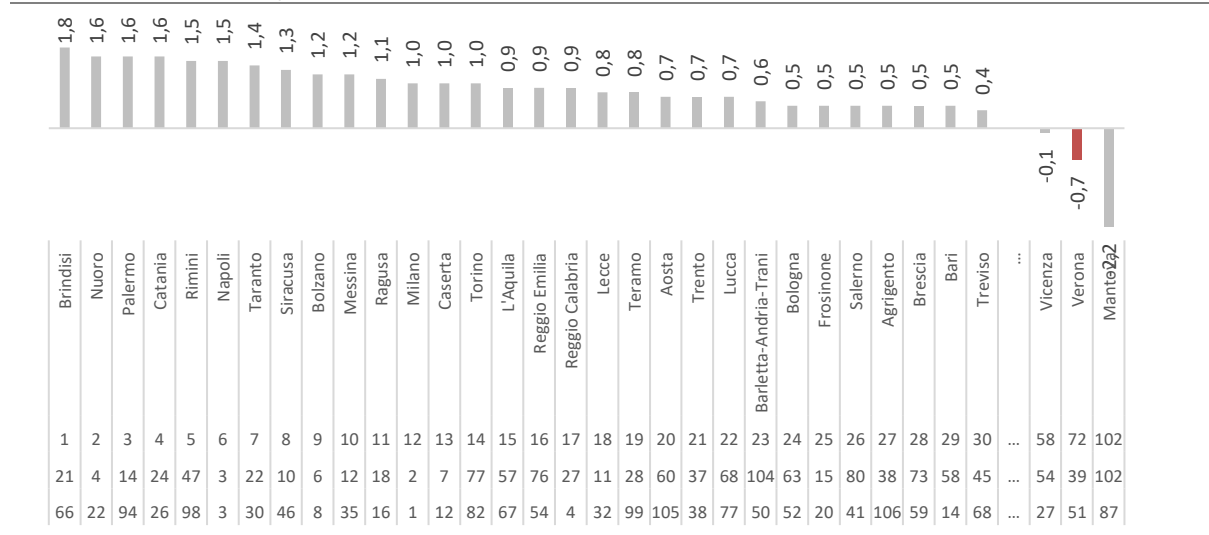
### Imprese attive

**Grafico 73. - Prime 50 province per imprese attive ogni cento abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

**Grafico 74. - Prime 50 province per crescita delle imprese attive nel triennio corrispondente (2022, valori %, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



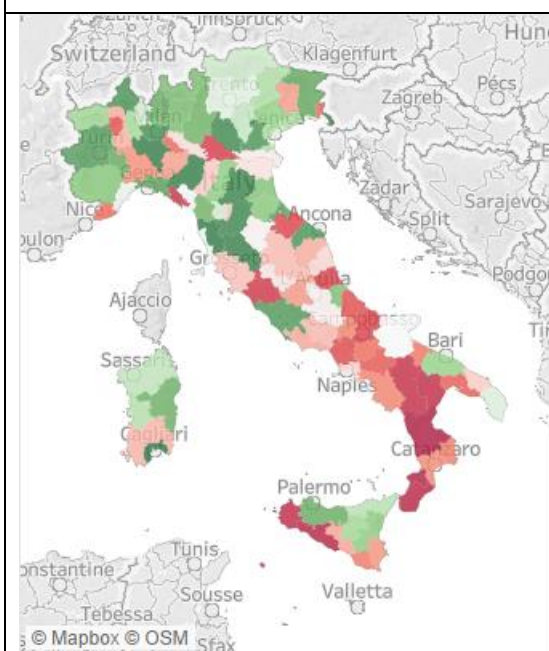
Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

### 3.3.3. Sanità

Un sistema sanitario che garantisce ai residenti livelli di assistenza adeguati e tempestivi è un elemento imprescindibile per migliorare la capacità di un territorio di trattenere e attirare risorse umane e forza lavoro qualificata.

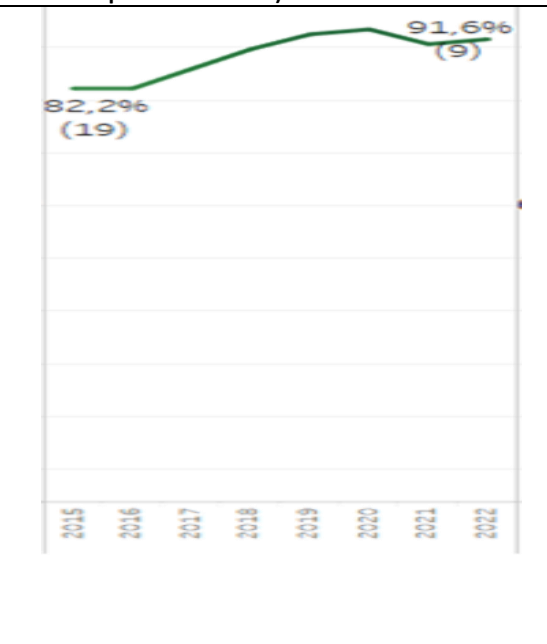
Il pilastro sanità misura il livello di dotazione dell'infrastruttura ospedaliera provinciale in termini di numero di posti letto in rapporto alla popolazione, in degenza ordinaria e in reparti ad elevata specialità, e in termini di numero di medici specialisti per diecimila abitanti; questi dati sono integrati da informazioni indirette sulla qualità del servizio offerto, come la cosiddetta emigrazione ospedaliera, ovvero gli spostamenti in altra regione per ricoveri ordinari acuti sul totale delle persone ospedalizzate residenti nella regione, e il livello di mortalità infantile (probabilità di morte entro il primo anno di età).

**Grafico 75. - Indice di sistema sanitario (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana)**



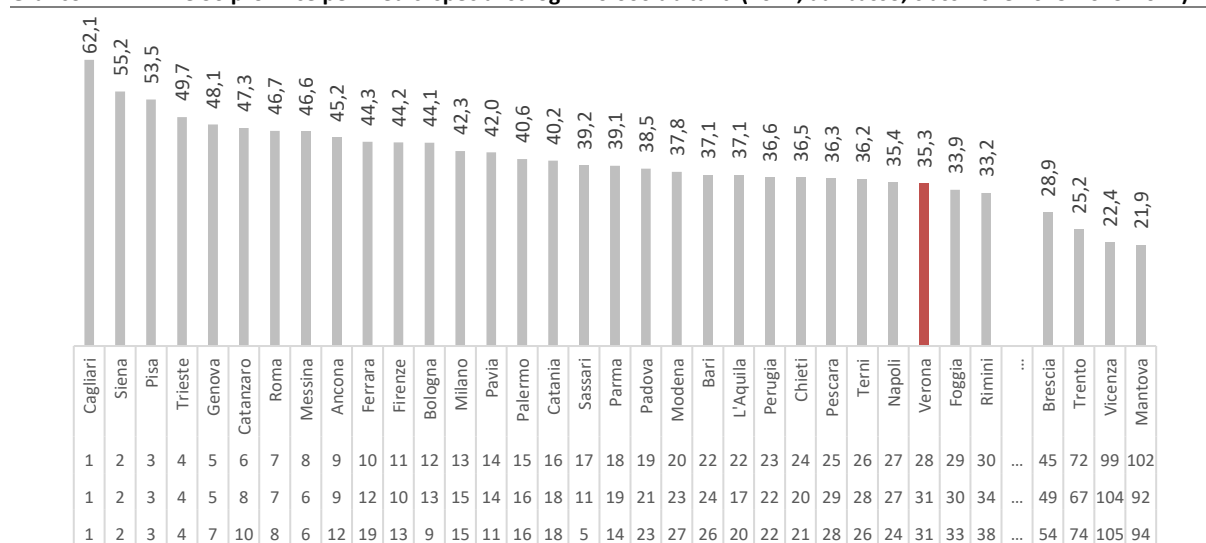
Fonte: elaborazione CRESME

**Grafico 76. - Andamento dell'indice del pilastro (percentile) per le provincia di Verona, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**



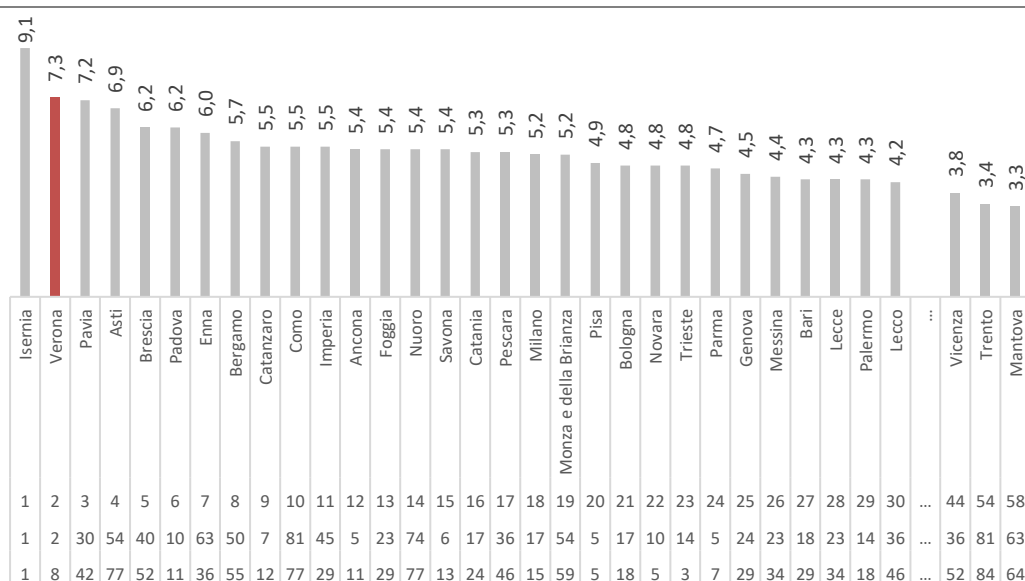
#### Medici specialisti e posti letto in specialità ad elevata assistenza

**Grafico 77. - Prime 30 province per medici specialisti ogni 10.000 abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

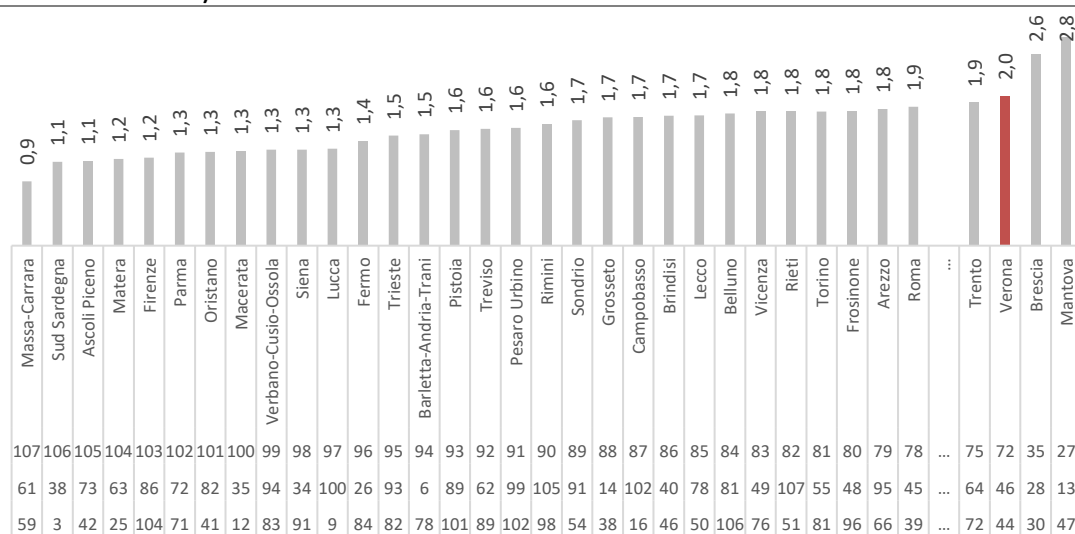
**Grafico 78. - Posti letto per specialità ad elevata assistenza per 10 mila abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

#### □ Mortalità infantile

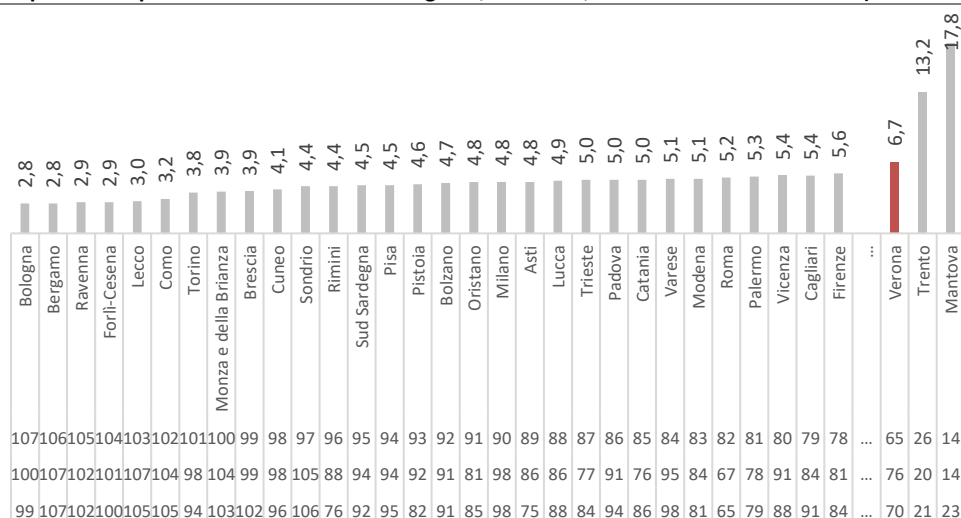
**Grafico 79. - Province per minore indice di mortalità infantile (2022, probabilità di morte per 1.000 neonati, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

### Emigrazione ospedaliera

**Grafico 80. - Province per minore emigrazione ospedaliera (2022, spostamenti in altra regione per ricoveri ordinari acuti sul totale delle persone ospedalizzate residenti nella regione, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

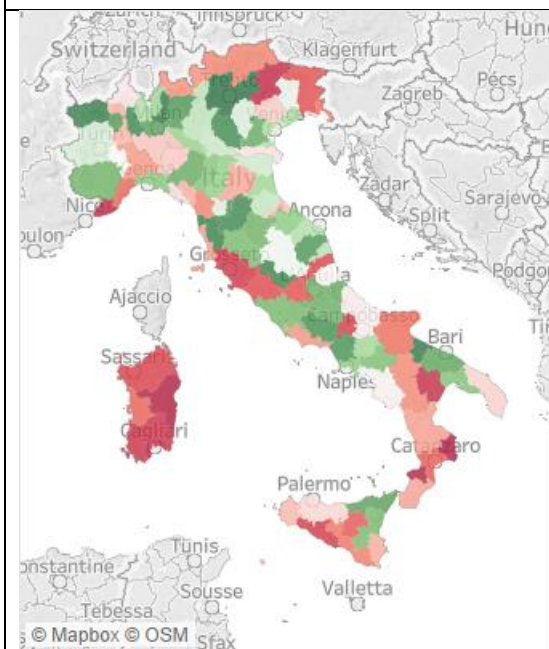


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

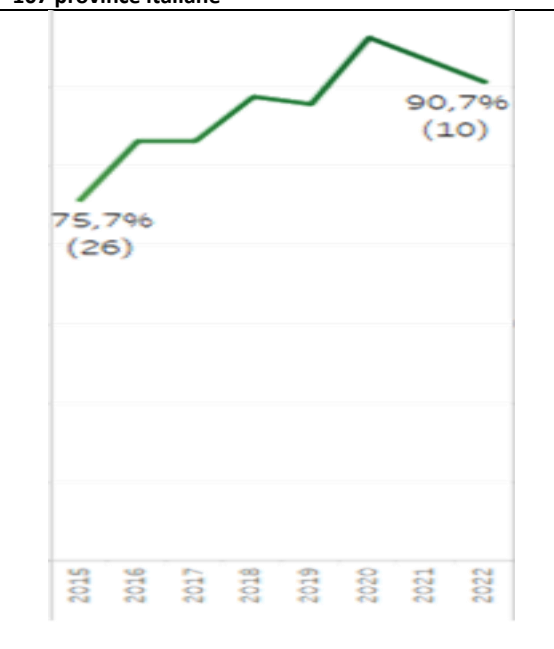
### 3.3.4. Sicurezza e società

Il tema della sicurezza del territorio, reale o percepita, è un aspetto talvolta sottovalutato nell'analisi territoriale.

**Grafico 81. - Indice di sicurezza e società (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana))**



**Grafico 82. - Andamento dell'indice del pilastro (percentile) per le province del Garda, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**



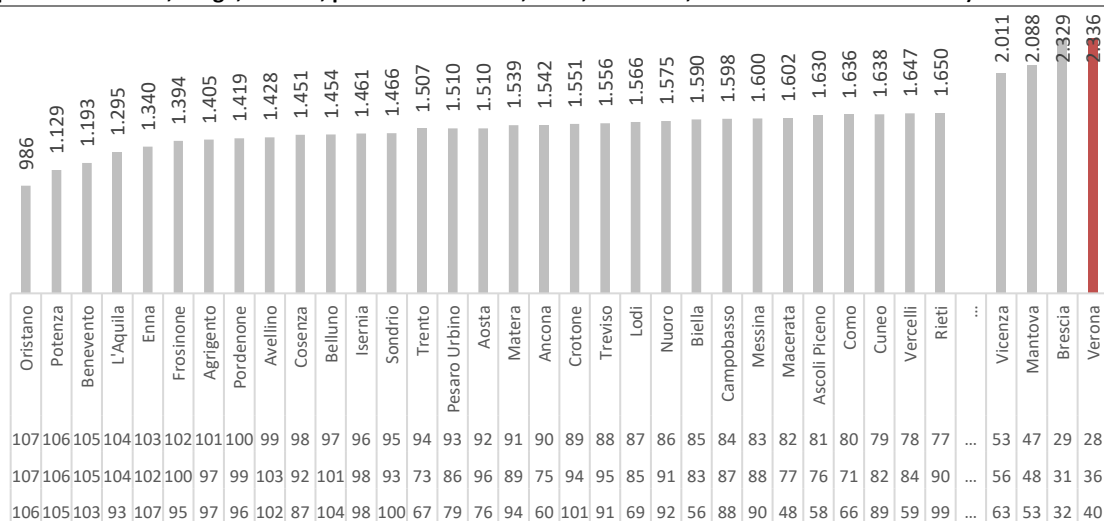
Fonte: elaborazione CRESME

Sebbene la relazione con il livello di benessere sociale, e quindi con la capacità di un territorio di essere attrattivo in termini demografici, appaia scontata, la letteratura economica ha dimostrato l'esistenza di una correlazione positiva anche tra livelli di sicurezza e sviluppo economico.

In questo contesto, il tema è affrontato in maniera ampia, sia direttamente, mediante statistiche su crimini violenti e crimini diffusi in rapporto alla popolazione, sia indirettamente, mediante alcuni indicatori di benessere sociale; l'affluenza alle elezioni amministrative, ad esempio, è vista come proxy del livello di partecipazione della popolazione alla vita politica del territorio e, in ultima istanza, come un parametro di fiducia nella capacità delle istituzioni di garantire sicurezza e qualità della vita; l'abuso di alcool e droghe è incluso nel pilastro come proxy del malessere sociale diffuso tra le componenti più deboli ed emarginate della società, mentre un indice di rischio infortunistico (si considerano solo infortuni gravi per tenere conto di eventuali fenomeni di sotto-denuncia), calcolato al netto delle differenze nella distribuzione delle ore lavorate tra i diversi settori (si prende come riferimento il peso settoriale medio nazionale), è calcolato con lo scopo di fornire indicazioni sull'attenzione delle imprese alla tutela dei lavoratori, alla legalità e alla prevenzione.

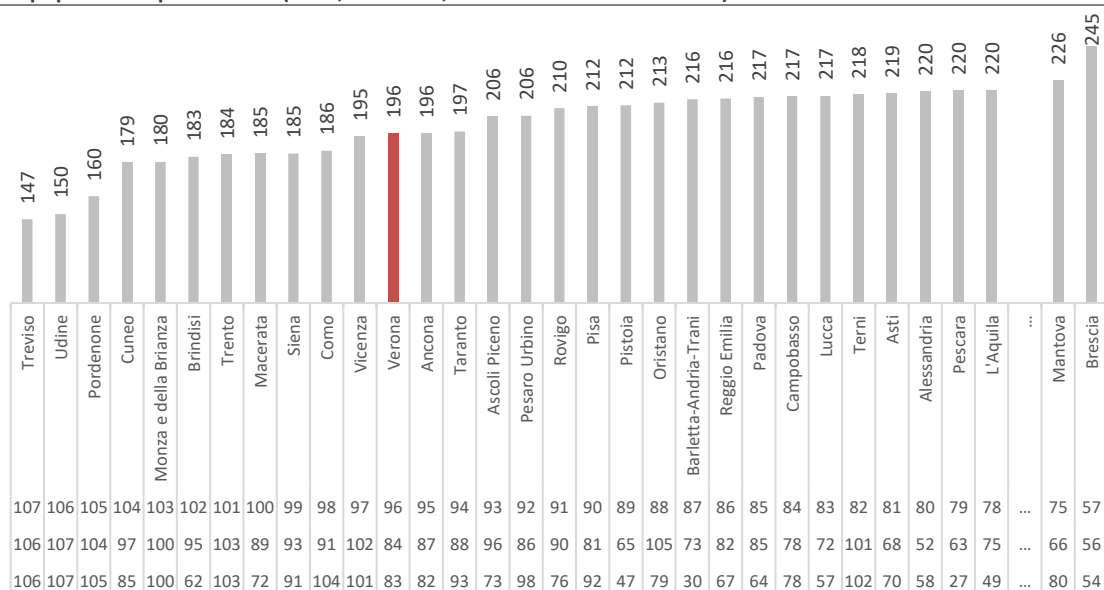
#### □ Sicurezza

**Grafico 83. - Province per minore indice di microcriminalità (numero di delitti diffusi denunciati, tra cui furti di ogni tipo e rapine in abitazioni, droga, incendi, per 10.000 abitanti, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

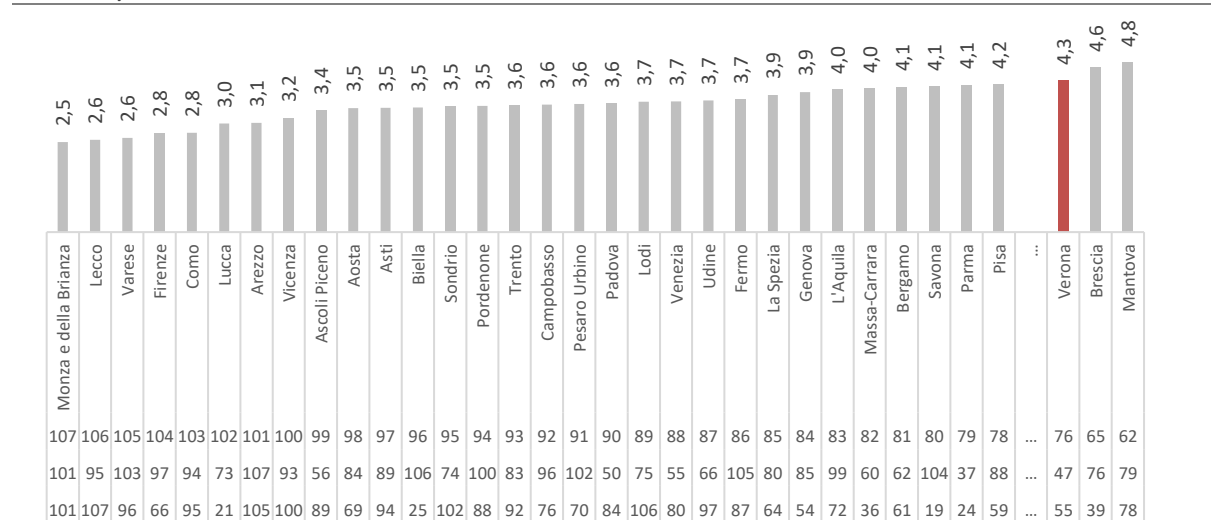


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 84. - Province per minore numero di delitti violenti denunciati (percosse, lesioni, stupri, sequestri, etc.) sul totale della popolazione per 100.000 (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

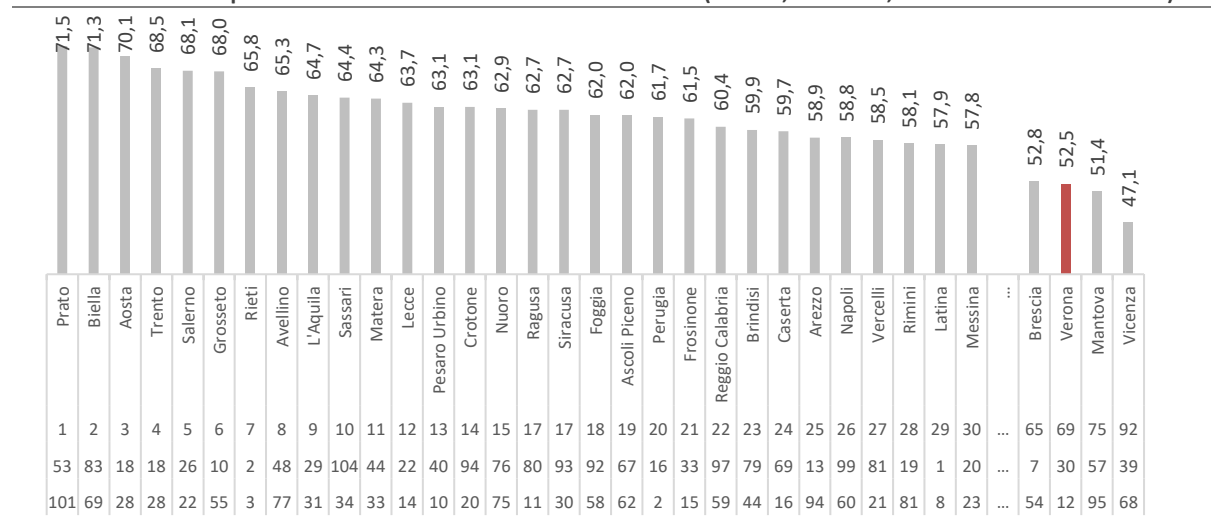


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 85. - Province per minore numero omicidi e tentati omicidi per 100.000 abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

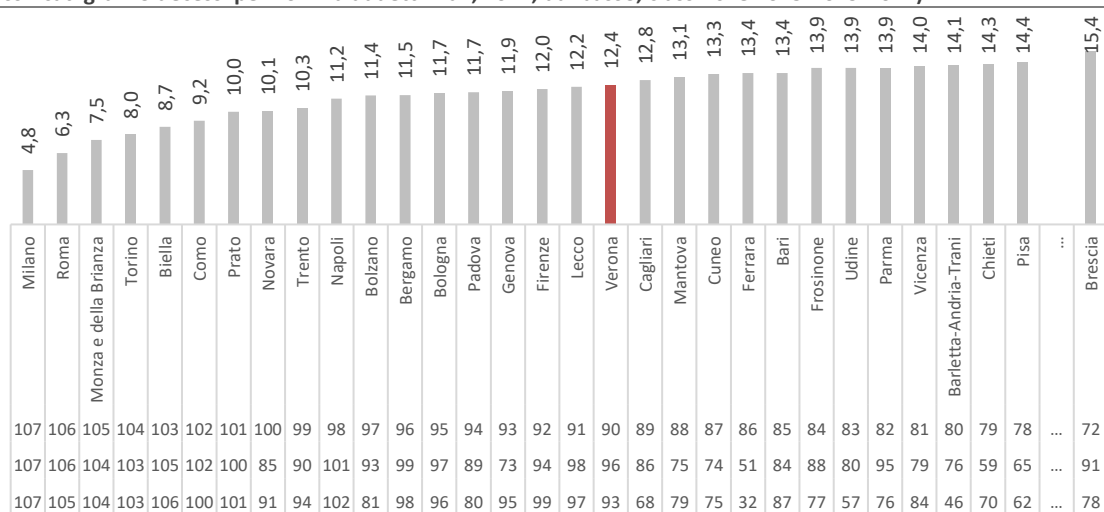
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## Società

**Grafico 86. - Province per affluenza elezioni amministrative comunali (al 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

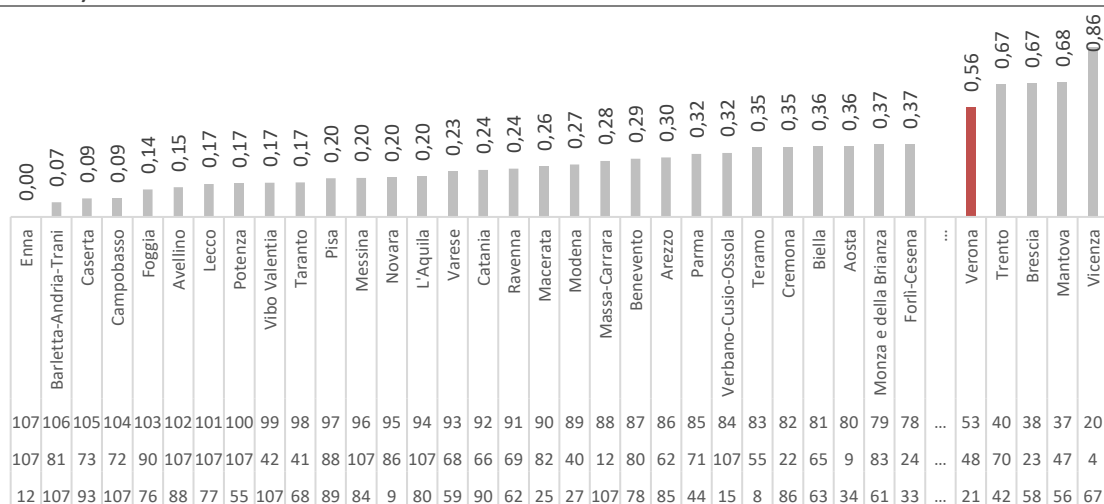
Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno

**Grafico 87. - Province per minore indice di rischio infortunistico sul luogo di lavoro (numero standardizzato\* di infortuni classificati gravi o decessi per 10 mila addetti Inail, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Inail (\* al netto della distribuzione settoriale degli addetti)

**Grafico 88. - Province per minore abuso alcool e droghe (frequenza per 1.000 decessi, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

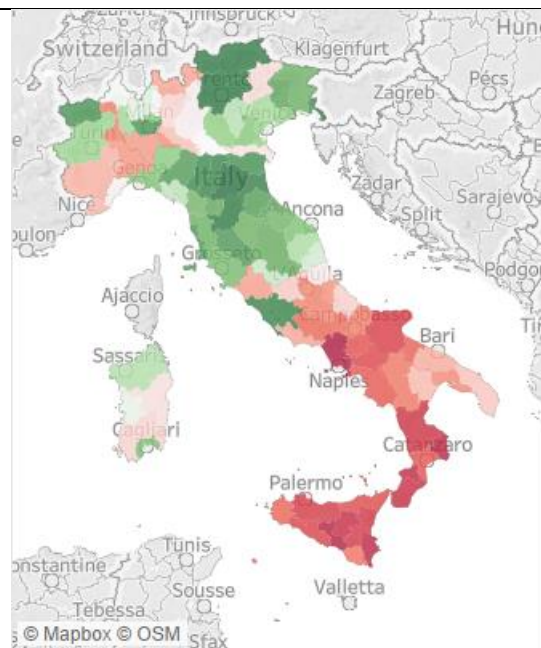


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

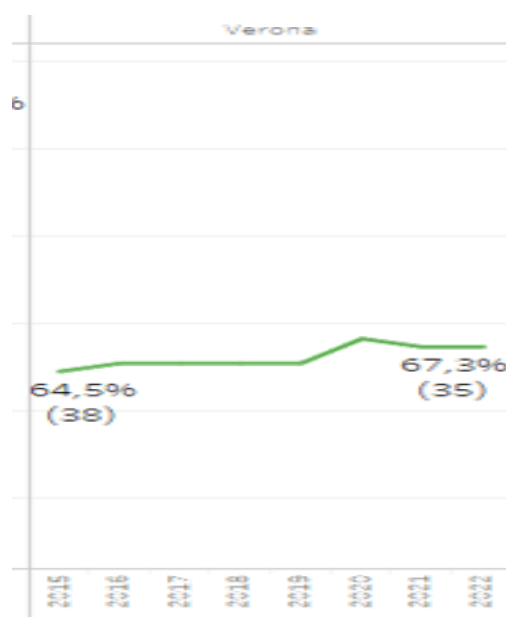
### 3.3.5. Welfare

Il pilastro del welfare cerca di misurare l'attenzione del territorio rispetto ai temi del sociale (spesa comunale per servizi sociali) e dell'infanzia (spesa per l'infanzia e presenza di servizi per i più piccoli). L'aspettativa di vita alla nascita, al di là degli aspetti legati allo stile di vita e a fattori genetici, è intesa come proxy della qualità del sistema socio-sanitario e delle sue capacità di gestire situazioni di stress, prevenire complicazioni nei primi momenti di vita e prendersi cura dei cittadini durante l'età avanzata. Il basso tasso di partecipazione femminile al mercato del lavoro è inoltre inteso come segnale di squilibrio sociale e, a questo proposito, uno degli elementi centrali è proprio la presenza di un sistema di supporto alla genitorialità diffuso e accessibile.

**Grafico 89. - Indice di welfare (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana)**



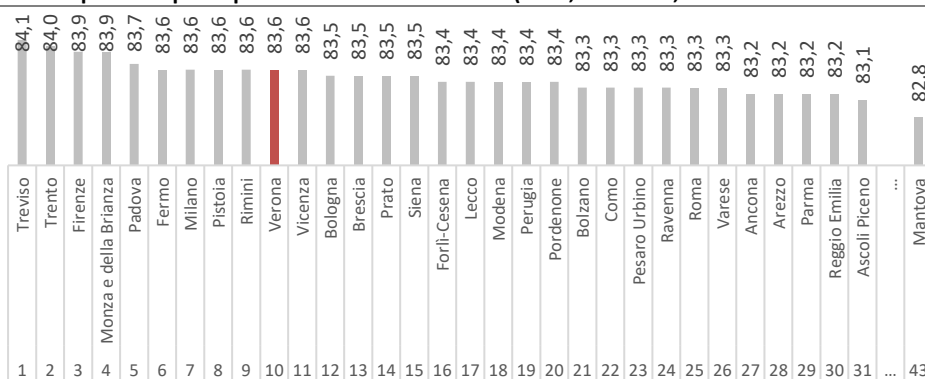
**Grafico 90. - Andamento dell'indice del pilastro (percentile) per la provincia di Verona, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**



Fonte: elaborazione CRESME

#### □ Speranza di vita alla nascita

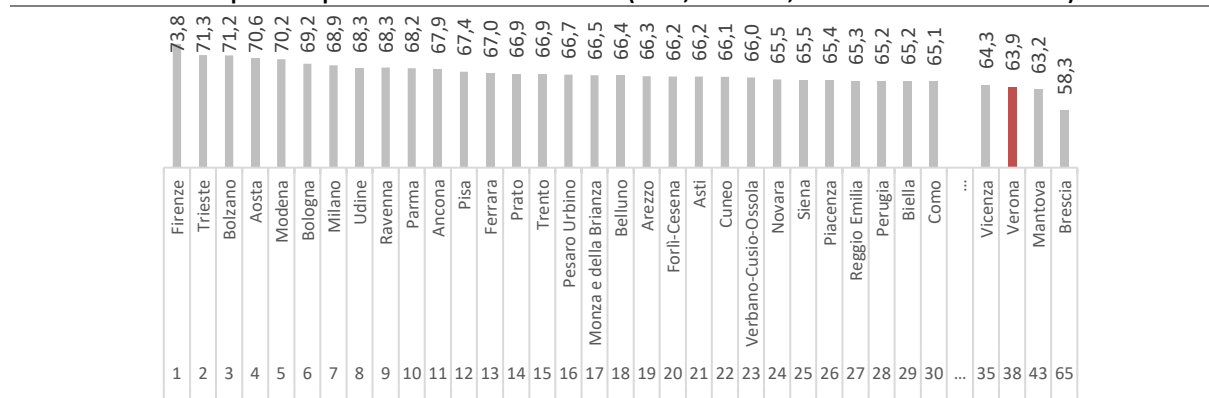
**Grafico 91. - Prime 30 province per aspettativa di vita alla nascita (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

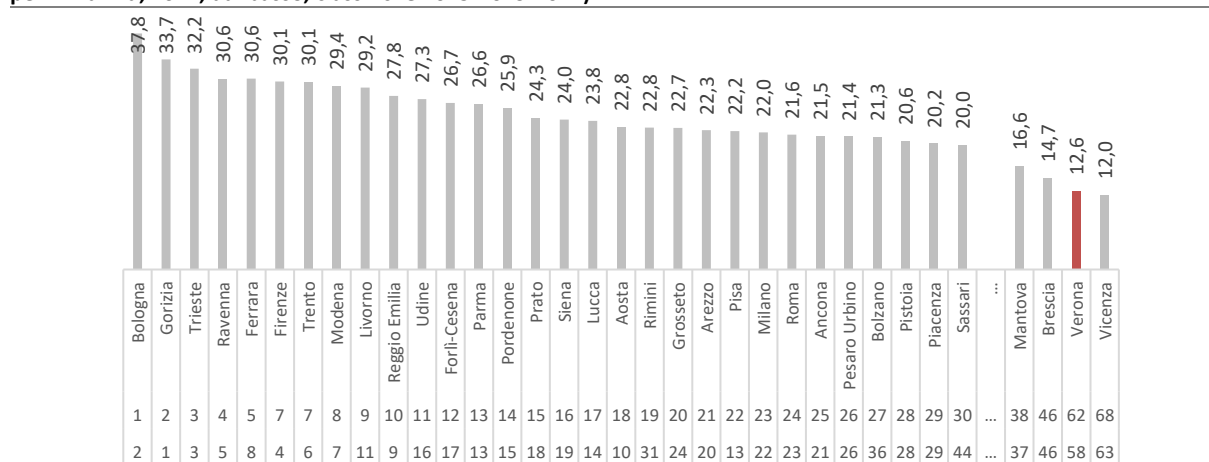
□ Attività femminile e servizi per l'infanzia

**Grafico 92. - Prime 30 province per tasso di attività femminile (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



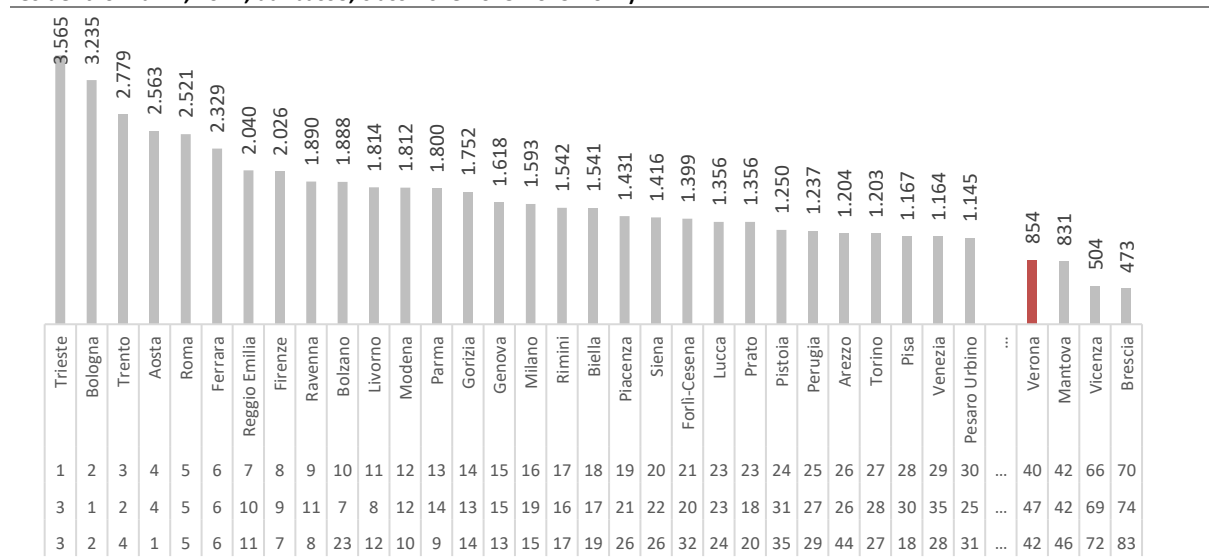
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 93. - Prime 30 province per servizi per l'infanzia (quota di bambini tra 0 e 3 anni che hanno usufruito dei servizi per l'infanzia, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

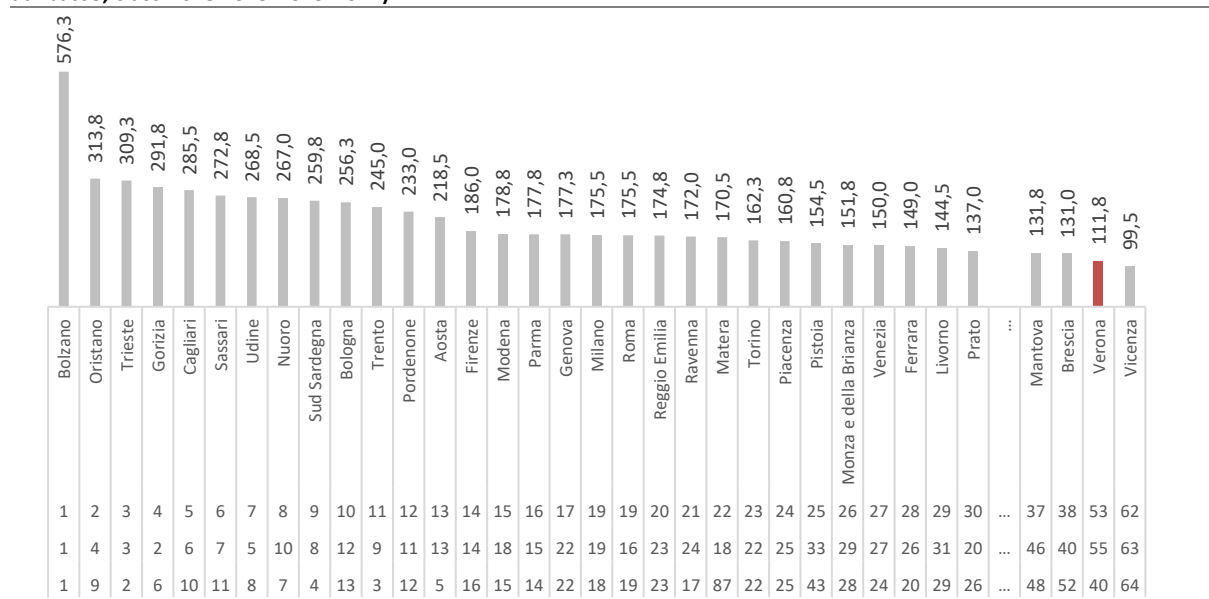
**Grafico 94. - Prime 30 province per spesa dei comuni per servizi socio educativi per l'infanzia (spesa per infante, per 100 residenti 0-2 anni, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

#### Servizi sociali

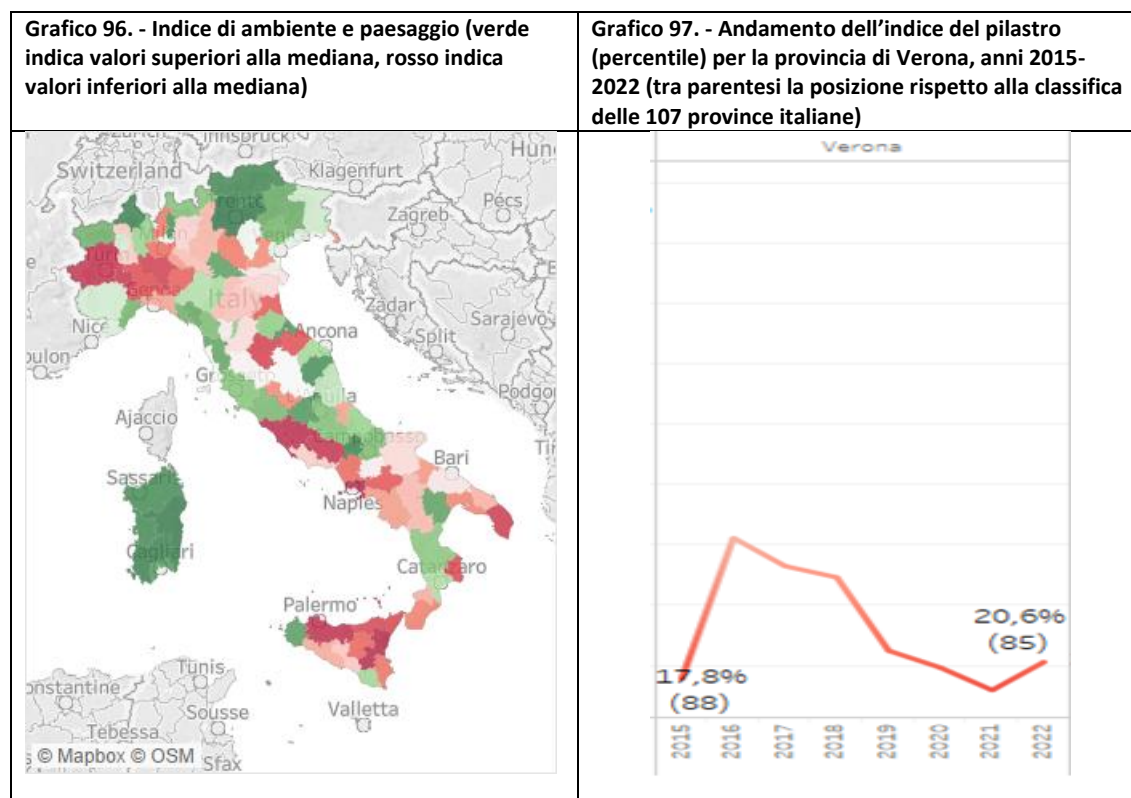
**Grafico 95. - Prime 30 province per spesa dei comuni per servizi sociali (interventi e servizi sociali, spesa pro-capite, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

### 3.3.6. Ambiente e paesaggio

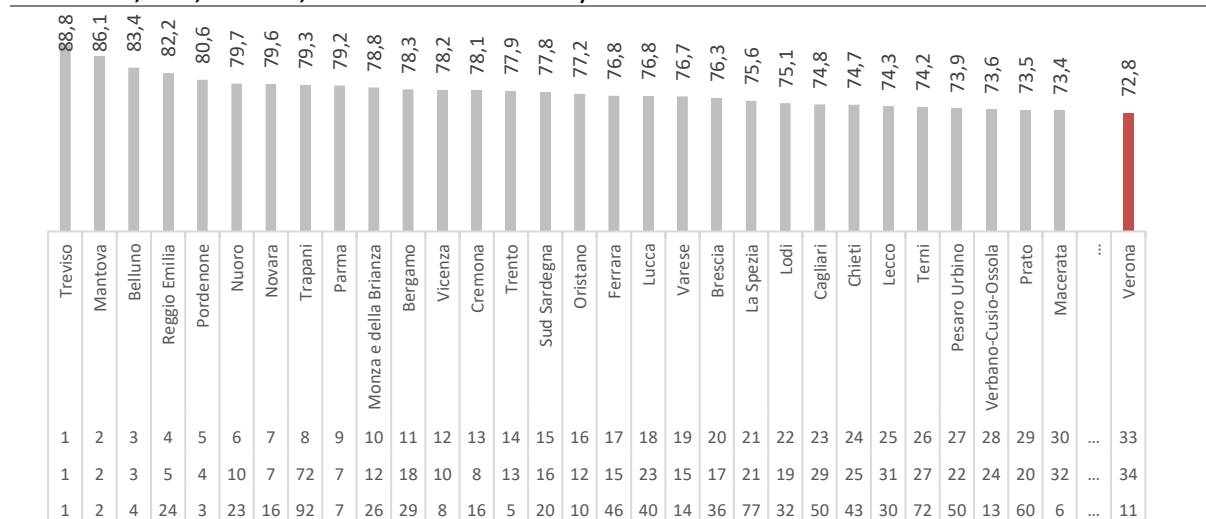
In una fase storica che ripone sempre più attenzione alle tematiche ambientali, un pilastro è dedicato al tema della gestione dell'ambiente e del paesaggio. Qui si considera la gestione del ciclo dei rifiuti (percentuale di rifiuti urbani oggetto di raccolta differenziata), il livello di inquinamento atmosferico, misurato direttamente tramite la concentrazione media di PM-10 e indirettamente con il dato sulla frequenza di casi di malattie respiratorie; la spesa per la tutela e il recupero ambientale in rapporto alla popolazione (spesa comunale aggregata al livello provinciale) e la presenza di verde pubblico - gestito da comuni, province, regioni, stato enti parco etc. – in termini di mq per abitante.



Fonte: elaborazione CRESME

#### □ Raccolta differenziata

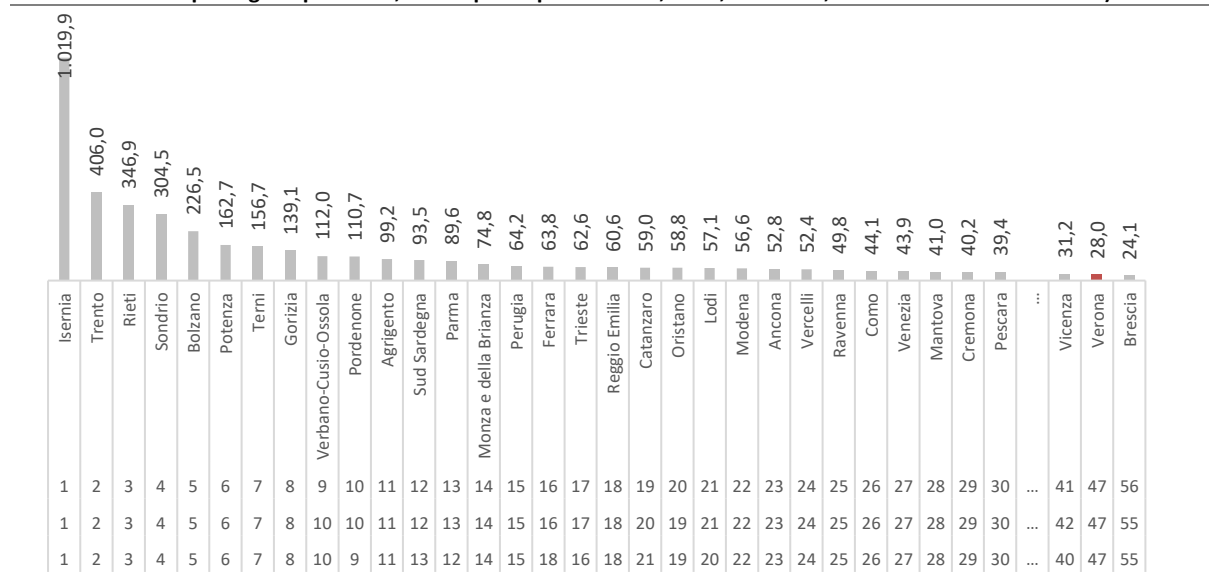
**Grafico 98. - Prime 30 province per raccolta differenziata (rifiuti urbani oggetto di raccolta differenziata sul totale dei rifiuti urbani, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## Verde pubblico

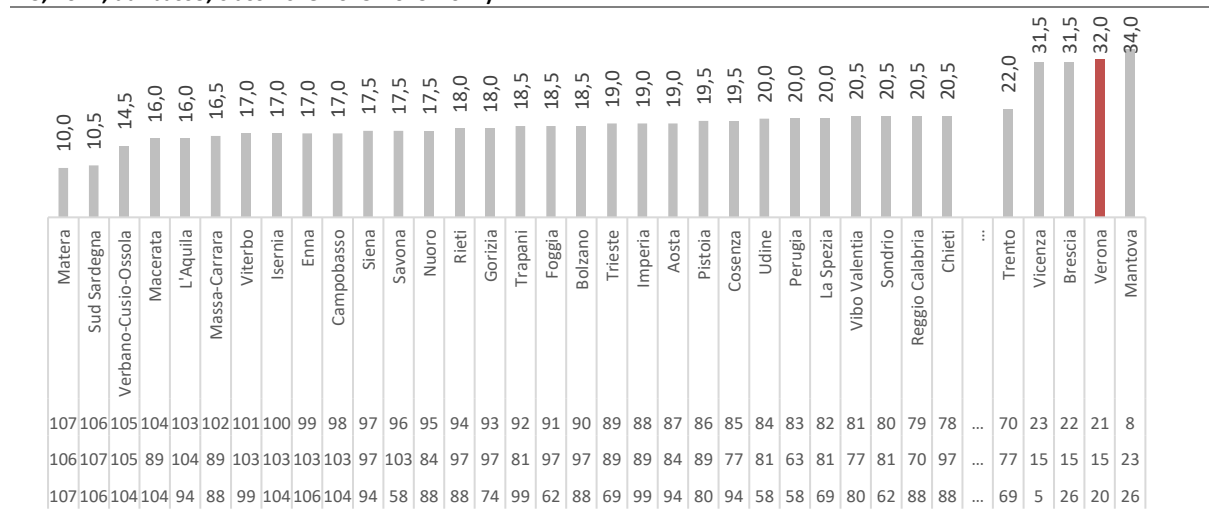
**Grafico 99. - Prime 30 province per verde pubblico (verde pubblico gestito da comuni, province, regioni, stato, enti parco, ecc. nei comuni capoluogo di provincia, metri quadri per abitante, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

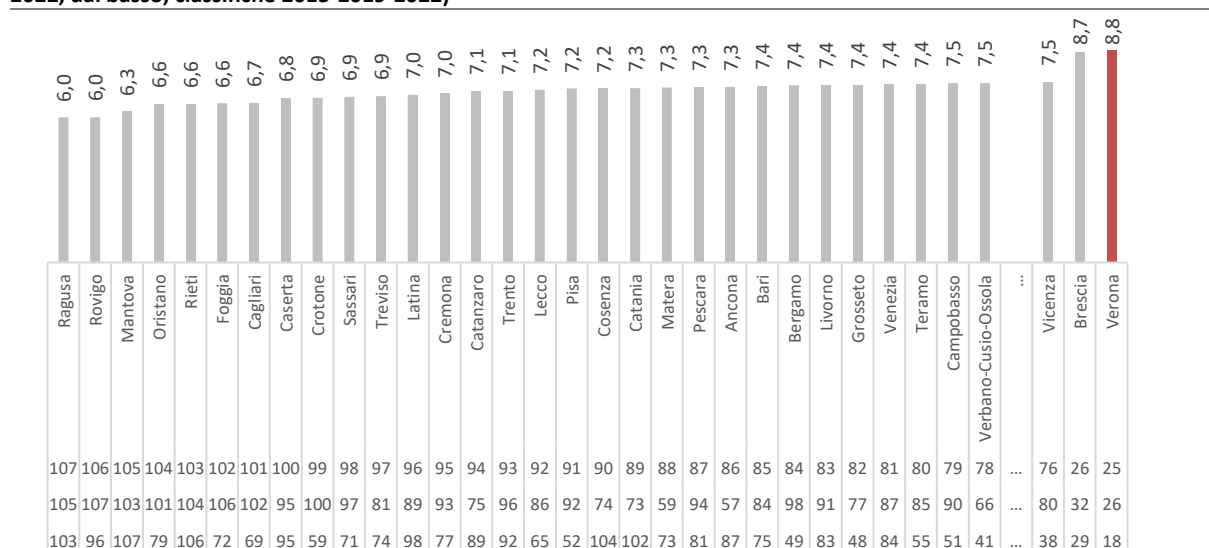
## Qualità dell'aria

**Grafico 100. - Prime 30 province per migliore qualità dell'aria (concentrazione media annua di PM10, Microgrammi per m3, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 101. - Prime 30 province per minore incidenza di casi di malattie respiratorie (frequenza per 100 casi di morte, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



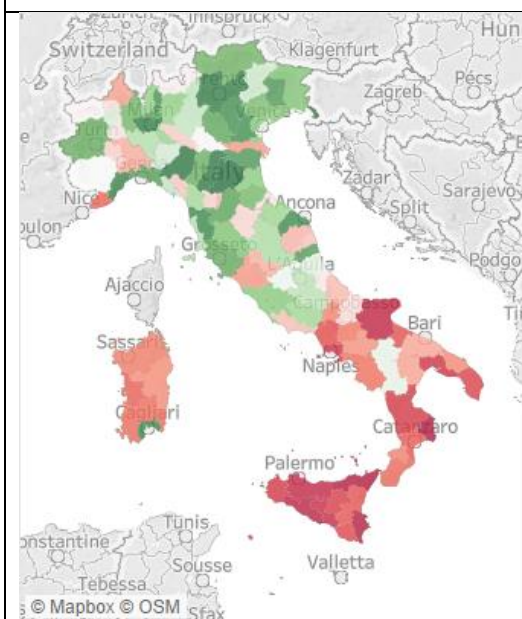
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

### 3.3.7. Innovazione

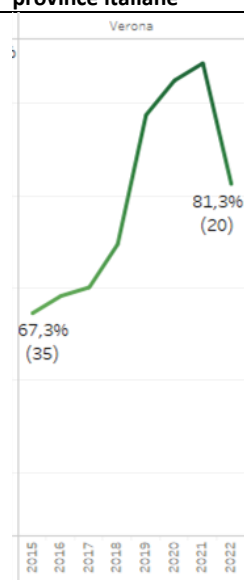
Allo scopo di definire un indicatore sintetico che riassume le potenzialità e le capacità di un territorio di produrre e assorbire innovazione (in particolare tecnico-scientifica) si sono selezionati sei indicatori, i primi cosiddetti “hard”: percentuale di export innovativo, ovvero, quota del valore delle esportazioni in settori a domanda mondiale dinamica (come definiti nelle statistiche dell’OECD); numero di brevetti registrati all’EPO (European Patent Office) ogni milione di abitanti; percentuale di occupati in settori ad alto contenuto tecnologico; diffusione della banda larga (numero di abbonamenti in banda ultra larga per cento abitanti).

Gli altri, che chiameremo “soft”, che contribuiscono a spiegare le differenze territoriali in termini di propensione potenziale al cambiamento: livello di scolarizzazione superiore (% di laureati tra la popolazione con 25-39 anni), il livello di disoccupazione giovanile, la percentuale di giovani che non lavora e non studia (NEET) e la partecipazione degli adulti a programmi di formazione continua.

**Grafico 102. - Indice di capacità innovativa (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana)**



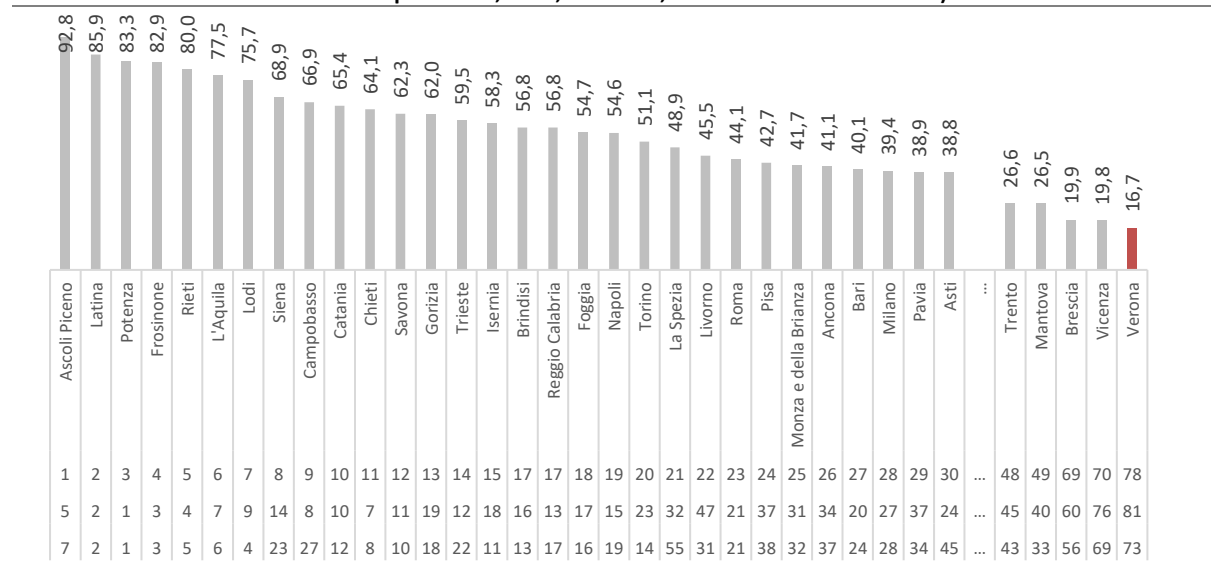
**Grafico 103. - Andamento dell’indice del pilastro (percentile) per la provincia di Verona, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**



Fonte: elaborazione CRESME

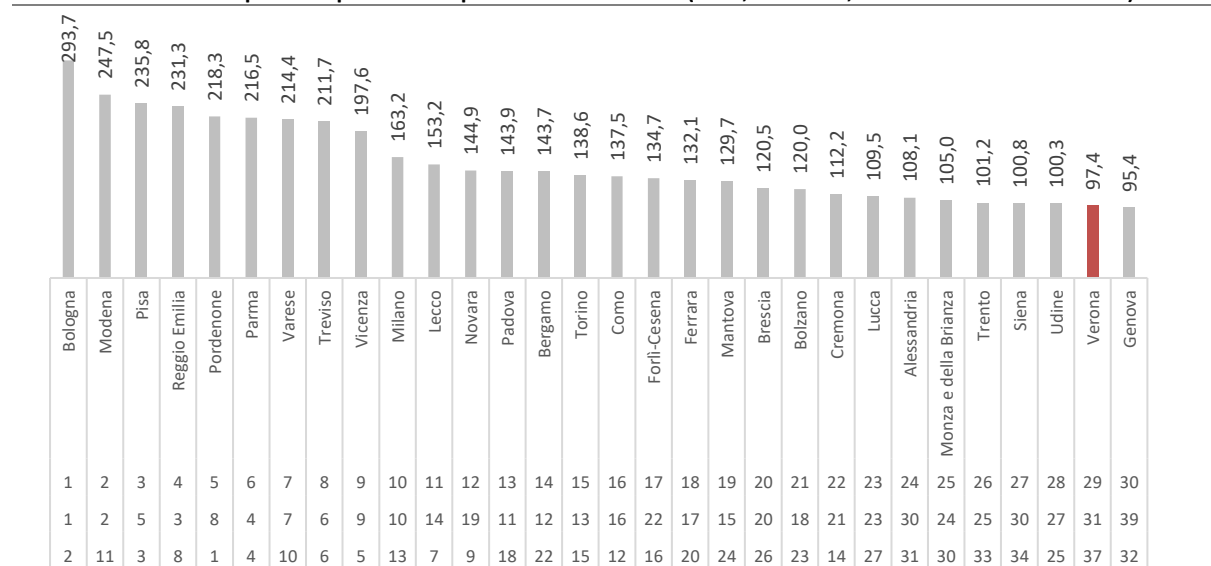
□ **Innovazione hard**

**Grafico 104. - Prime 30 province per export innovativo (quota del valore delle esportazioni in settori a domanda mondiale dinamica\* sul totale delle esportazioni, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

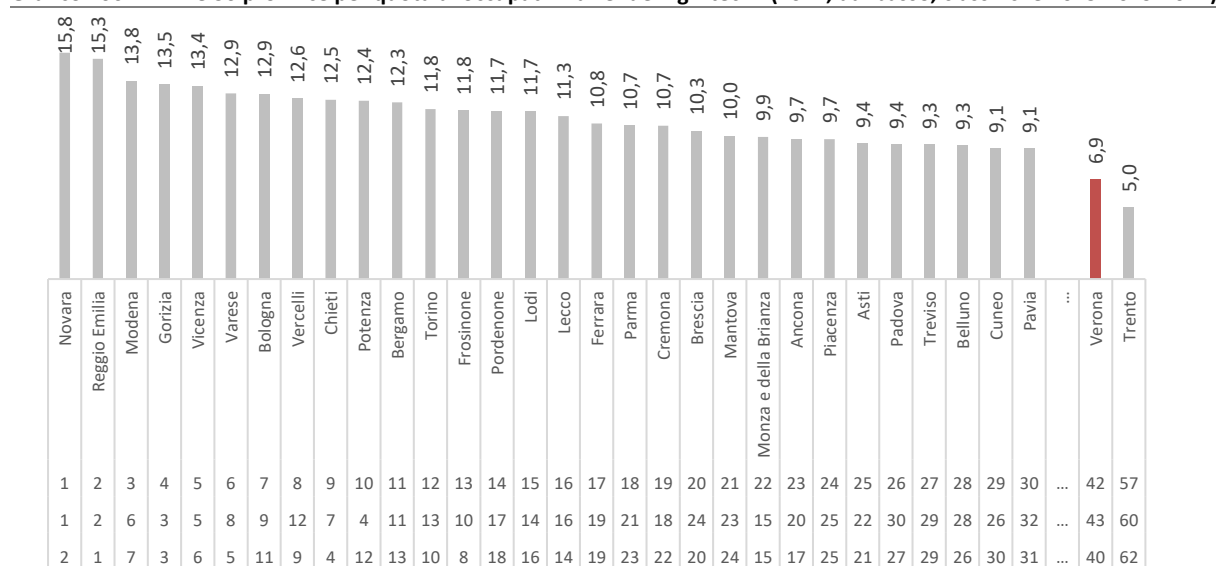


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (\* sostanze e prodotti chimici; articoli farmaceutici, chimico-medicinali e botanici; computer, apparecchi elettronici e ottici; apparecchi elettrici; mezzi di trasporto; attività professionali, scientifiche e tecniche)

**Grafico 105. - Prime 30 province per brevetti per milione di abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

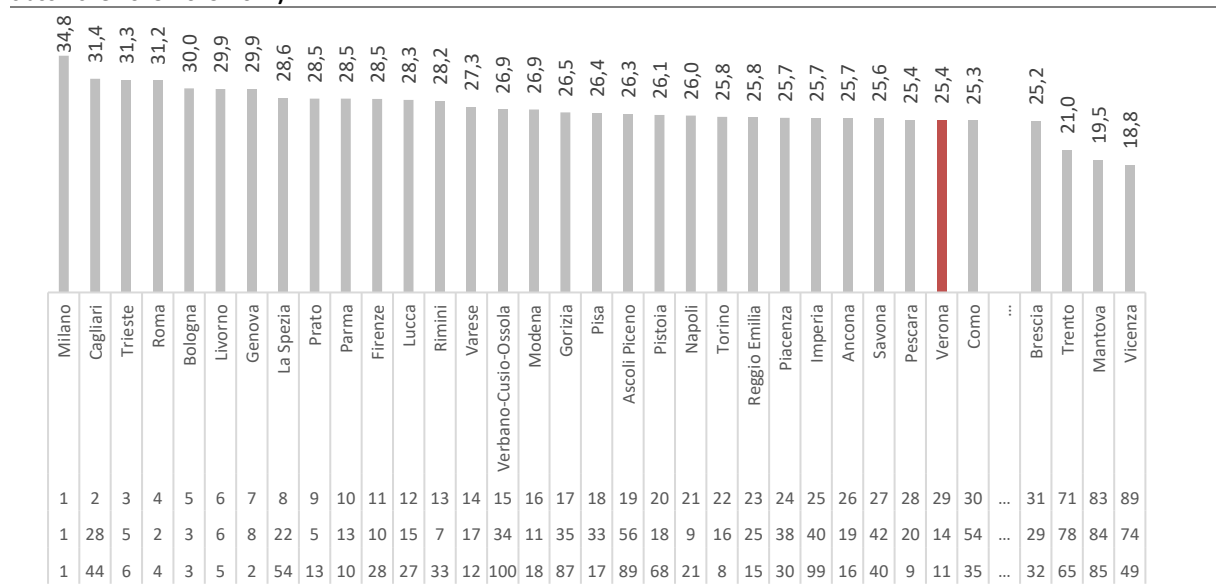


Fonte: elaborazione CRESME su dati Eurostat

**Grafico 106. - Prime 30 province per quota di occupati in aziende high-tech\* (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati Eurostat (\* produzioni chimico-farmaceutiche; computer, elettronica e industria ottica; prodotti chimici; automotive e mezzi meccanici; altri mezzi di trasporto)

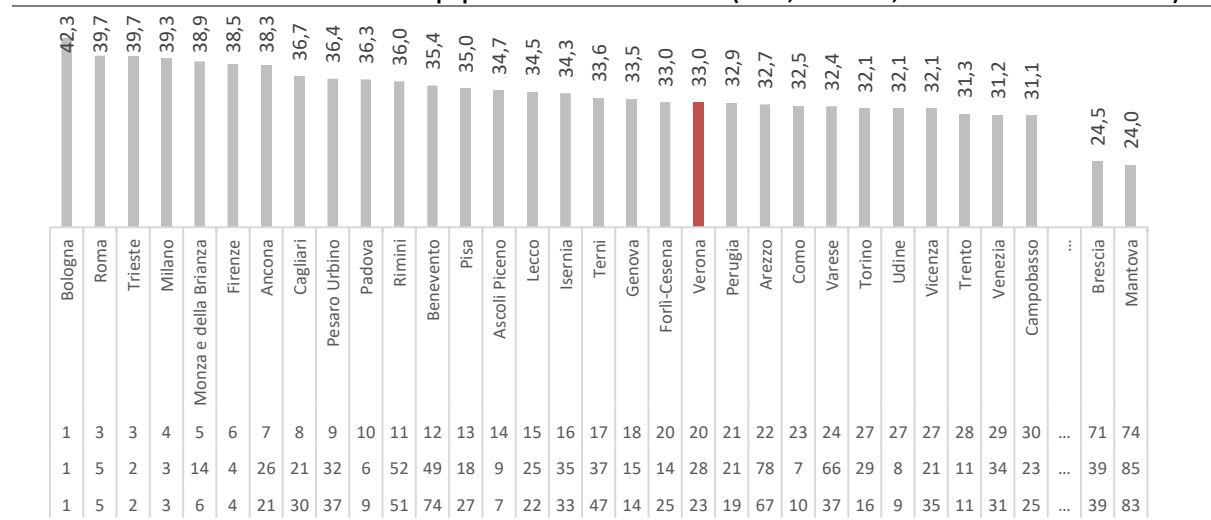
#### □ Banda larga

**Grafico 107. - Prime 30 province per numero di abbonamenti in banda ultra larga per cento abitanti (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

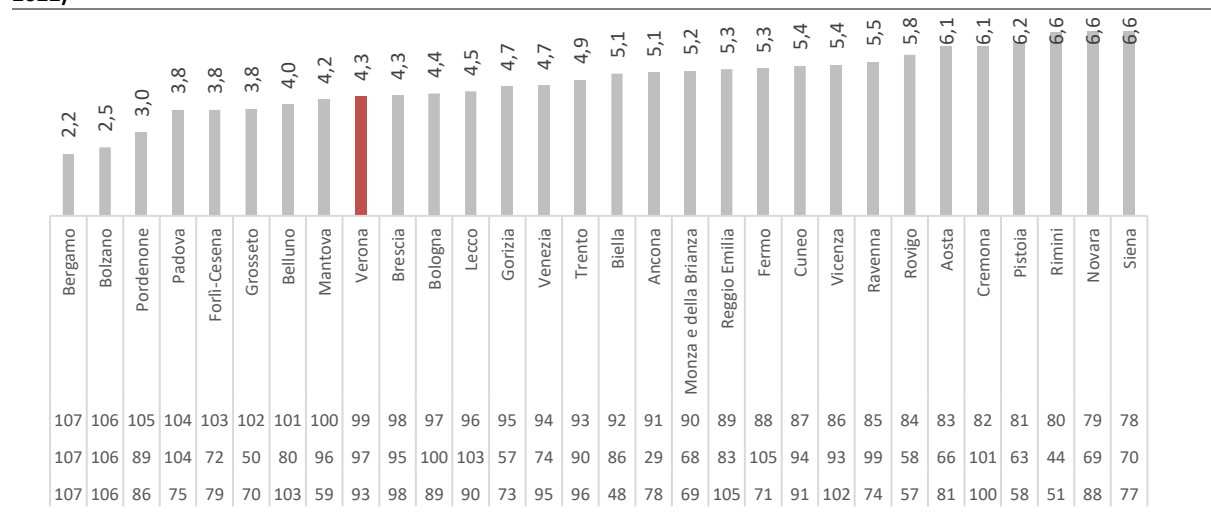
## Capitale umano

**Grafico 108. - Percentuale di laureati nella popolazione dai 25 ai 39 anni (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

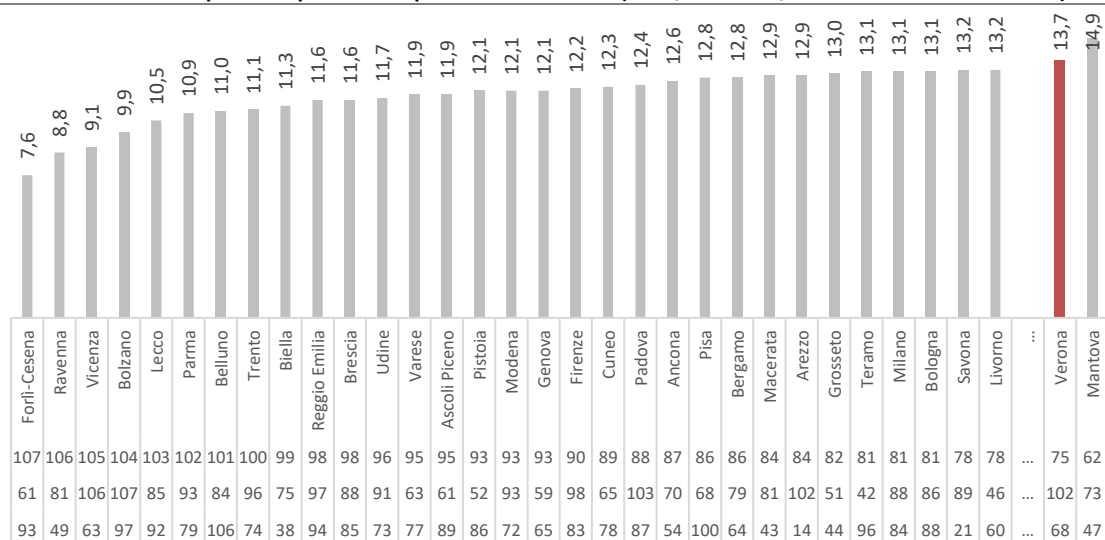


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

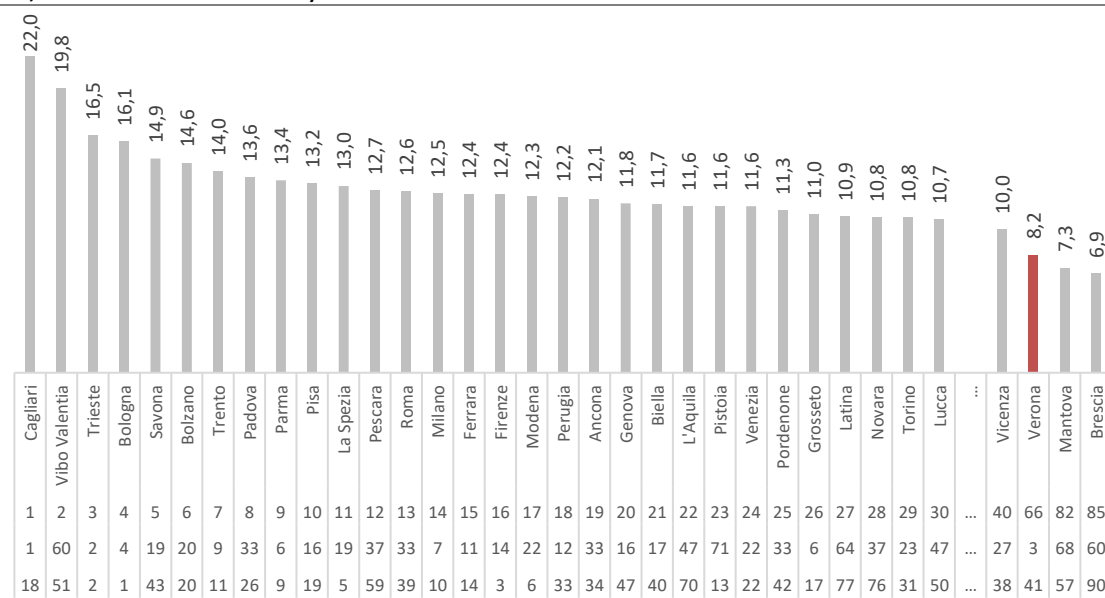
**Grafico 109. - Prime 30 province per minore tasso di disoccupazione giovanile (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 110. - Prime 30 province per minore percentuale di NEET (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 111. - Prime 30 province per percentuale di adulti impegnati in programmi di formazione continua (2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**


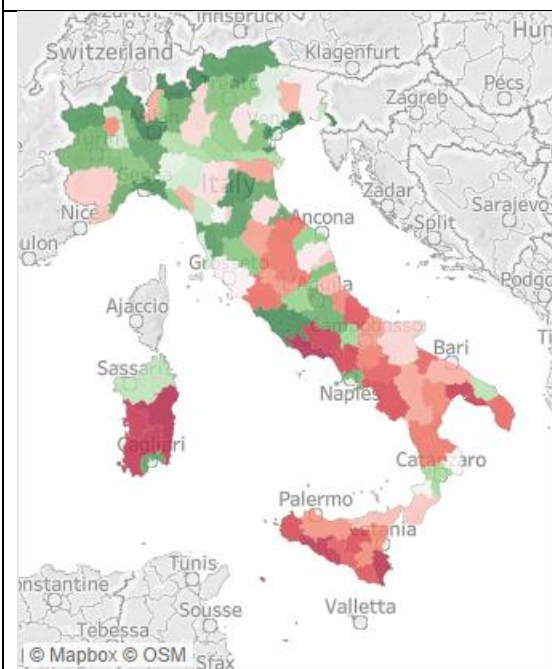
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

### 3.3.8. Infrastrutture e trasporti

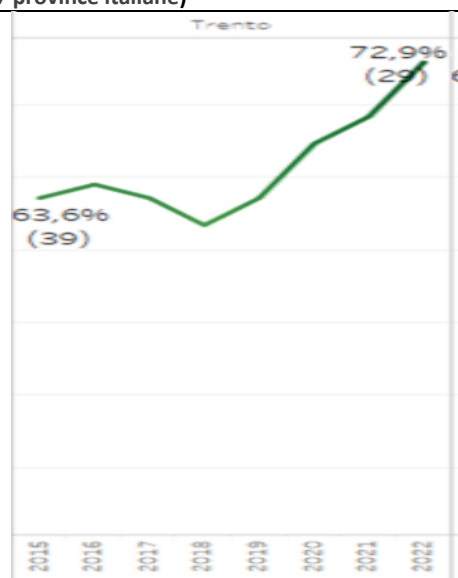
Le infrastrutture economiche (c.d. genio civile) rappresentano l'ossatura di un sistema territoriale; le infrastrutture di trasporto, in particolare, essendo in grado di modificare i perimetri di accessibilità dei territori riducendo i costi e i tempi di collegamento, individuano un fattore primario che influenza i processi di agglomerazione e localizzazione di imprese e persone, favorendo lo sviluppo di economie di scala. Il trasporto pubblico locale è altresì fondamentale per garantire vivibilità e mobilità sostenibile, specialmente nel contesto urbano, e favorire l'accessibilità per gli spostamenti a medio-corto raggio.

Per misurare la dotazione stradale si utilizza una stima del numero di chilometri di rete complessiva (strade urbane e strade extra-urbane) per chilometro quadrato di superficie; per gli aeroporti si considera il numero di passeggeri in transito negli aeroporti della provincia in rapporto alla popolazione; per le ferrovie il numero di stazioni attive per milione di abitanti; per misurare qualità e dotazione del TPL (Trasporto Pubblico Locale) si considera il numero di passeggeri trasportati nei comuni capoluogo e i posti-km (i.e. il prodotto tra posti disponibili nelle vetture e lunghezza delle linee) offerti in rapporto alla popolazione; come ulteriore misura di mobilità urbana si aggiunge l'offerta di parcheggi (numero per mille autovetture circolanti).

**Grafico 112. - Indice di dotazione infrastrutturale (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana)**



**Grafico 113. - Andamento dell'indice del pilastro (percentile) per le province del Garda, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**

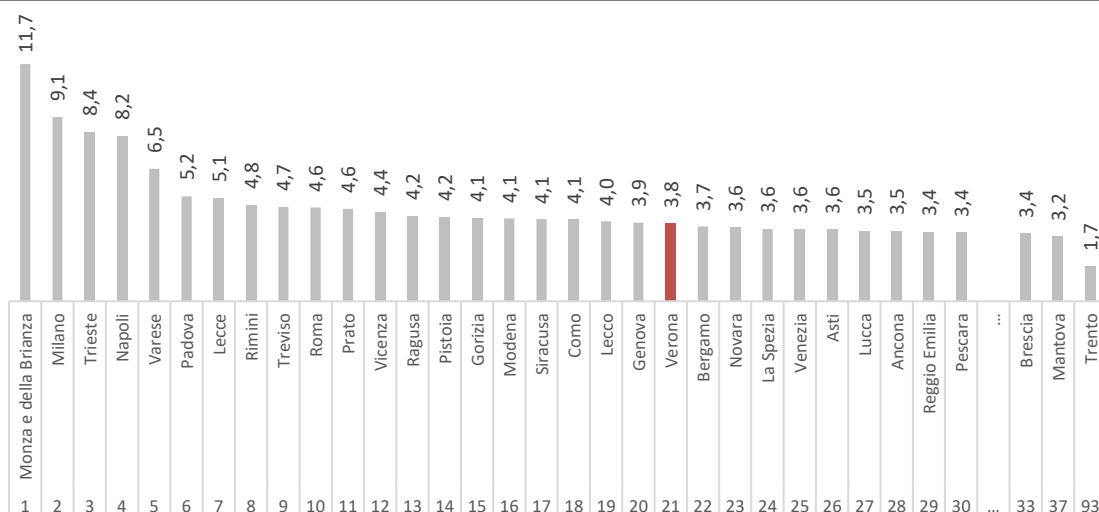


Fonte: elaborazione CRESME

Si considera, inoltre, la qualità delle infrastrutture di rete per il trasporto dell'energia elettrica e dell'acqua (irregolarità nel servizio elettrico, dispersione della rete idrica comunale). Anche la percentuale di consumi di energia elettrica coperti da fonti rinnovabili è inclusa nel pilastro; in un contesto complicato come quello attuale, infatti, la capacità di un territorio di produrre energia elettrica da fonti rinnovabili, specialmente in ottica di autoconsumo, diventa un fattore di vantaggio competitivo.

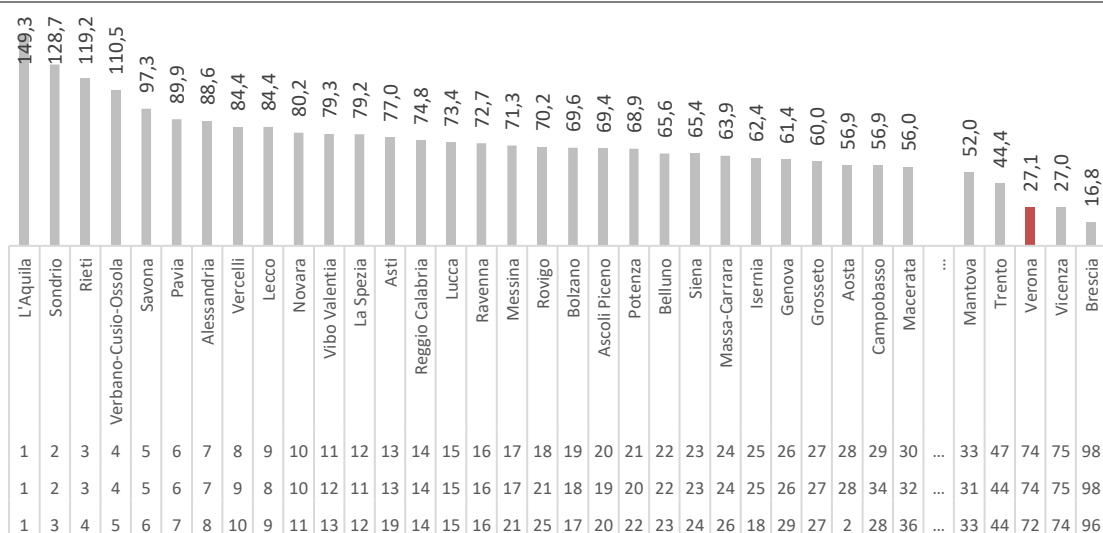
□ **Strade, ferrovie, aeroporti**

**Grafico 114. - Prime 30 province per indice di dotazione stradale - km per kmq di superficie provinciale (2018)**



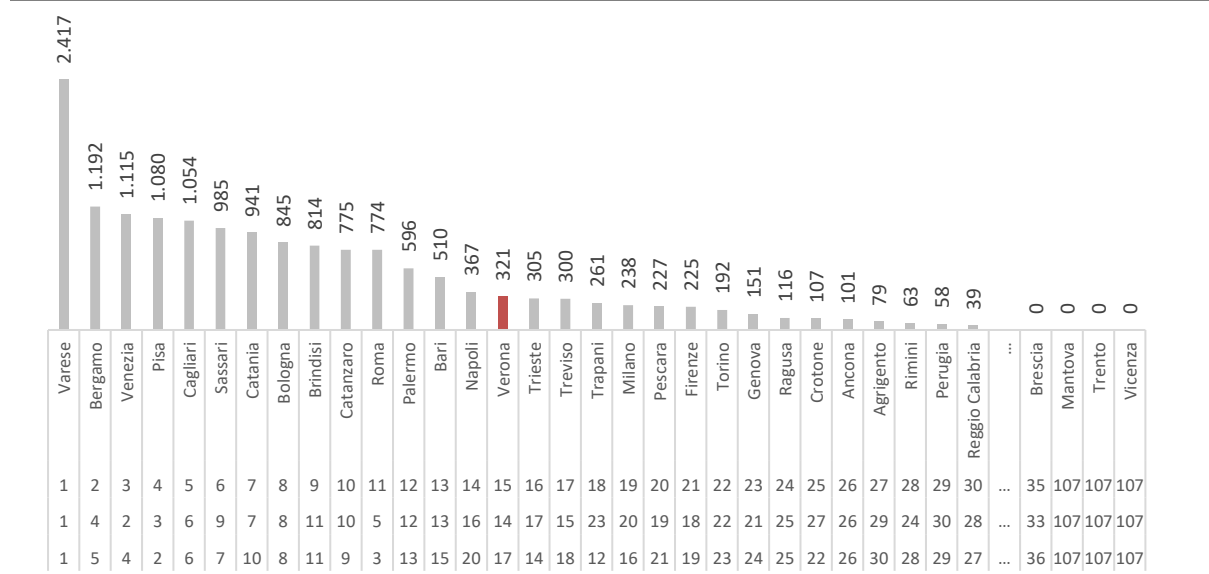
Fonte: elaborazione CRESME

**Grafico 115. - Prime 30 province per dotazione ferroviaria (numero di stazioni ferroviarie per milione di abitanti, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME

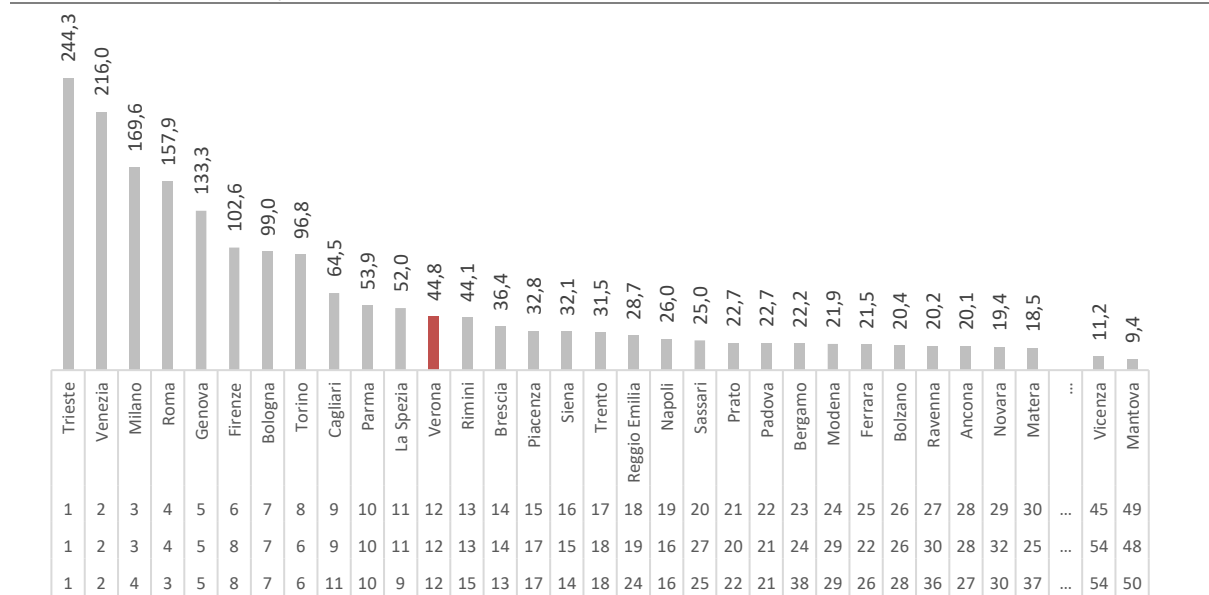
**Grafico 116. - Prime province per dotazione aeroportuale (passeggeri in transito negli aeroporti in rapporto alla popolazione, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME

#### ☐ Mobilità: TPL

**Grafico 117. - Prime 30 province per passeggeri trasportati dal TPL nei capoluoghi (per abitante, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME

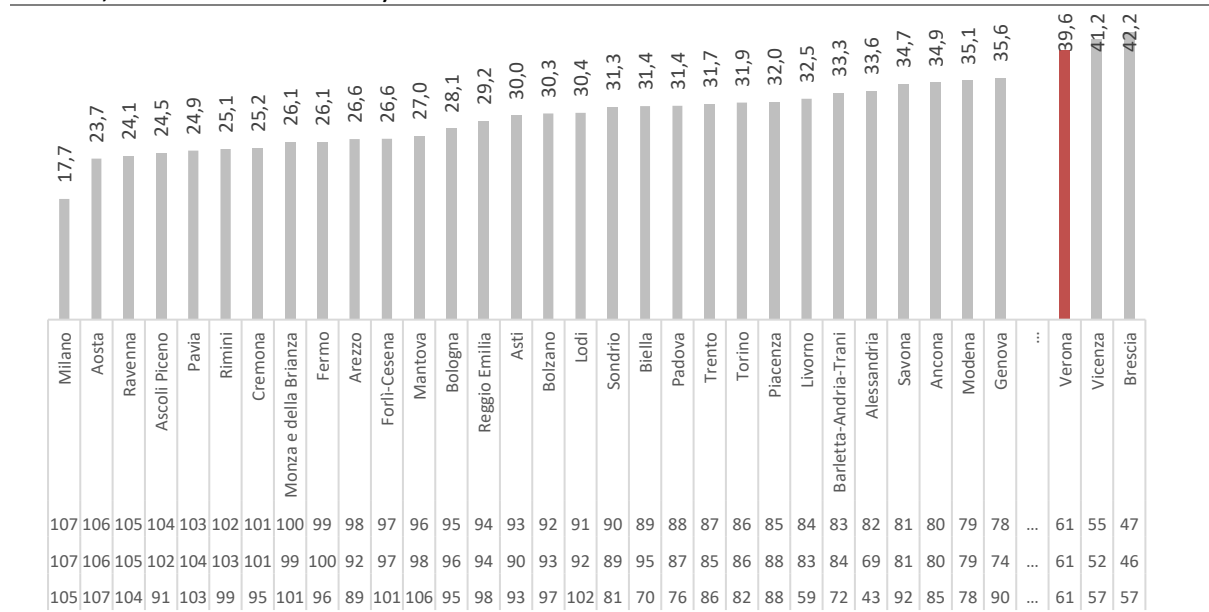
**Grafico 118. - Prime 30 province per dotazione del TPL (posti-km offerti dal TPL nei comuni capoluogo di provincia per abitante, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME

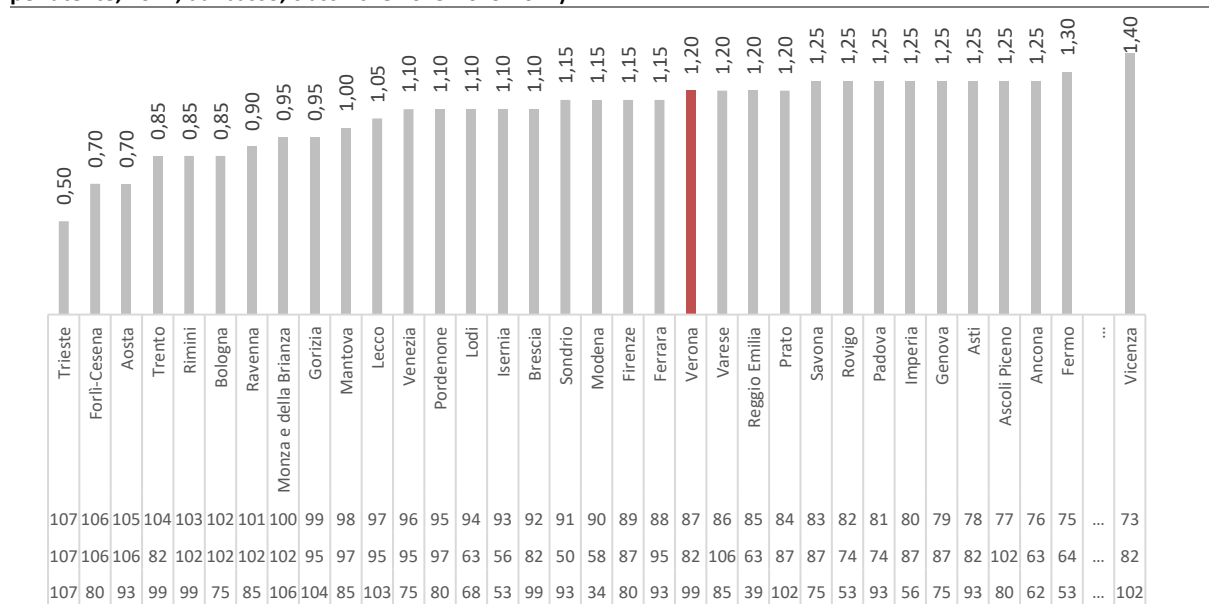
#### Infrastrutture di rete: acqua ed elettricità

**Grafico 119. - Prime 30 province per minore dispersione della rete idrica comunale (% dell'acqua immessa in rete, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

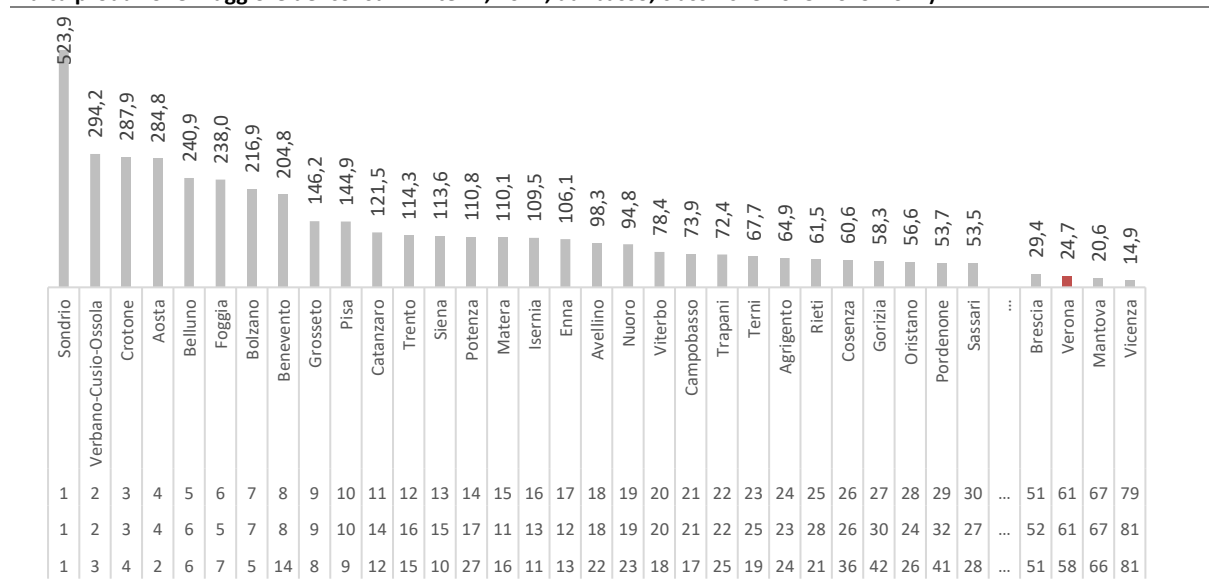
**Grafico 120. - Prime 30 province per minore irregolarità nella fornitura di energia elettrica (numero di episodi annui medi per utente, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

#### Produzione FER

**Grafico 121. - Percentuale di consumi di energia elettrica coperti da fonti rinnovabili (2022, un dato superiore a cento indica produzione maggiore dei consumi interni, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

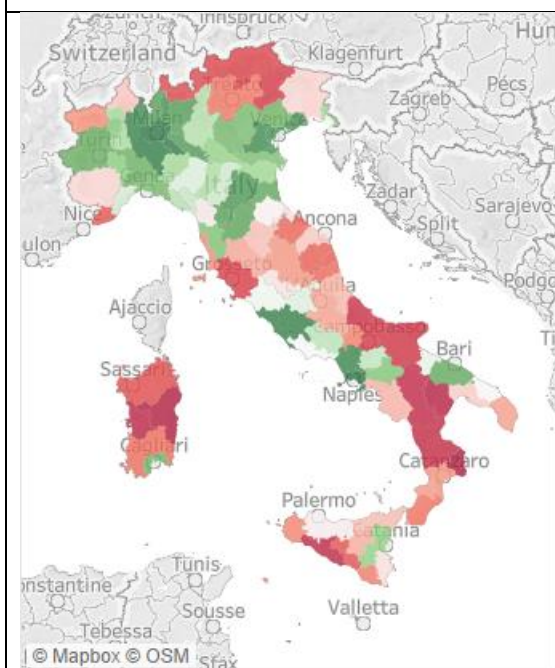


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

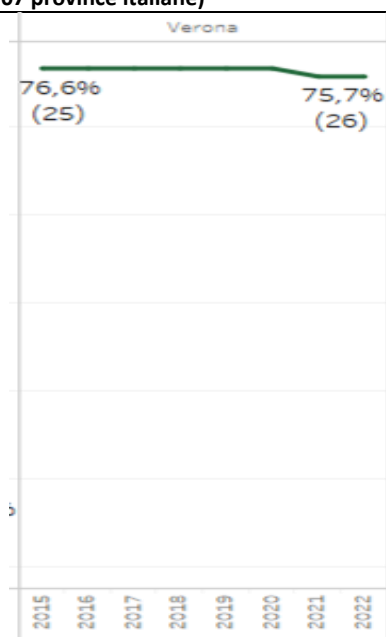
### 3.3.9. Accessibilità stradale

Gli indici di dotazione non forniscono indicazioni sulla qualità della rete stradale, intesa come capacità dell'infrastruttura di ridurre la distanza tra i territori in maniera efficiente garantendo l'accessibilità ai servizi fondamentali, come le reti di trasporto a medio-lungo raggio (aeroporti, stazioni ferroviarie o porti), il sistema sanitario, la pubblica amministrazione, il sistema scolastico. Allo scopo di fornire una misura olistica della qualità della rete viaria, utilizziamo un indice di accessibilità fornito dal Cresme costruito a partire dai tempi di percorrenza necessari per raggiungere, da ogni comune, tutti punti di accesso alle infrastrutture sopracitate gerarchizzate in base a opportuni parametri di importanza. L'indice complessivo è calcolato sommando i diversi sotto-indici, mentre il dato provinciale è ottenuto mediante media aritmetica. Questo indice può essere letto come una proxy (i.e. misura indiretta) della dotazione infrastrutturale in senso stretto, poiché attribuisce un valore maggiore ai territori che ospitano le infrastrutture principali (economiche e sociali).

**Grafico 122. - Indice di accessibilità Cresme<sup>11</sup> (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana)**



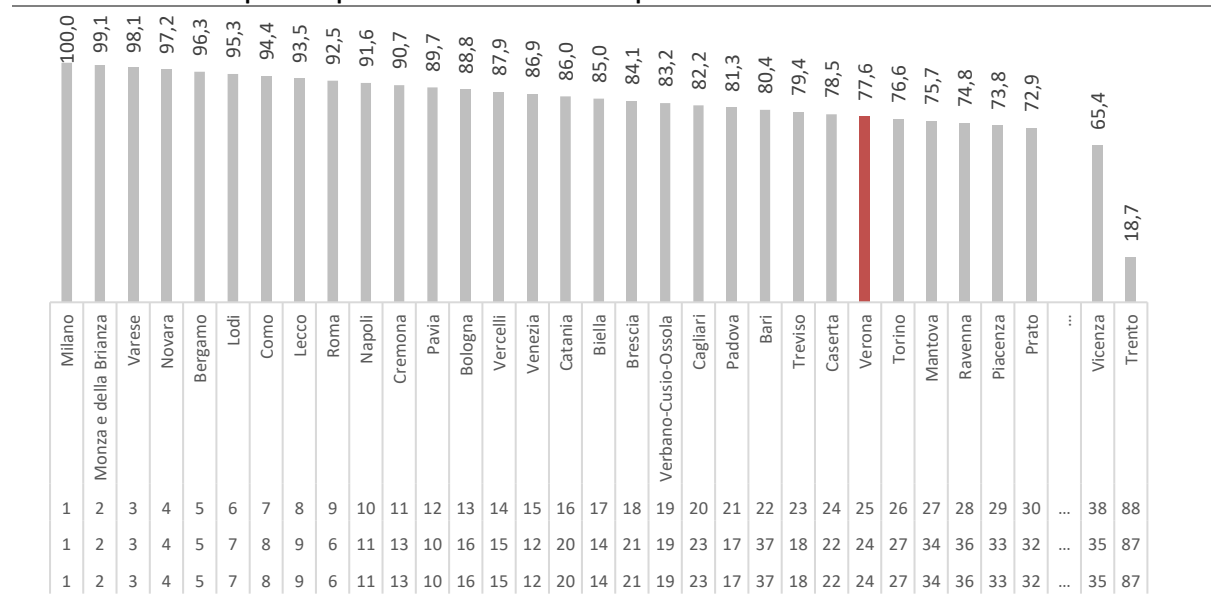
**Grafico 123. - Andamento dell'indice del pilastro (percentile) per la provincia di Verona, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**



<sup>11</sup> Calcolata considerando le velocità medie reali di percorrenza

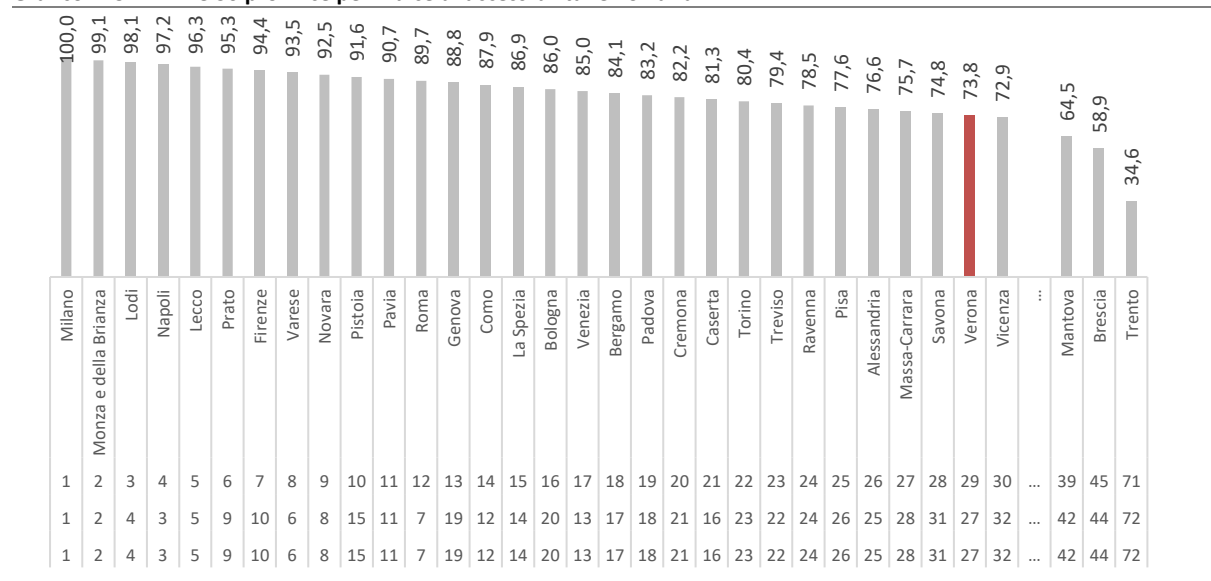
□ Accessibilità a aeroporti, stazioni ferroviarie e porti

**Grafico 124. - Prime 30 province per indice di accessibilità aeroportuale**

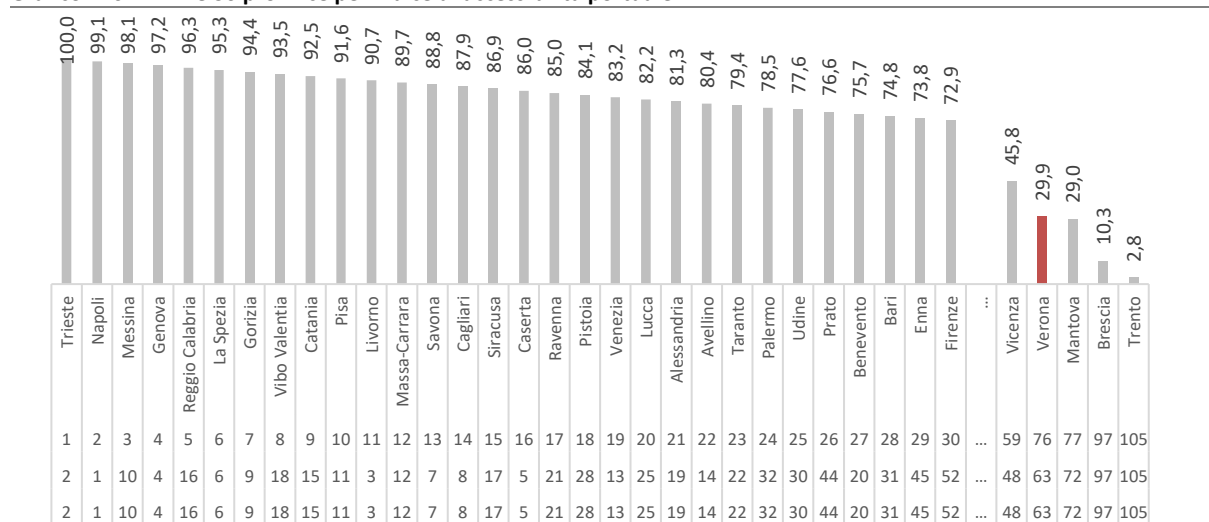


Fonte: elaborazione CRESME

**Grafico 125. - Prime 30 province per indice di accessibilità ferroviaria**

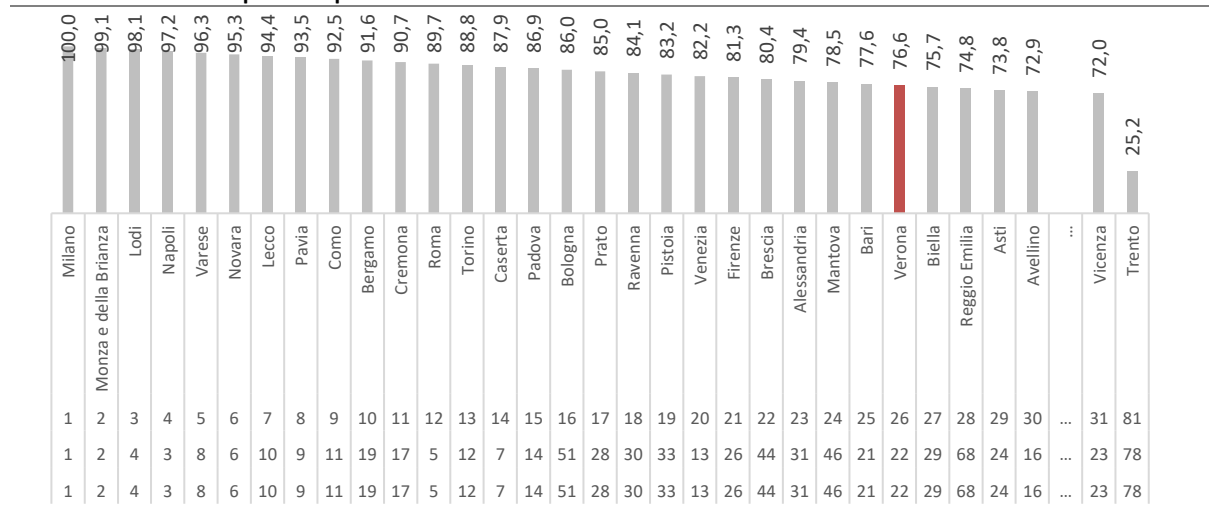


Fonte: elaborazione CRESME

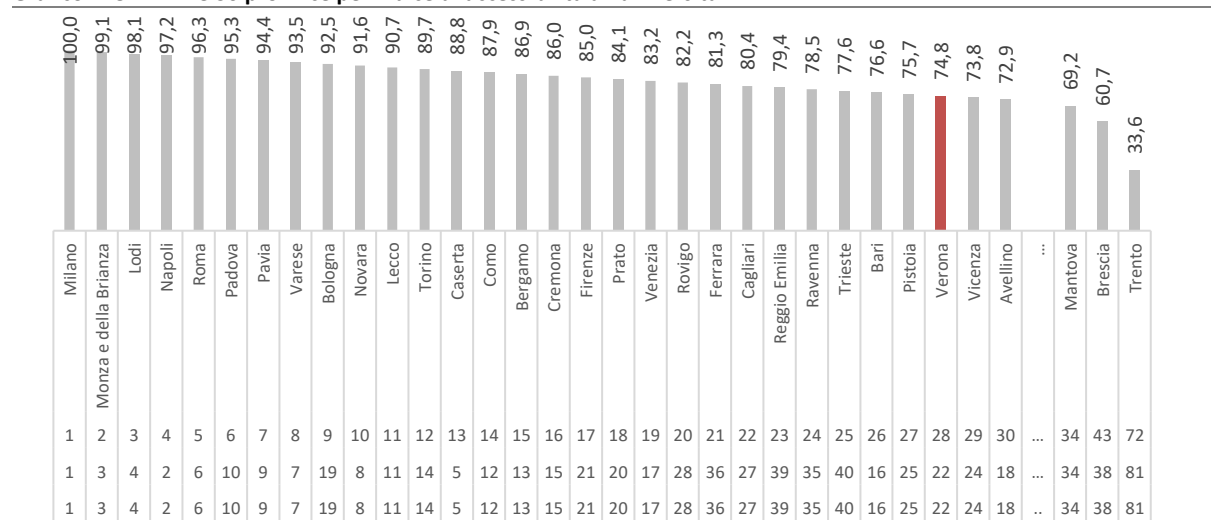
**Grafico 126. - Prime 30 province per indice di accessibilità portuale**


Fonte: elaborazione CRESME

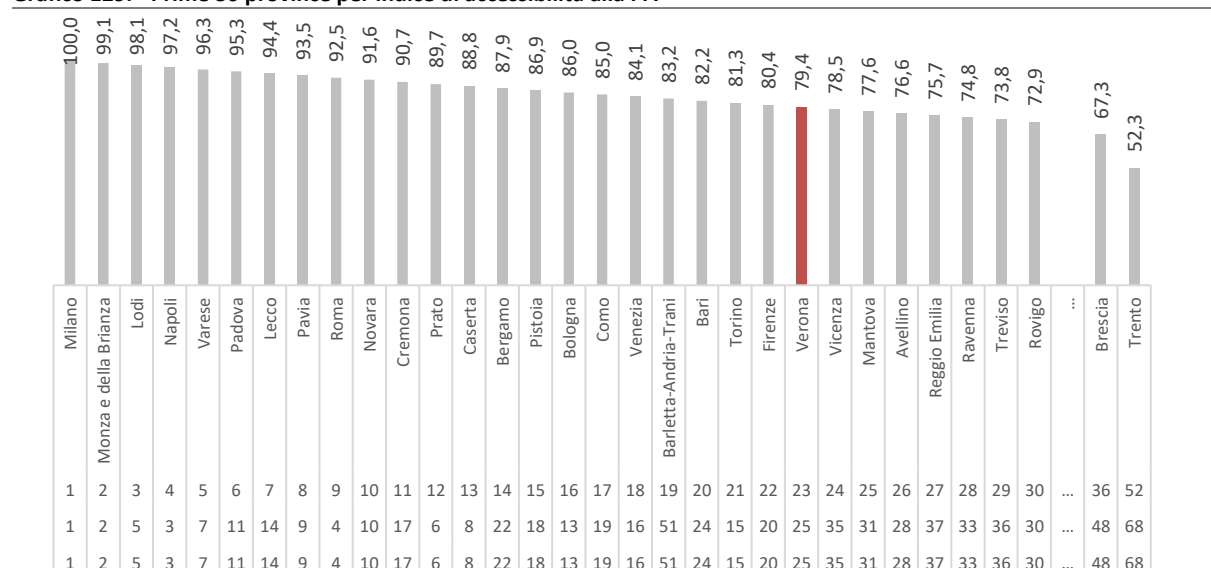
#### Accessibilità al sistema sanitario. PA e università

**Grafico 127. - Prime 30 province per indice di accessibilità al sistema sanitario**


Fonte: elaborazione CRESME

**Grafico 128. - Prime 30 province per indice di accessibilità all'università**


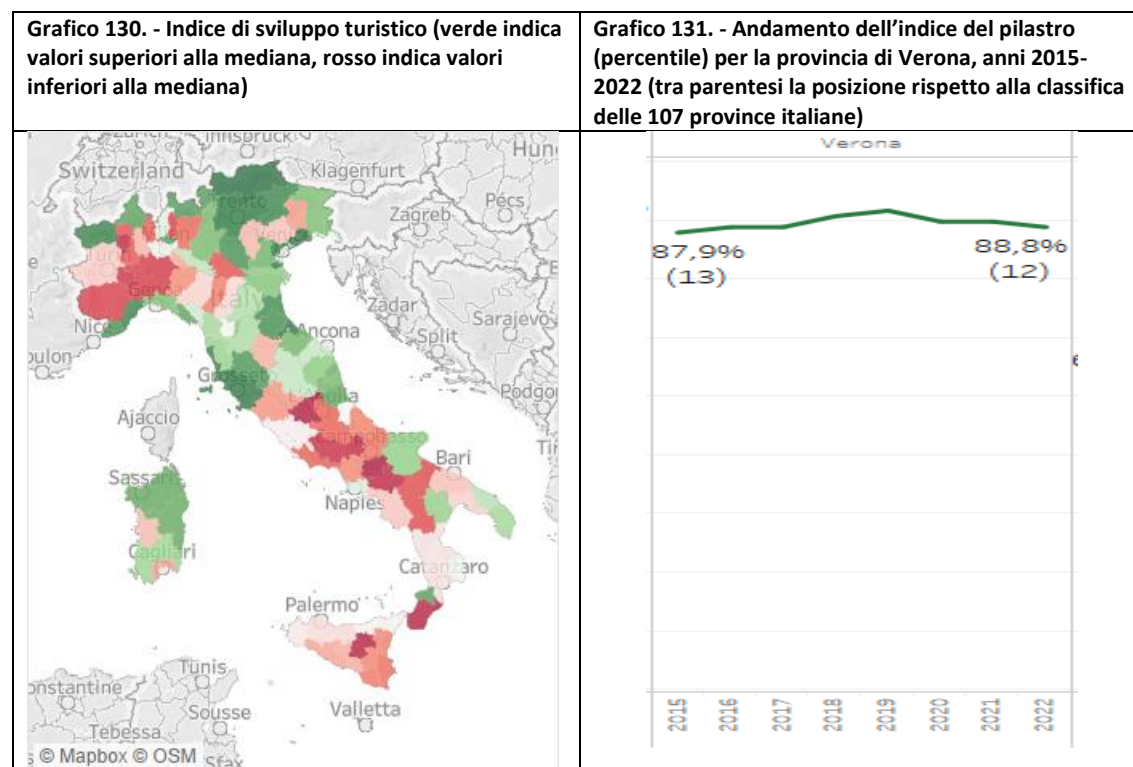
Fonte: elaborazione CRESME

**Grafico 129. - Prime 30 province per indice di accessibilità alla PA**


Fonte: elaborazione CRESME

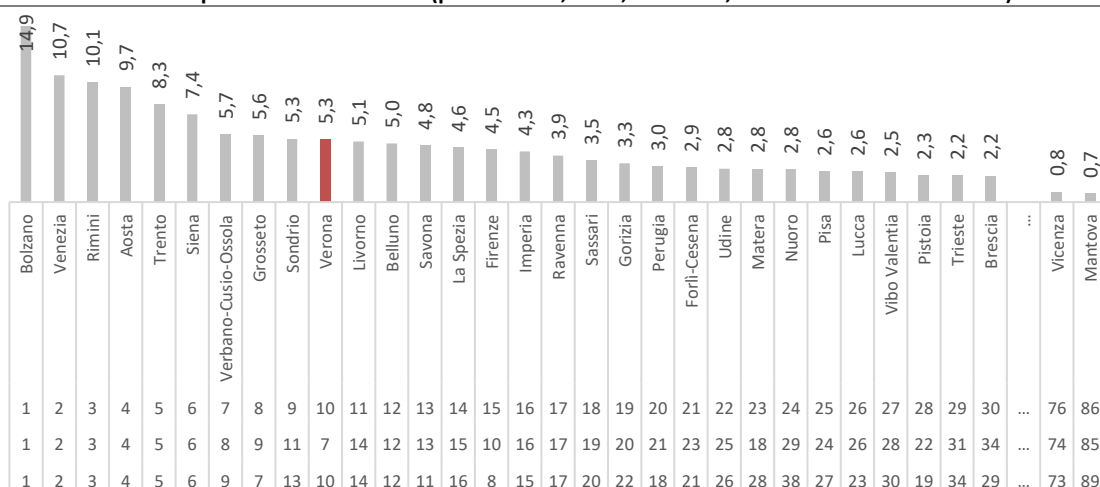
### 3.3.10. Turismo

Per molte province italiane il turismo è un settore strategico e l'area del Garda non fa eccezione. Consideriamo un indice sintetico costruito combinando parametri legati all'offerta ricettiva ufficiale (numero di posti letto in strutture alberghiere e non alberghiere in rapporto alla popolazione), alla permanenza media dei turisti nel territorio, alla turisticità della destinazione (numero di arrivi annui, italiani e stranieri, in rapporto alla popolazione) e al livello di occupazione delle strutture durante l'anno (numero di giorni/anno per cui le strutture ricettive operano alla piena capacità).



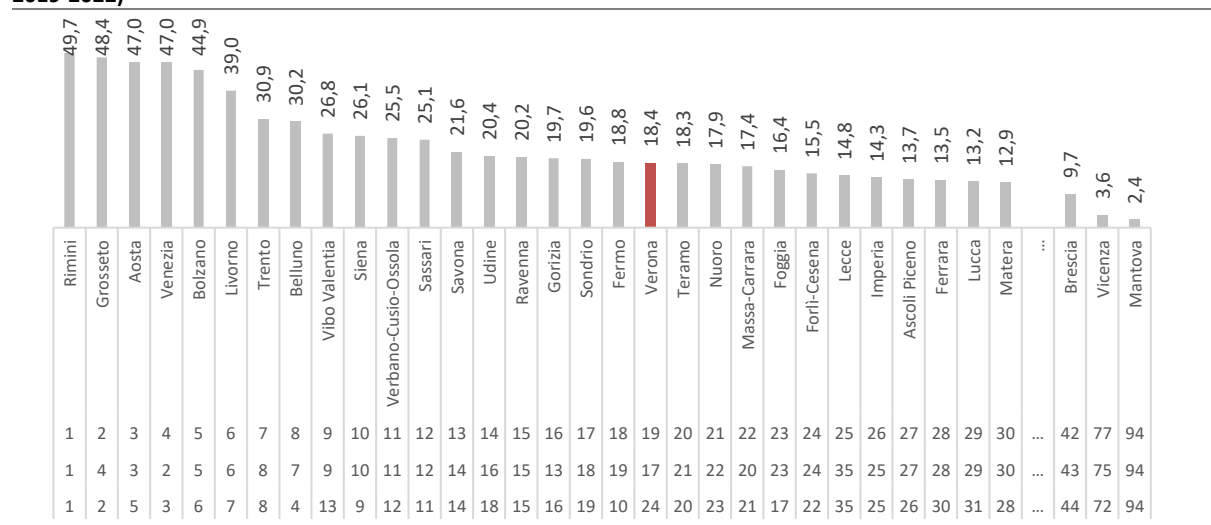
#### Domanda e offerta turistica

**Grafico 132. - Prime 30 province arrivi turistici (per abitante, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

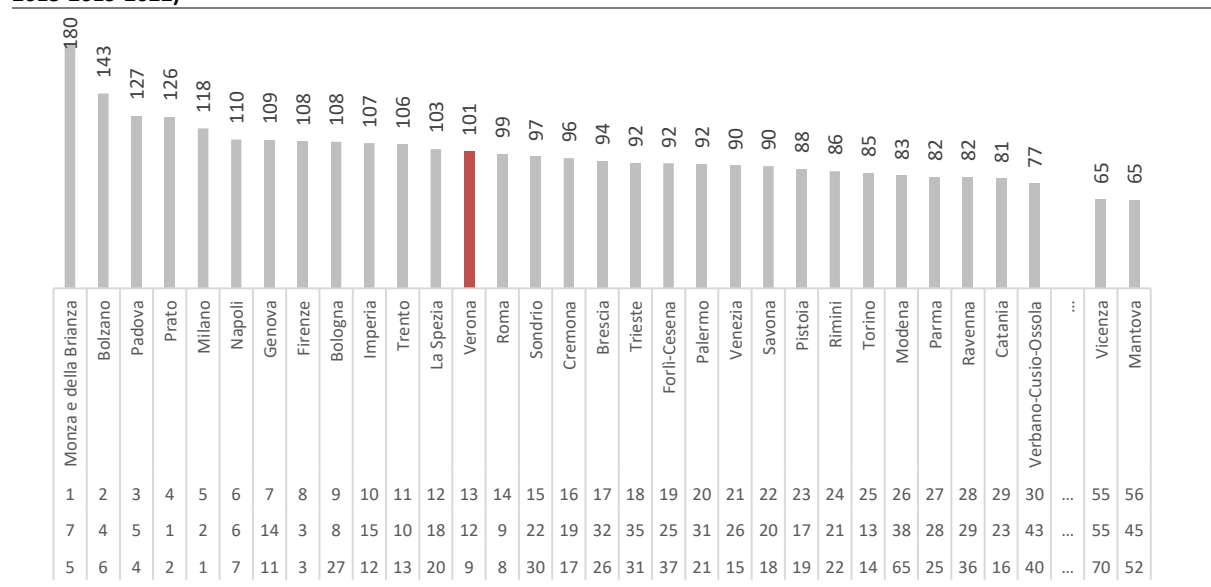
**Grafico 133. - Prime 30 province posti letto in strutture ricettive ufficiali (per abitante, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



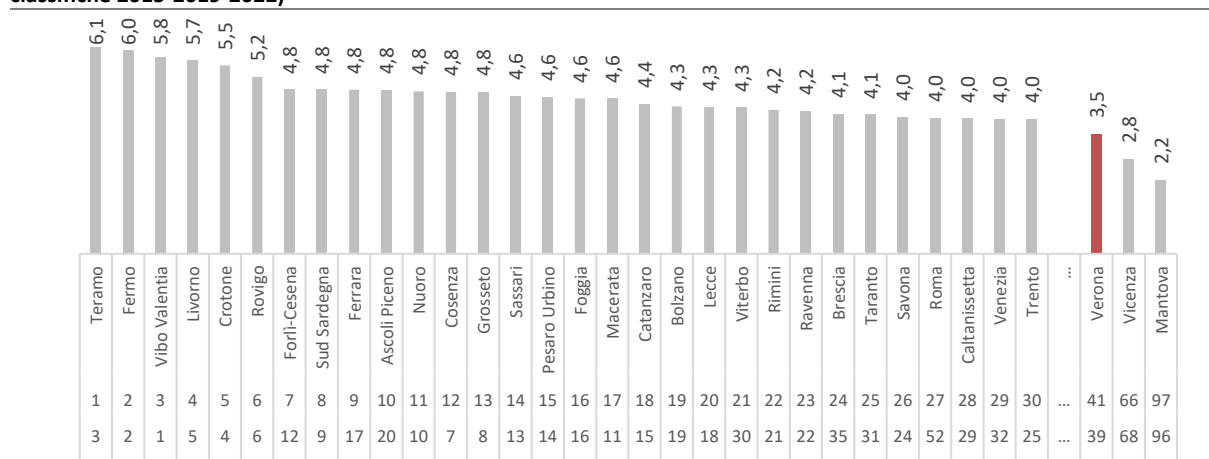
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

#### □ Tassi di occupazione delle strutture ricettive

**Grafico 134. - Prime 30 province per occupazione delle strutture (notti per posto letto anno, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 135. - Prime 30 province per permanenza media (notti di permanenza media dei turisti, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**

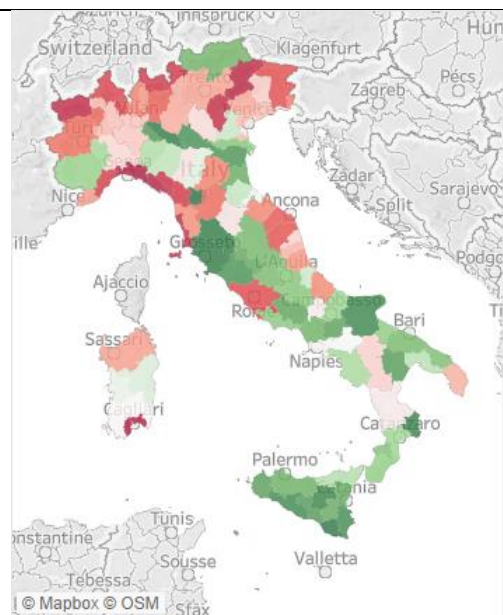
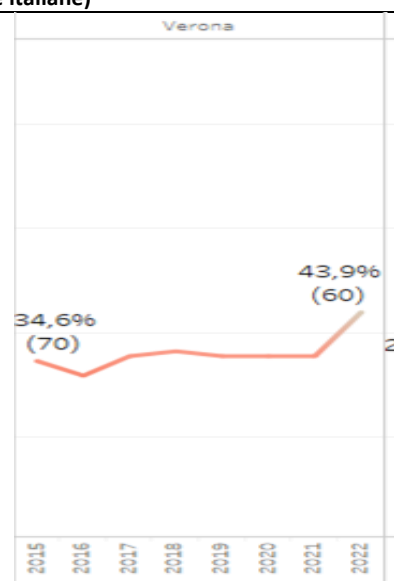
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

### 3.3.11. Agricoltura

Lo spazio agricolo è destinato ad assumere sempre più importanza in un contesto di cambiamento climatico e impoverimento delle risorse alimentari; per questo, e considerando l'importanza che il settore gioca per il territorio del Garda, un intero pilastro è dedicato al tema dell'agricoltura, sebbene esso non concorra nel determinare l'indice complessivo di competitività territoriale.

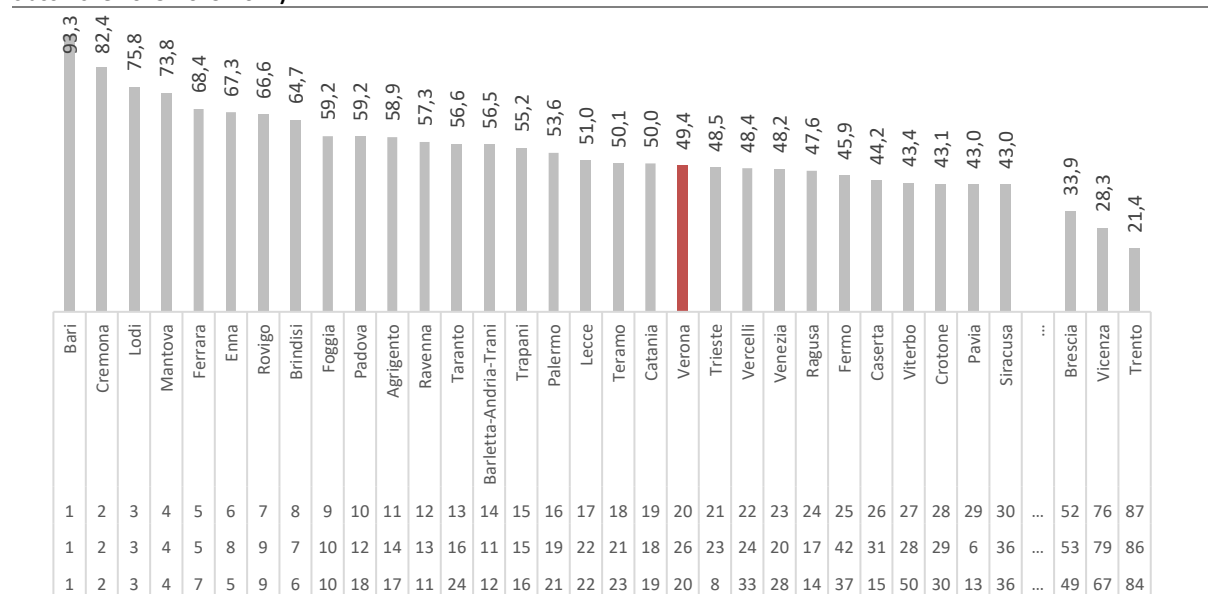
Al fine di far emergere l'importanza del settore e il livello di sviluppo dell'economia agricola si considerano le seguenti variabili: quota di superficie agricola sul totale provinciale; valore aggiunto per superficie coltivata (euro per ettaro); quota del valore aggiunto agricolo sul totale; quota di superficie agricola adibita a colture industriali (soia, tabacco, semi, canapa, etc.); quota di occupati in agricoltura; valore aggiunto per occupato in agricoltura;

A questi dati si aggiunge un focus statistico sullo sviluppo del settore agroturistico, special modo in chiave innovativa (non solo ricettività e ristorazione, quindi, ma anche attività per la conoscenza dei luoghi, delle tradizioni e delle culture alimentari locali), che rappresenta una fonte strategica per la promozione del territorio e dei suoi prodotti tipici.

**Grafico 136. - Indice di sviluppo agricolo (verde indica valori superiori alla mediana, rosso indica valori inferiori alla mediana)****Grafico 137. - Andamento dell'indice del pilastro (percentile) per la provincia di Verona, anni 2015-2022 (tra parentesi la posizione rispetto alla classifica delle 107 province italiane)**

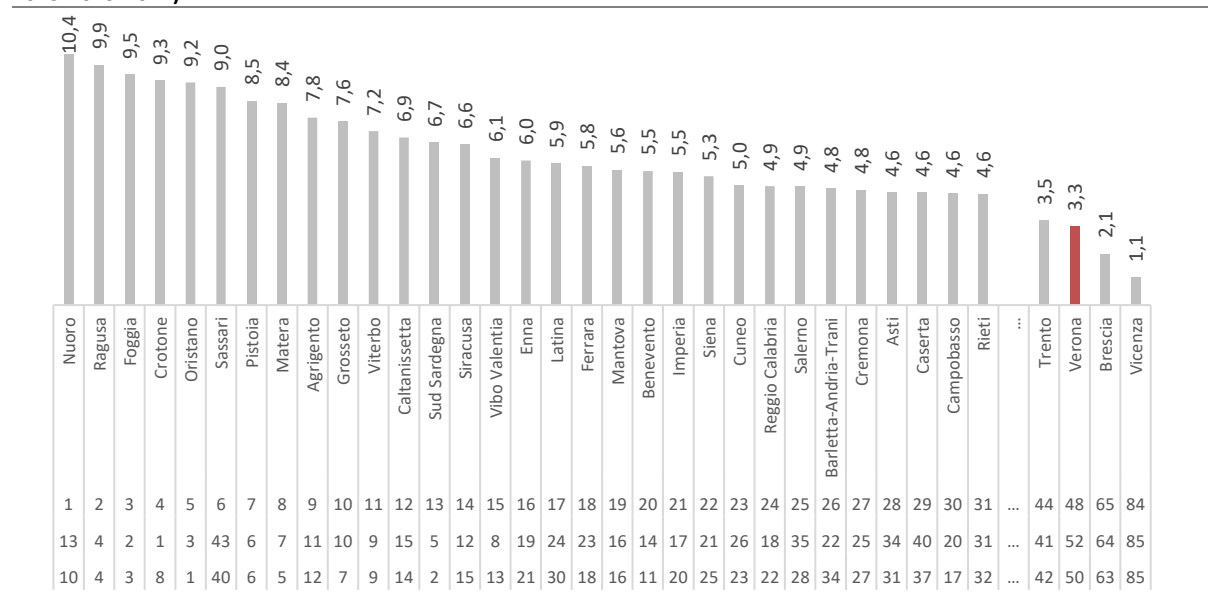
## □ Peso dell'agricoltura sull'economia locale

**Grafico 138. - Prime 30 province per quota di superficie provinciale a uso agricolo<sup>12</sup> (percentuale, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

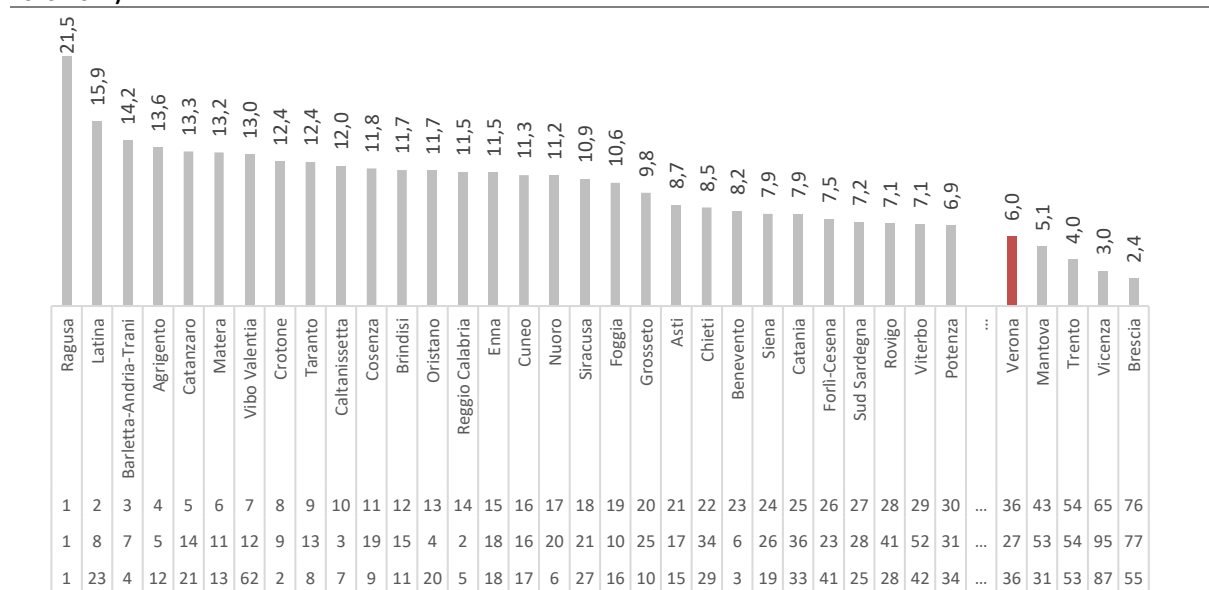
**Grafico 139. - Prime 30 province peso del valore aggiunto agricolo sul totale (percentuale, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

<sup>12</sup> Include pascoli e prati permanenti

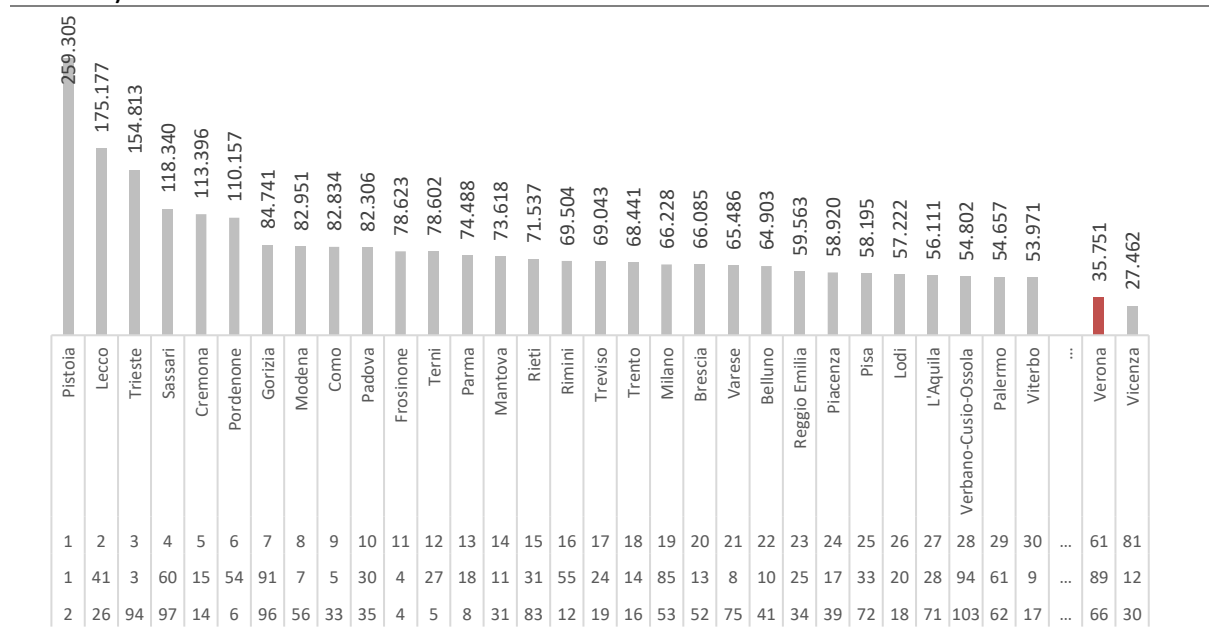
**Grafico 140. - Prime 30 province peso dell'agricoltura sull'occupazione (percentuale, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

#### Produttività agricola

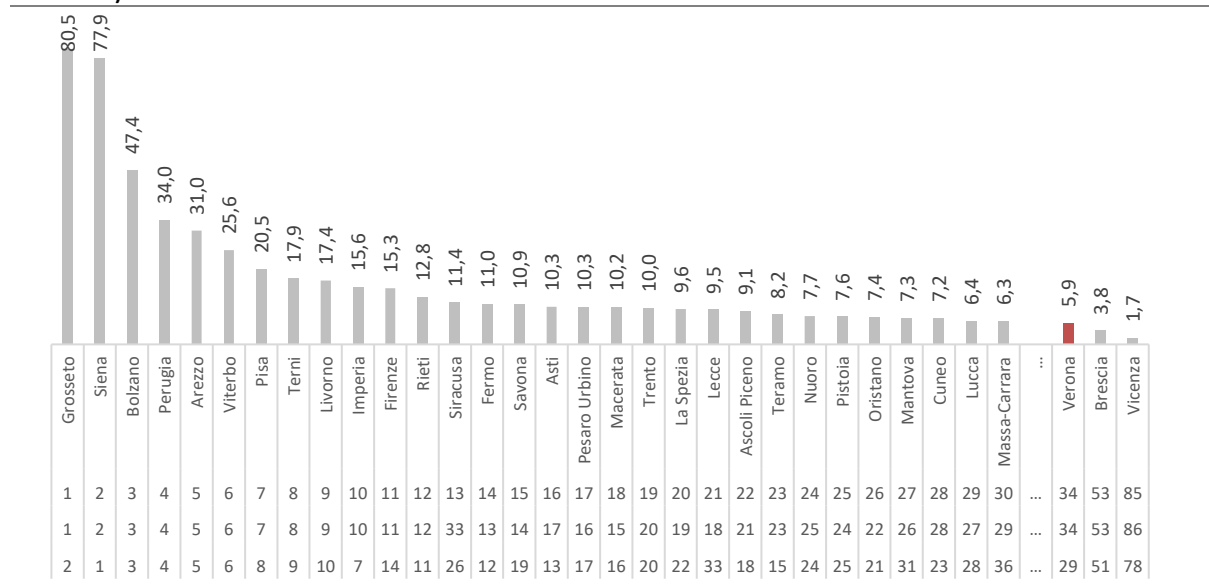
**Grafico 141. - Prime 30 province per produttività agricola del lavoro (euro per occupato, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

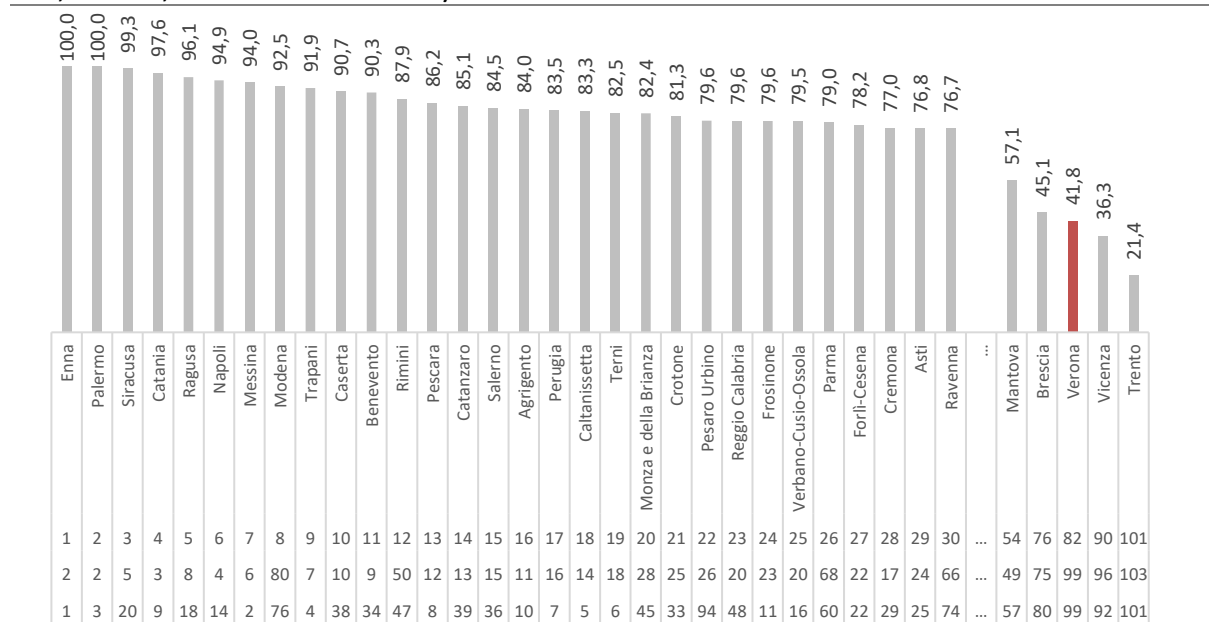
# Agriturismo

**Grafico 142. - Prime 30 province per offerta agrituristica (posti letto per mille abitanti, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

**Grafico 143. - Prime 30 province per attività innovativa negli agriturismi (diversa da alloggio e ristorazione, percentuale, 2022, dal basso, classifiche 2015-2019-2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## **4. DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI VERONA**

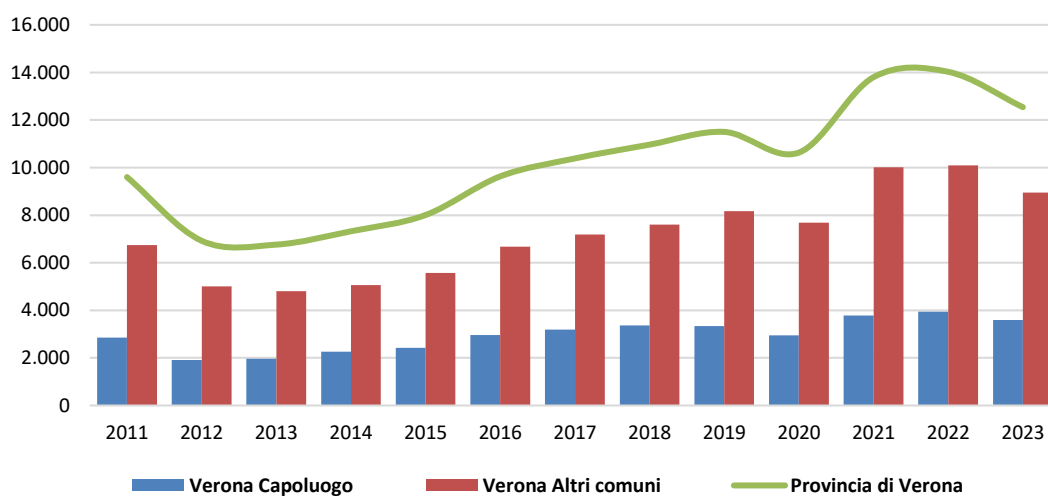
## 4. Dinamiche del mercato immobiliare residenziale di Verona

### 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%               |

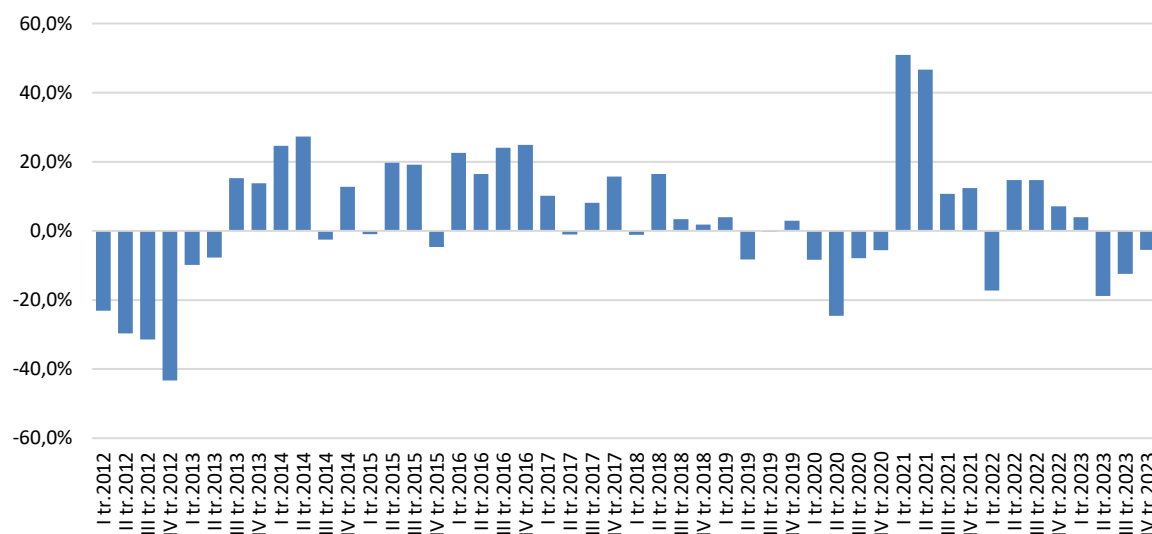
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### Le compravendite in provincia di Verona



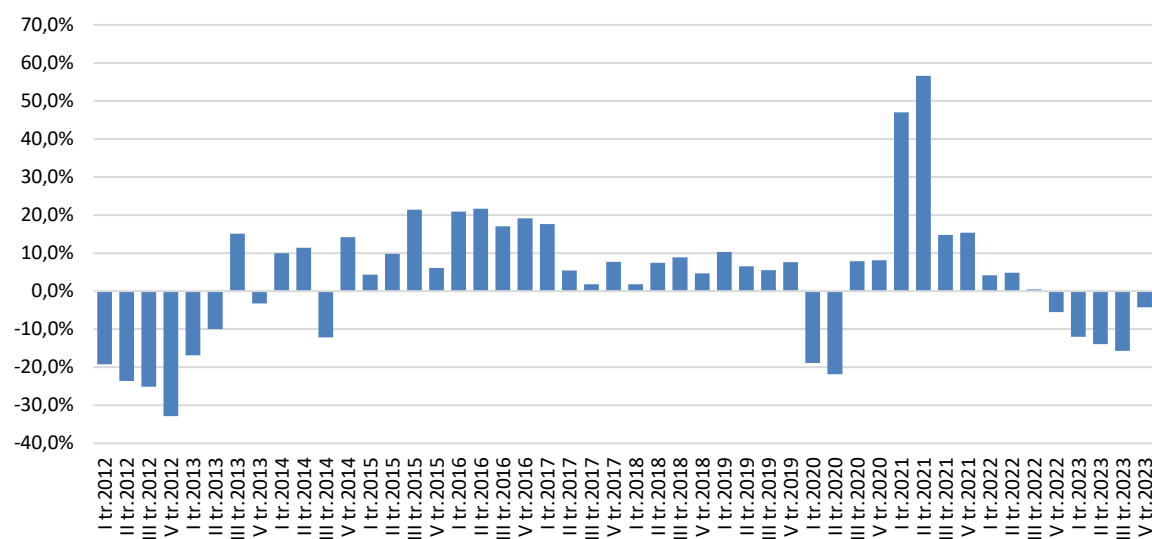
Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT, Agenzia delle Entrate,

### Compravendite di abitazioni nella provincia di VERONA – Capoluogo - 2012-2023



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### Compravendite di abitazioni nella provincia di VERONA – Altri Comuni - 2012-2023

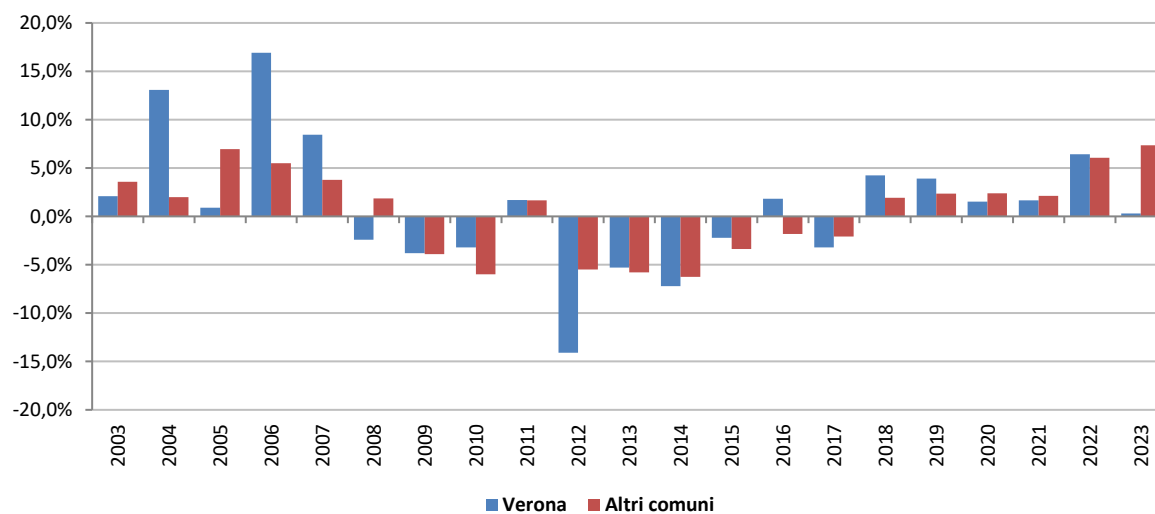


Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

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

|      | Verona | Altri comuni | Provincia di Verona | Verona | Altri comuni | Provincia di Verona |
|------|--------|--------------|---------------------|--------|--------------|---------------------|
| 2002 | 1.830  | 1.570        | 1.640               |        |              |                     |
| 2003 | 1.870  | 1.620        | 1.690               | 2,1%   | 3,6%         | 3,1%                |
| 2004 | 2.110  | 1.650        | 1.790               | 13,1%  | 2,0%         | 5,6%                |
| 2005 | 2.130  | 1.770        | 1.880               | 0,9%   | 7,0%         | 4,9%                |
| 2006 | 2.490  | 1.870        | 2.050               | 16,9%  | 5,5%         | 9,3%                |
| 2007 | 2.700  | 1.940        | 2.160               | 8,4%   | 3,8%         | 5,4%                |
| 2008 | 2.640  | 1.970        | 2.170               | -2,4%  | 1,8%         | 0,3%                |
| 2009 | 2.540  | 1.890        | 2.080               | -3,8%  | -3,9%        | -3,9%               |
| 2010 | 2.450  | 1.780        | 1.980               | -3,2%  | -6,0%        | -5,0%               |
| 2011 | 2.500  | 1.810        | 2.010               | 1,7%   | 1,7%         | 1,7%                |
| 2012 | 2.140  | 1.710        | 1.840               | -14,1% | -5,5%        | -8,6%               |
| 2013 | 2.030  | 1.610        | 1.740               | -5,3%  | -5,8%        | -5,6%               |
| 2014 | 1.880  | 1.510        | 1.620               | -7,2%  | -6,2%        | -6,6%               |
| 2015 | 1.840  | 1.460        | 1.570               | -2,2%  | -3,4%        | -3,0%               |
| 2016 | 1.880  | 1.430        | 1.560               | 1,8%   | -1,8%        | -0,6%               |
| 2017 | 1.820  | 1.400        | 1.530               | -3,2%  | -2,1%        | -2,5%               |
| 2018 | 1.890  | 1.430        | 1.570               | 4,2%   | 1,9%         | 2,7%                |
| 2019 | 1.970  | 1.470        | 1.610               | 3,9%   | 2,4%         | 2,9%                |
| 2020 | 2.000  | 1.500        | 1.650               | 1,5%   | 2,4%         | 2,1%                |
| 2021 | 2.030  | 1.530        | 1.680               | 1,7%   | 2,1%         | 1,9%                |
| 2022 | 2.160  | 1.630        | 1.780               | 6,4%   | 6,1%         | 6,2%                |
| 2023 | 2.170  | 1.740        | 1.870               | 0,3%   | 7,3%         | 4,8%                |

Fonte: elaborazione Cresme

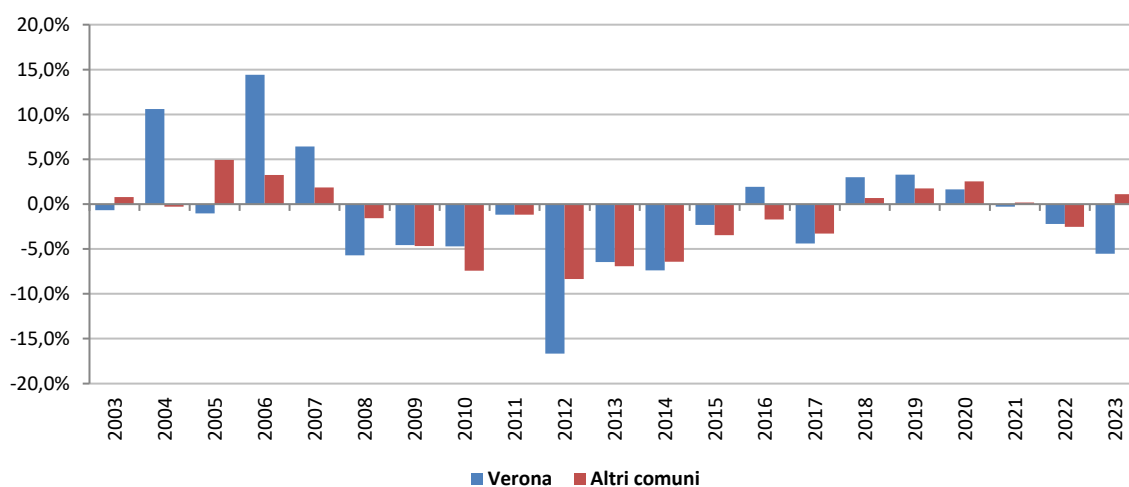
**Dinamica dei prezzi delle abitazioni a VERONA in valori correnti - Capoluogo, Altri comuni, 2002 - 2023**


Fonte: elaborazione Cresme

**Dinamica dei prezzi delle abitazioni a VERONA in valori costanti 2023 - Capoluogo, Altri comuni, Provincia di VERONA 2002 - 2023**

|      | Verona | Altri comuni | Provincia di Verona | Verona | Altri comuni | Provincia di Verona |
|------|--------|--------------|---------------------|--------|--------------|---------------------|
| 2002 | 2.820  | 2.410        | 2.530               |        |              |                     |
| 2003 | 2.800  | 2.430        | 2.540               | -0,7%  | 0,8%         | 0,3%                |
| 2004 | 3.100  | 2.420        | 2.620               | 10,6%  | -0,3%        | 3,3%                |
| 2005 | 3.060  | 2.540        | 2.700               | -1,0%  | 4,9%         | 2,8%                |
| 2006 | 3.510  | 2.630        | 2.890               | 14,4%  | 3,2%         | 7,0%                |
| 2007 | 3.730  | 2.670        | 2.990               | 6,4%   | 1,9%         | 3,5%                |
| 2008 | 3.520  | 2.630        | 2.890               | -5,7%  | -1,6%        | -3,1%               |
| 2009 | 3.360  | 2.510        | 2.760               | -4,6%  | -4,7%        | -4,6%               |
| 2010 | 3.200  | 2.320        | 2.580               | -4,7%  | -7,4%        | -6,5%               |
| 2011 | 3.160  | 2.300        | 2.550               | -1,2%  | -1,2%        | -1,2%               |
| 2012 | 2.640  | 2.100        | 2.260               | -16,7% | -8,3%        | -11,4%              |
| 2013 | 2.470  | 1.960        | 2.110               | -6,5%  | -6,9%        | -6,8%               |
| 2014 | 2.280  | 1.830        | 1.970               | -7,4%  | -6,4%        | -6,8%               |
| 2015 | 2.230  | 1.770        | 1.910               | -2,3%  | -3,5%        | -3,1%               |
| 2016 | 2.270  | 1.740        | 1.900               | 1,9%   | -1,7%        | -0,5%               |
| 2017 | 2.170  | 1.680        | 1.830               | -4,4%  | -3,3%        | -3,7%               |
| 2018 | 2.240  | 1.690        | 1.850               | 3,0%   | 0,7%         | 1,5%                |
| 2019 | 2.310  | 1.720        | 1.900               | 3,3%   | 1,7%         | 2,3%                |
| 2020 | 2.350  | 1.770        | 1.940               | 1,7%   | 2,5%         | 2,2%                |
| 2021 | 2.340  | 1.770        | 1.940               | -0,3%  | 0,2%         | 0,0%                |
| 2022 | 2.290  | 1.730        | 1.890               | -2,2%  | -2,5%        | -2,4%               |
| 2023 | 2.170  | 1.740        | 1.870               | -5,5%  | 1,1%         | -1,3%               |

Fonte: elaborazione Cresme

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


Fonte: elaborazione Cresme

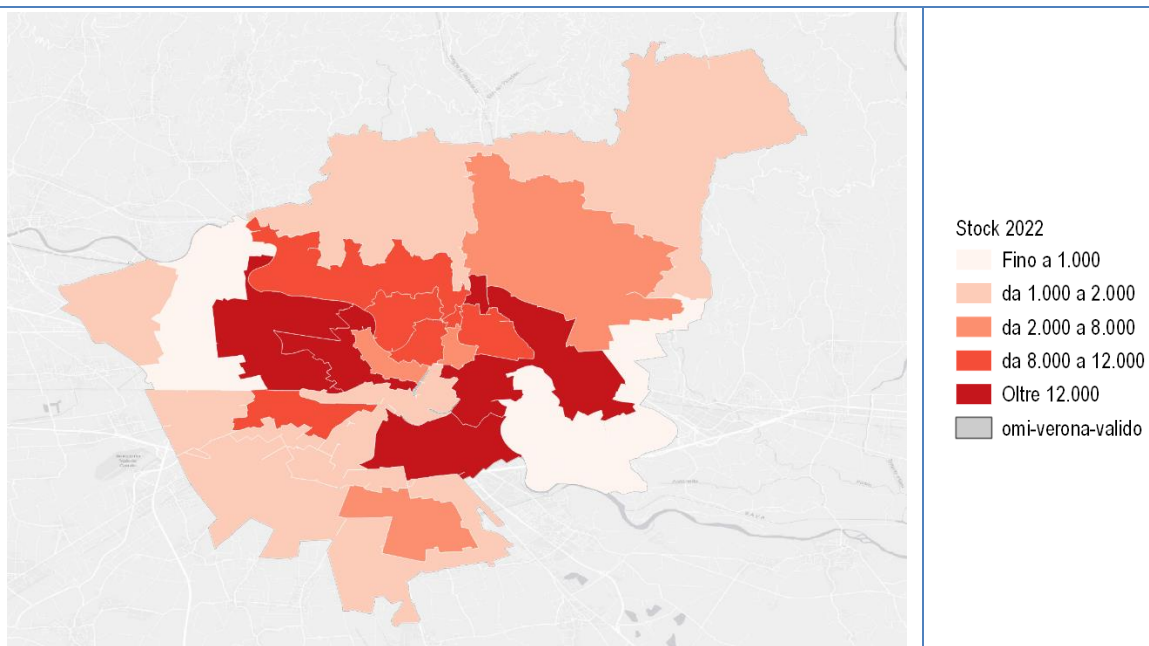
#### 4.1. Dinamiche del mercato immobiliare residenziale nelle aree urbane di Verona

##### Numero di compravendite nelle zone urbane di Verona

|                   | 2016  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021  | 2022      |        |
|-------------------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-----------|--------|
| Centro storico    | 206   | 215    | 198    | 185    | 149    | 186   | 234       |        |
| Area centrale     | 510   | 504    | 521    | 541    | 418    | 522   | 605       |        |
| Semicentro        | 741   | 765    | 845    | 858    | 808    | 936   | 979       |        |
| Periferia         | 1.158 | 1.272  | 1.352  | 1.323  | 1.182  | 1.665 | 1.641     |        |
| Extraurbano nord  | 186   | 173    | 169    | 160    | 140    | 231   | 217       |        |
| Extraurbano est   | 10    | 6      | 15     | 3      | 11     | 10    | 9         |        |
| Extraurbano sud   | 113   | 135    | 168    | 132    | 155    | 169   | 151       |        |
| Extraurbano ovest | 32    | 32     | 48     | 39     | 35     | 54    | 66        |        |
| Nd                | 61    | 0      | 91     | 46     | 95     | 47    | 13        |        |
| Città di Verona   | 2.429 | 2.956  | 3.193  | 3.362  | 3.336  | 2.945 | 3.786     |        |
|                   |       |        |        |        |        |       |           |        |
| Variazioni %      |       |        |        |        |        |       | 2022/2019 |        |
| Centro storico    | 14,0% | 4,4%   | -7,9%  | -6,6%  | -19,5% | 24,8% | 25,8%     | 26,5%  |
| Area centrale     | 16,5% | -1,2%  | 3,4%   | 3,8%   | -22,7% | 24,9% | 15,9%     | 11,8%  |
| Semicentro        | 31,6% | 3,2%   | 10,5%  | 1,5%   | -5,8%  | 15,8% | 4,6%      | 14,1%  |
| Periferia         | 23,4% | 9,8%   | 6,3%   | -2,1%  | -10,7% | 40,9% | -1,4%     | 24,0%  |
| Extraurbano nord  | 64,3% | -7,0%  | -2,3%  | -5,3%  | -12,5% | 65,0% | -6,1%     | 35,6%  |
| Extraurbano est   | 58,5% | -40,0% | 150,0% | -80,0% | 266,7% | -9,1% | -10,0%    | 200,0% |
| Extraurbano sud   | 14,7% | 19,5%  | 24,4%  | -21,4% | 17,4%  | 9,0%  | -10,7%    | 14,4%  |
| Extraurbano ovest | 7,4%  | 0,0%   | 50,0%  | -18,8% | -10,3% | 54,3% | 22,2%     | 69,2%  |
| Nd                | -     | -      | -      | -      | -      | -     | -         | -      |
| Città di Verona   | 21,7% | 8,0%   | 5,3%   | -0,8%  | -11,7% | 28,6% | 4,0%      | 18,0%  |

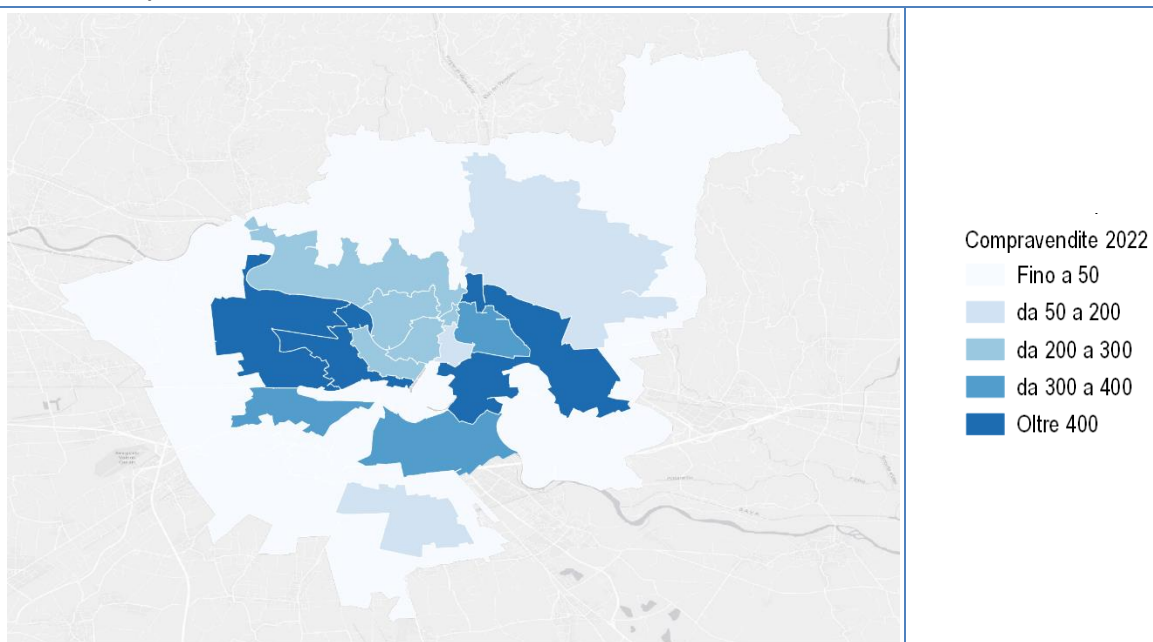
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**Stock – numero di abitazioni esistenti nelle zone OMI di Verona nel 2022**



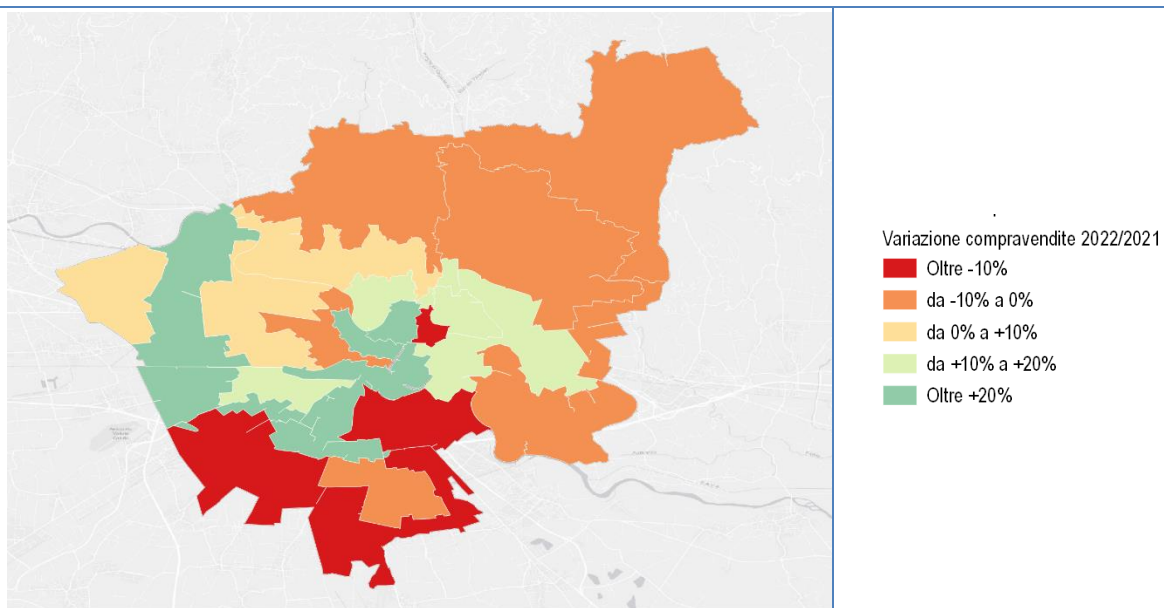
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**Numero di compravendite nelle zone OMI di Verona nel 2022**



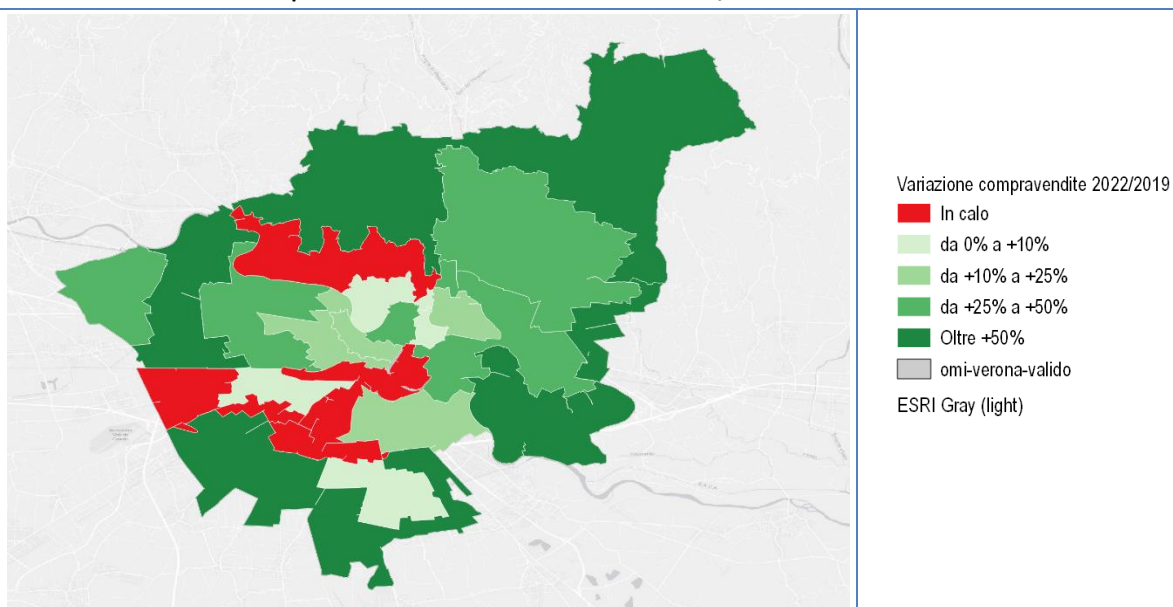
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### Variazione del numero di compravendite nelle zone OMI di Verona 2022 / 2021



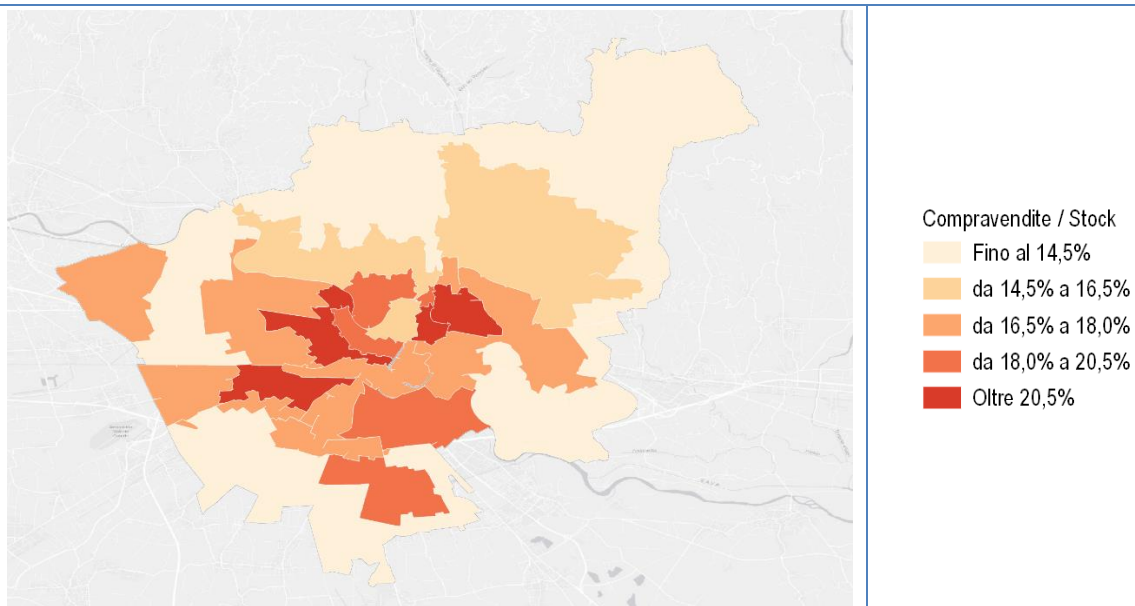
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### Variazione del numero di compravendite nelle zone OMI di Verona 2022 / 2019



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**Quota di stock immobiliare compravenduta nel periodo 2015-2022 nelle zone OMI di Verona**



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**CENTRO STORICO****Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022**

|                                                                             | 2016         | 2017        | 2018         | 2019         | 2020          | 2021         | 2022         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Centro Storico, S.Stefano, S.Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria | 206          | 215         | 198          | 185          | 149           | 186          | 234          |
| <b>Centro storico</b>                                                       | <b>206</b>   | <b>215</b>  | <b>198</b>   | <b>185</b>   | <b>149</b>    | <b>186</b>   | <b>234</b>   |
|                                                                             |              |             |              |              |               |              | <b>22/19</b> |
| Centro Storico, S.Stefano, S.Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria | 14,0%        | 4,1%        | -7,6%        | -6,7%        | -19,4%        | 25,0%        | 25,7%        |
| <b>Centro storico</b>                                                       | <b>14,0%</b> | <b>4,1%</b> | <b>-7,6%</b> | <b>-6,7%</b> | <b>-19,4%</b> | <b>25,0%</b> | <b>25,7%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**AREA CENTRALE****Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022**

|                                                                      | 2016         | 2017         | 2018        | 2019        | 2020         | 2021         | 2022         |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| B.Go Trento, Pindemonte, Valdonega                                   | 243          | 242          | 225         | 248         | 187          | 230          | 266          |
| Veronetta                                                            | 127          | 98           | 153         | 126         | 90           | 153          | 134          |
| S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura) | 140          | 164          | 143         | 167         | 141          | 139          | 205          |
| <b>Semicentro</b>                                                    | <b>510</b>   | <b>504</b>   | <b>521</b>  | <b>541</b>  | <b>418</b>   | <b>522</b>   | <b>605</b>   |
|                                                                      |              |              |             |             |              |              | <b>22/19</b> |
| B.Go Trento, Pindemonte, Valdonega                                   | 8,2%         | -2,1%        | -7,0%       | 9,9%        | -            | 23,1%        | 15,9%        |
| Veronetta                                                            | 68,1%        | -            | 55,5%       | -           | -            | 70,4%        | -            |
| S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura) | 1,7%         | 17,7%        | -           | 16,7%       | -            | -1,1%        | 47,0%        |
| <b>Semicentro</b>                                                    | <b>16,5%</b> | <b>-1,2%</b> | <b>3,4%</b> | <b>3,8%</b> | <b>22,7%</b> | <b>24,9%</b> | <b>15,9%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**SEMICENTRO****Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022**

|                                                                           | 2016         | 2017        | 2018         | 2019        | 2020         | 2021         | 2022         |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Ponte Crenzano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città | 155          | 165         | 164          | 223         | 178          | 192          | 203          |
| B.go Venezia, Biondella                                                   | 300          | 281         | 318          | 298         | 315          | 324          | 361          |
| B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)           | 286          | 319         | 363          | 337         | 315          | 420          | 415          |
| <b>Semicentro</b>                                                         | <b>741</b>   | <b>765</b>  | <b>845</b>   | <b>858</b>  | <b>808</b>   | <b>936</b>   | <b>979</b>   |
|                                                                           |              |             |              |             |              |              | <b>22/19</b> |
| Ponte Crenzano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città | 11,6%        | 11,5%       | -0,5%        | 34,2%       | -            | 7,6%         | 6,0%         |
| B.go Venezia, Biondella                                                   | 44,6%        | -6,1%       | 13,2%        | -6,3%       | 5,3%         | 2,9%         | 11,5%        |
| B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)           | 32,2%        | 10,6%       | 13,1%        | -7,5%       | -6,9%        | 33,3%        | -1,8%        |
| <b>Semicentro</b>                                                         | <b>31,6%</b> | <b>3,2%</b> | <b>10,5%</b> | <b>1,5%</b> | <b>-5,8%</b> | <b>15,8%</b> | <b>4,6%</b>  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA****Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022**

|                                                                                                 | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020          | 2021         | 2022         |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini                                     | 299          | 320          | 308          | 290          | 286           | 376          | 427          |              |
| Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S.Massimo                                              | 296          | 323          | 344          | 302          | 302           | 383          | 419          |              |
| Golosine, S.Lucia                                                                               | 256          | 287          | 357          | 370          | 271           | 316          | 377          |              |
| Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa | 38           | 44           | 42           | 37           | 29            | 27           | 33           |              |
| B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina                          | 269          | 298          | 301          | 324          | 294           | 563          | 385          |              |
| <b>Periferia</b>                                                                                | <b>1.158</b> | <b>1.272</b> | <b>1.352</b> | <b>1.323</b> | <b>1.182</b>  | <b>1.665</b> | <b>1.641</b> |              |
|                                                                                                 |              |              |              |              |               |              |              | <b>22/19</b> |
| S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini                                     | 25,2%        | 8,3%         | -6,5%        | -7,8%        | -16,1%        | 31,6%        | 13,6%        | 47,2%        |
| Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S.Massimo                                              | 27,8%        | 9,2%         | 6,2%         | -12,9%       | 0,3%          | 26,5%        | 9,6%         | 38,7%        |
| Golosine, S.Lucia                                                                               | 5,3%         | 11,8%        | 24,4%        | 3,8%         | -26,9%        | 16,7%        | 19,3%        | 1,9%         |
| Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa | 160,1%       | 24,3%        | -4,6%        | -11,8%       | -20,9%        | -7,4%        | 21,3%        | -10,8%       |
| B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina                          | 28,0%        | 11,5%        | 0,8%         | 7,7%         | -9,4%         | 91,7%        | -31,7%       | 18,8%        |
| <b>Periferia</b>                                                                                | <b>23,4%</b> | <b>9,8%</b>  | <b>6,3%</b>  | <b>-2,1%</b> | <b>-10,7%</b> | <b>40,9%</b> | <b>-1,4%</b> | <b>24,0%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**EXTRAURBANO NORD****Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022**

|                                                        | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020          | 2021         | 2022         |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto   | 161          | 151          | 134          | 140          | 116           | 199          | 185          |              |
| Territorio Collinare a Nord, a scarsa densità edilizia | 25           | 22           | 35           | 20           | 24            | 32           | 32           |              |
| <b>Extraurbano nord</b>                                | <b>186</b>   | <b>173</b>   | <b>169</b>   | <b>160</b>   | <b>140</b>    | <b>231</b>   | <b>217</b>   |              |
|                                                        |              |              |              |              |               |              |              | <b>22/19</b> |
| Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto   | 65,4%        | -4,0%        | -11,3%       | 4,8%         | -16,9%        | 70,5%        | -7,0%        | 32,1%        |
| Territorio Collinare a Nord, a scarsa densità edilizia | 57,1%        | -8,5%        | 60,5%        | -42,5%       | 22,2%         | 32,6%        | -0,9%        | 60,0%        |
| <b>Extraurbano nord</b>                                | <b>64,3%</b> | <b>-7,0%</b> | <b>-2,3%</b> | <b>-5,3%</b> | <b>-12,5%</b> | <b>65,0%</b> | <b>-6,1%</b> | <b>35,6%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**EXTRAURBANO EST****Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022**

|                                                     | 2016         | 2017          | 2018           | 2019          | 2020           | 2021         | 2022          |                |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| Territorio Rurale ad Est, a scarsa densità edilizia | 10           | 6             | 15             | 3             | 11             | 10           | 9             |                |
| <b>Extraurbano est</b>                              | <b>10</b>    | <b>6</b>      | <b>15</b>      | <b>3</b>      | <b>11</b>      | <b>10</b>    | <b>9</b>      |                |
|                                                     |              |               |                |               |                |              |               | <b>22/19</b>   |
| Territorio Rurale ad Est, a scarsa densità edilizia | 58,5%        | -40,0%        | 150,0%         | -80,0%        | 266,7%         | -9,1%        | -10,0%        | 200,0 %        |
| <b>Extraurbano est</b>                              | <b>58,5%</b> | <b>-40,0%</b> | <b>150,0 %</b> | <b>-80,0%</b> | <b>266,7 %</b> | <b>-9,1%</b> | <b>-10,0%</b> | <b>200,0 %</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### EXTRAURBANO SUD

Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022

|                                                    | 2016         | 2017         | 2018         | 2019          | 2020         | 2021        | 2022          |              |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|
| Sacra Famiglia, Ca' di David                       | 90           | 106          | 144          | 110           | 113          | 122         | 114           |              |
| Territorio Rurale a Sud, a scarsa densità edilizia | 23           | 29           | 24           | 22            | 42           | 47          | 37            |              |
| <b>Extraurbano sud</b>                             | <b>113</b>   | <b>135</b>   | <b>168</b>   | <b>132</b>    | <b>155</b>   | <b>169</b>  | <b>151</b>    |              |
|                                                    |              |              |              |               |              |             |               | <b>22/19</b> |
| Sacra Famiglia, Ca' di David                       | 17,1%        | 19,7%        | 36,4%        | -23,4%        | 2,6%         | 8,0%        | -6,5%         | 3,6%         |
| Territorio Rurale a Sud, a scarsa densità edilizia | 6,2%         | 80,6%        | -17,8%       | -5,4%         | 86,6%        | 13,0%       | -21,5%        | 68,2%        |
| <b>Extraurbano sud</b>                             | <b>14,7%</b> | <b>19,5%</b> | <b>24,4%</b> | <b>-21,4%</b> | <b>17,4%</b> | <b>9,0%</b> | <b>-10,7%</b> | <b>14,4%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### EXTRAURBANO OVEST

Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane di Verona  
2016-2022

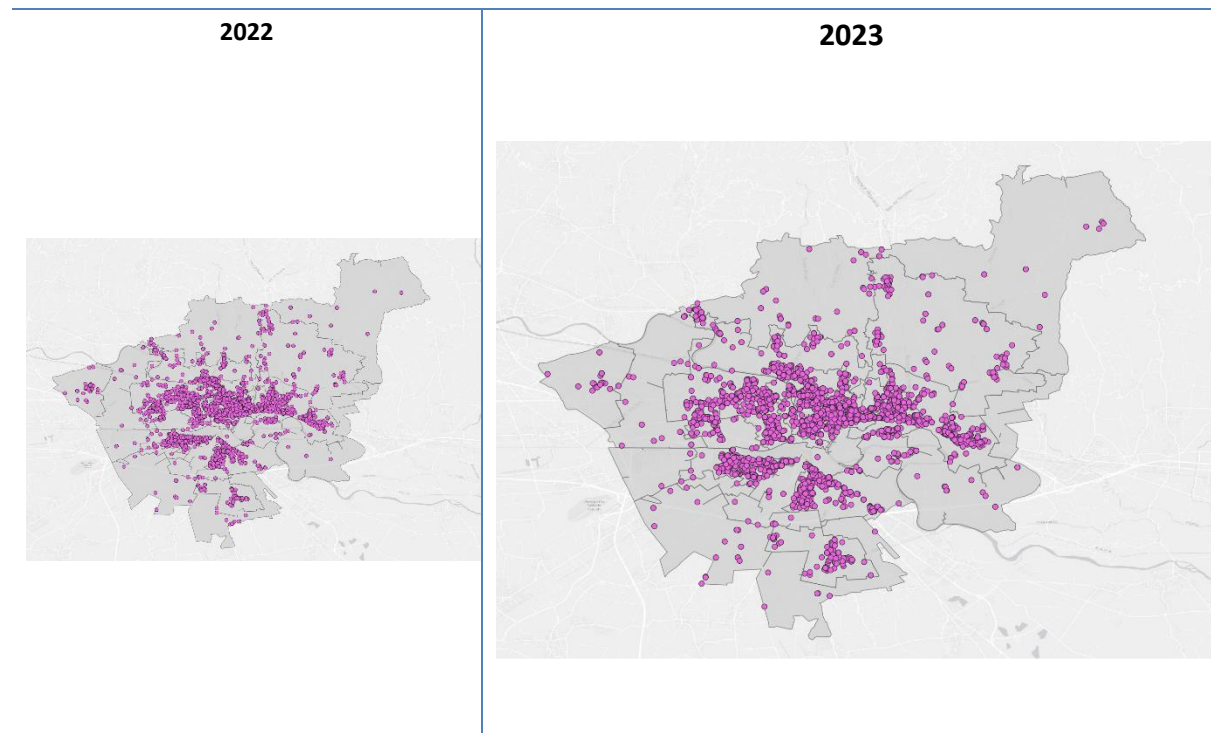
|                                                       | 2016        | 2017        | 2018         | 2019          | 2020          | 2021         | 2022         |              |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Bassona e comparti edificati limitrofi                | 29          | 26          | 38           | 31            | 19            | 39           | 42           |              |
| Territorio Rurale ad Ovest, a scarsa densità edilizia | 3           | 6           | 10           | 8             | 16            | 15           | 24           |              |
| <b>Extraurbano ovest</b>                              | <b>32</b>   | <b>32</b>   | <b>48</b>    | <b>39</b>     | <b>35</b>     | <b>54</b>    | <b>66</b>    |              |
|                                                       |             |             |              |               |               |              |              | <b>22/19</b> |
| Bassona e comparti edificati limitrofi                | 50,0%       | 6,6%        | 44,3%        | -17,7%        | -40,1%        | 108,7%       | 7,6%         | 35,5%        |
| Territorio Rurale ad Ovest, a scarsa densità edilizia | -71,4%      | 124,7%      | 66,7%        | -25,0%        | 113,3%        | -9,4%        | 62,1%        | 200,0%       |
| <b>Extraurbano ovest</b>                              | <b>7,4%</b> | <b>0,0%</b> | <b>50,0%</b> | <b>-18,8%</b> | <b>-10,3%</b> | <b>54,3%</b> | <b>22,2%</b> | <b>69,2%</b> |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

## 4.2. L'analisi dell'offerta 2016-2023 nelle aree urbane

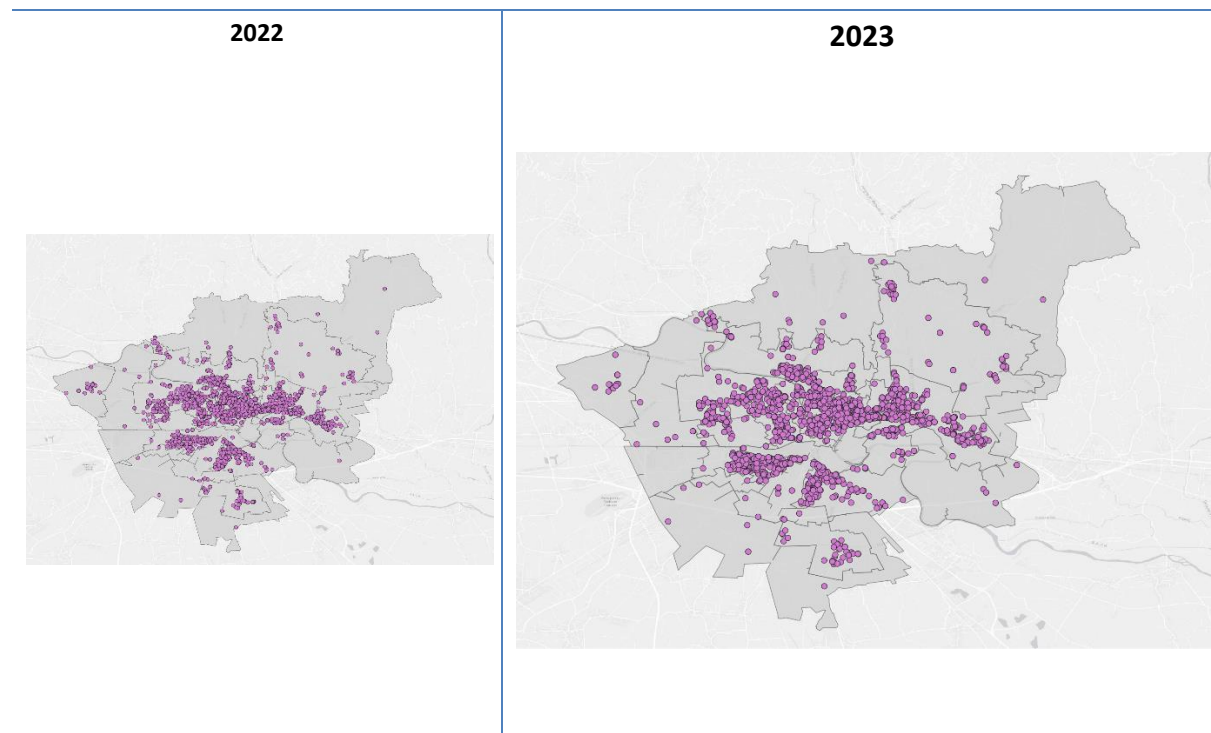
### 4.2.1. L'offerta in vendita

Distribuzione delle offerte di vendita COMPLESSIVE sul territorio del comune di Verona



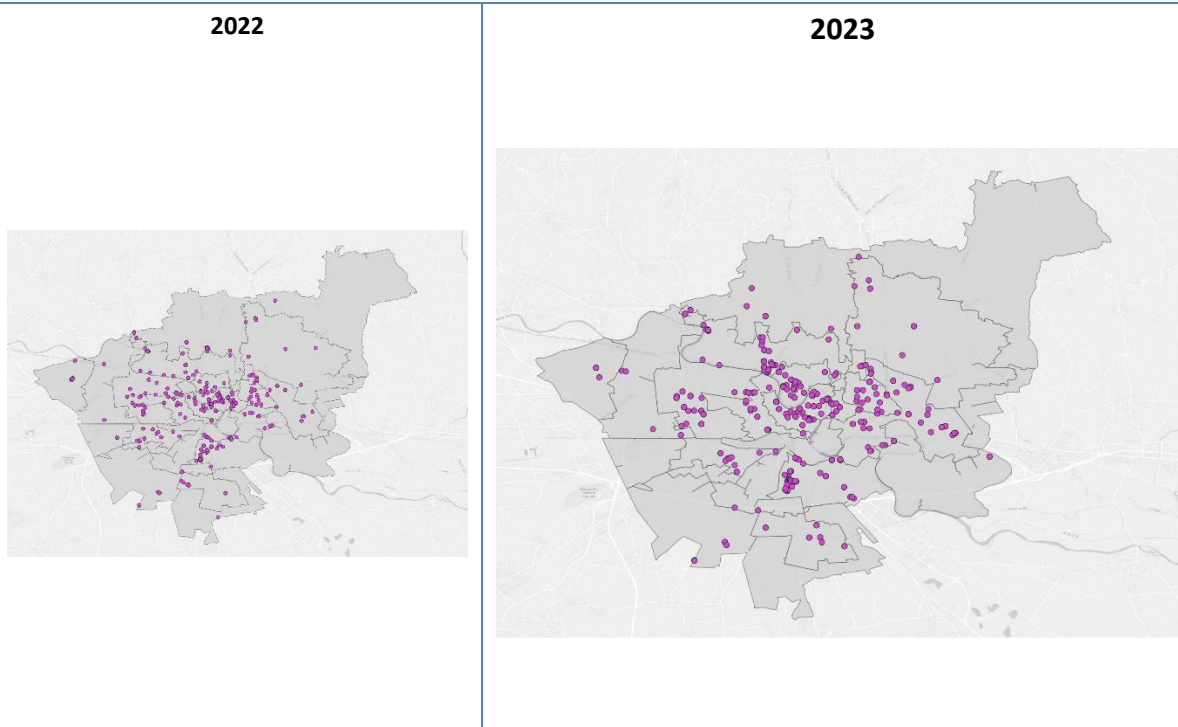
Fonte: elaborazione Cresme

Distribuzione delle offerte di vendita di APPARTAMENTI sul territorio del comune di Verona



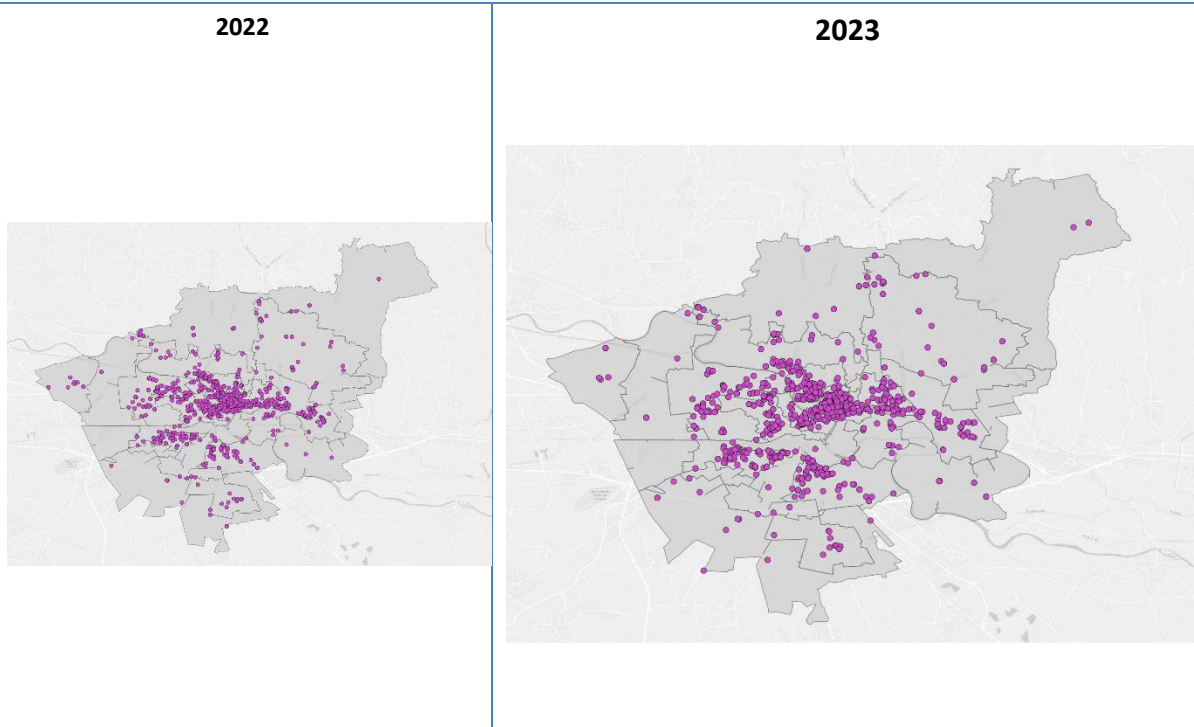
Fonte: elaborazione Cresme

**Distribuzione delle offerte di vendita di NUOVE COSTRUZIONI sul territorio del comune di Verona**

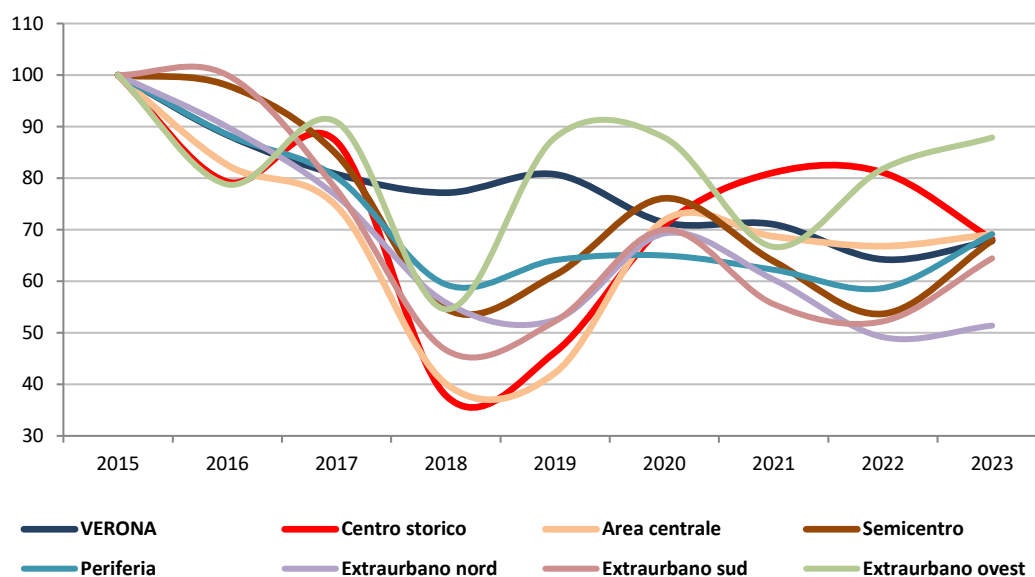


Fonte: elaborazione Cresme

**Distribuzione delle offerte di vendita di immobili RISTRUTTURATI sul territorio del comune di Verona**



Fonte: elaborazione Cresme

**L'offerta di abitazioni in vendita nelle zone di Verona\* – 2015 / 2023 (secondo semestre di ogni anno) (2015=100)**

Fonte: elaborazione Cresme

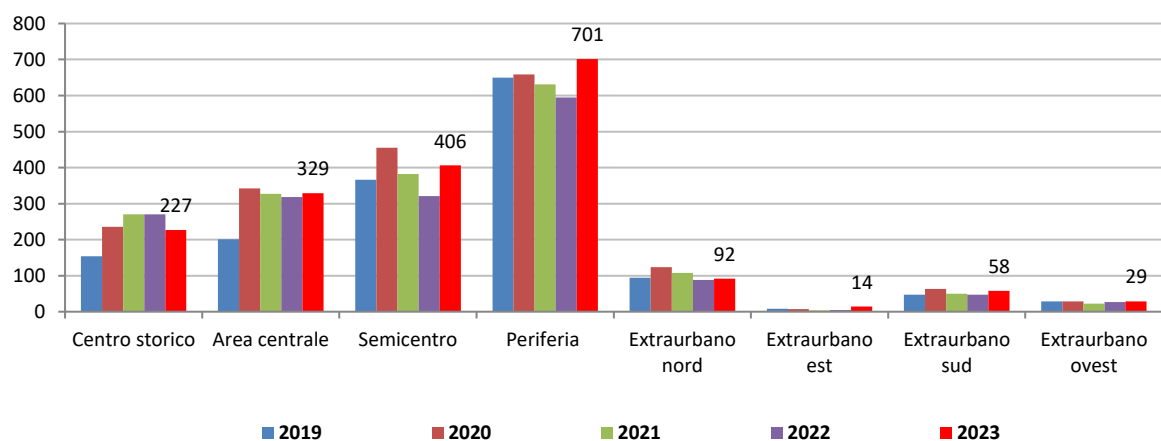
\* Extraurbano Est non visualizzato poiché non significativo a causa della limitata offerta

**L'offerta in VENDITA –Numero di offerte e variazioni %**

|                        | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Città di Verona</b> | <b>2.751</b> | <b>2.431</b> | <b>2.222</b> | <b>2.123</b> | <b>2.221</b> | <b>1.964</b> | <b>1.954</b> | <b>1.767</b> |
| Centro storico         | 333          | 264          | 290          | 126          | 154          | 236          | 270          | 270          |
| Area centrale          | 476          | 393          | 355          | 191          | 201          | 342          | 327          | 318          |
| Semicentro             | 598          | 586          | 506          | 327          | 366          | 455          | 382          | 321          |
| Periferia              | 1.014        | 897          | 813          | 602          | 650          | 659          | 631          | 595          |
| Extraurbano nord       | 179          | 161          | 137          | 100          | 94           | 124          | 108          | 88           |
| Extraurbano est        | 6            | 1            | 6            | 12           | 8            | 7            | 4            | 5            |
| Extraurbano sud        | 90           | 90           | 70           | 42           | 47           | 63           | 50           | 47           |
| Extraurbano ovest      | 33           | 26           | 30           | 18           | 29           | 29           | 22           | 27           |
| Nd                     | 22           | 13           | 15           | 705          | 672          | 49           | 160          | 96           |
| <b>Variazioni %</b>    |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Città di Verona</b> | -11,6%       | -8,6%        | -4,5%        | 4,6%         | -11,6%       | -0,5%        | -9,6%        | 5,5%         |
| Centro storico         | -20,7%       | 9,8%         | -56,6%       | 22,2%        | 53,2%        | 14,4%        | 0,0%         | -15,9%       |
| Area centrale          | -17,4%       | -9,7%        | -46,2%       | 5,2%         | 70,1%        | -4,4%        | -2,8%        | 3,5%         |
| Semicentro             | -2,0%        | -13,7%       | -35,4%       | 11,9%        | 24,3%        | -16,0%       | -16,0%       | 26,5%        |
| Periferia              | -11,5%       | -9,4%        | -26,0%       | 8,0%         | 1,4%         | -4,2%        | -5,7%        | 17,8%        |
| Extraurbano nord       | -10,1%       | -14,9%       | -27,0%       | -6,0%        | 31,9%        | -12,9%       | -18,5%       | 4,5%         |
| Extraurbano est        | -83,3%       | 500,0%       | 100,0%       | -33,3%       | -12,5%       | -42,9%       | 25,0%        | 180,0%       |
| Extraurbano sud        | 0,0%         | -22,2%       | -40,0%       | 11,9%        | 34,0%        | -20,6%       | -6,0%        | 23,4%        |
| Extraurbano ovest      | -21,2%       | 15,4%        | -40,0%       | 61,1%        | 0,0%         | -24,1%       | 22,7%        | 7,4%         |
| Nd                     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |

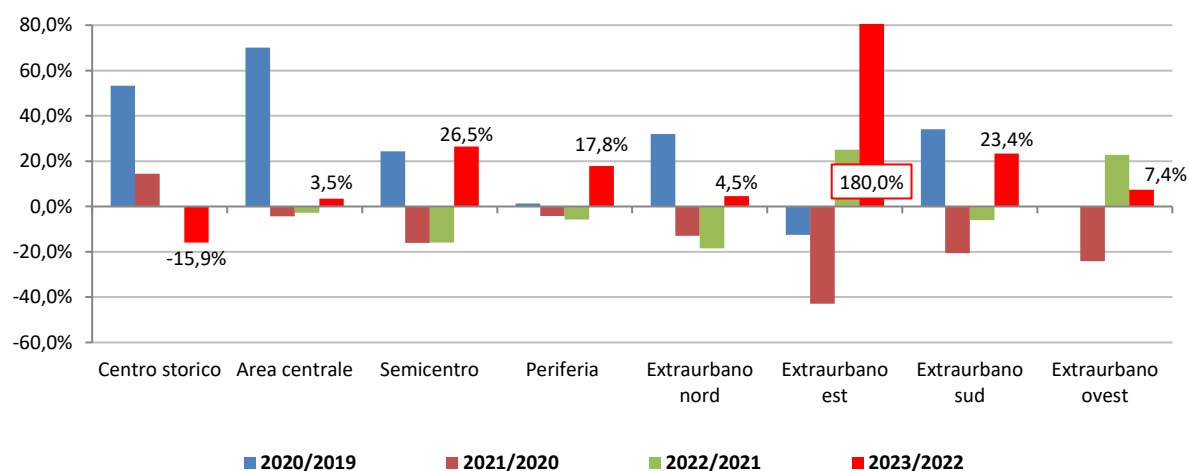
Fonte: elaborazione Cresme

### Stima del numero di offerte in vendita 2019 – 2023



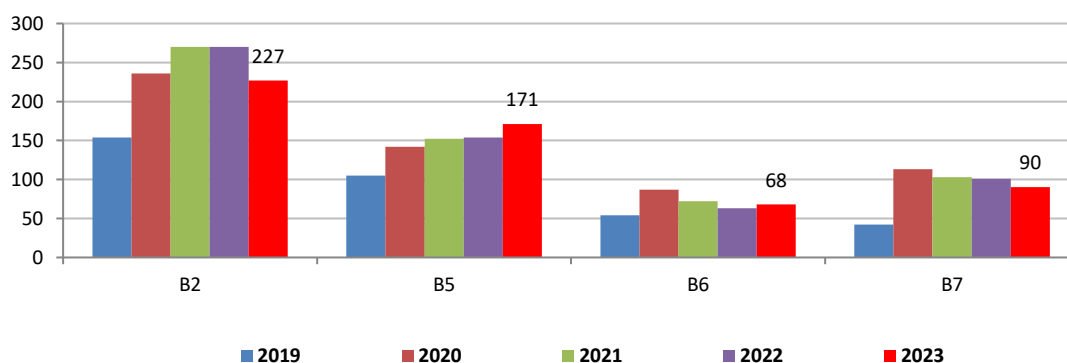
Fonte: elaborazione Cresme

### Variazione dell'offerta in vendita 2019 - 2023



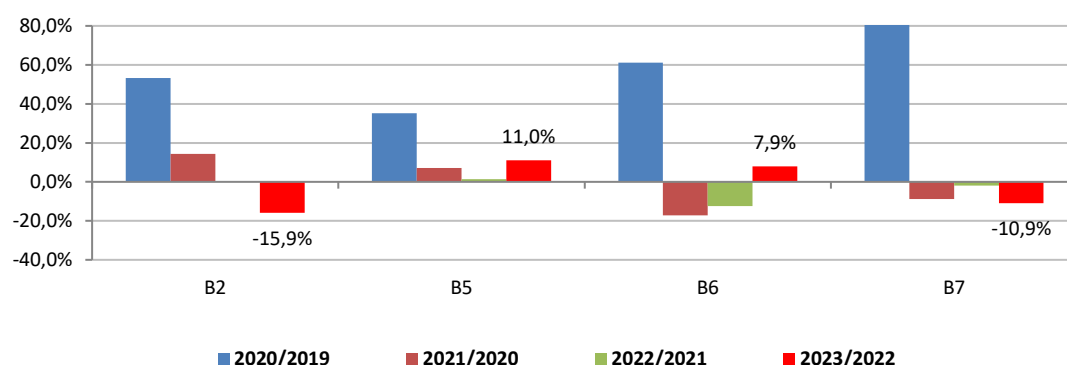
Fonte: elaborazione Cresme

### Stima del numero di offerte in vendita 2019 – 2023 - CENTRO STORICO e AREA CENTRALE



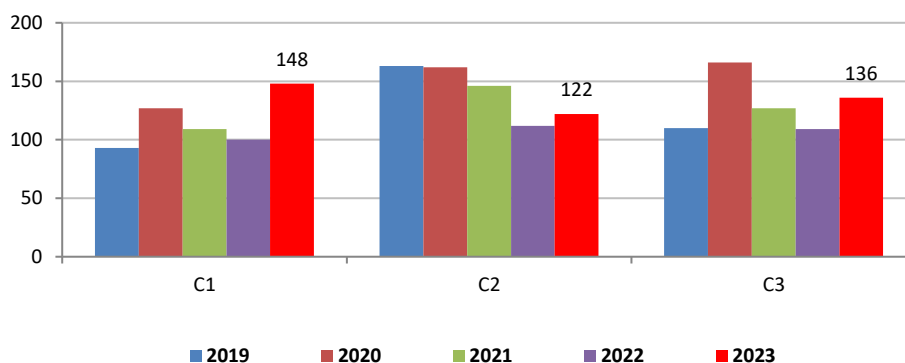
Fonte: elaborazione Cresme

### Variazione dell'offerta in vendita 2019 - 2023 - CENTRO STORICO e AREA CENTRALE



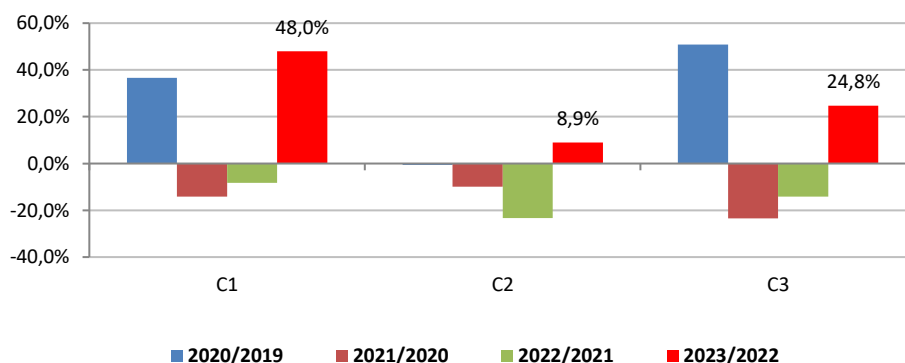
Fonte: elaborazione Cresme

### Stima del numero di offerte in vendita 2019 – 2023 - SEMICENTRO



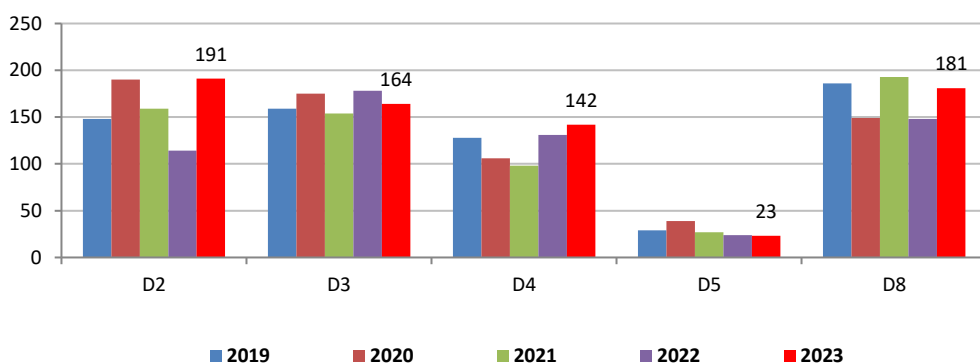
Fonte: elaborazione Cresme

### Variazione dell'offerta in vendita 2019 - 2023 - SEMICENTRO



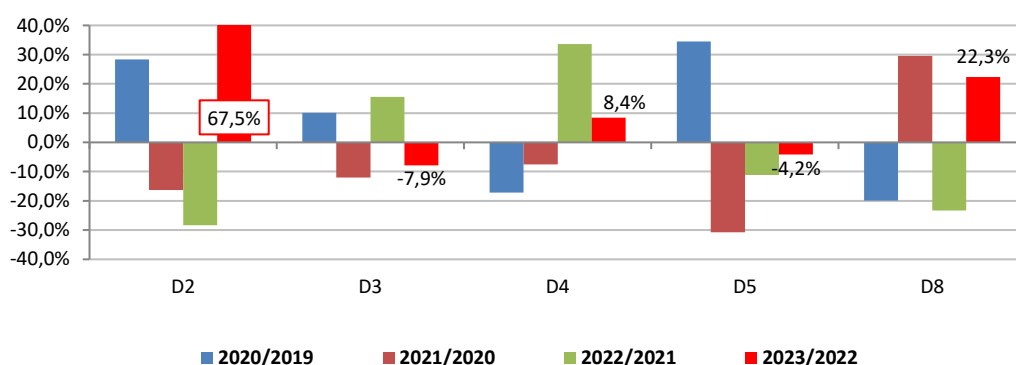
Fonte: elaborazione Cresme

### Stima del numero di offerte in vendita 2019 – 2023 - PERIFERIA



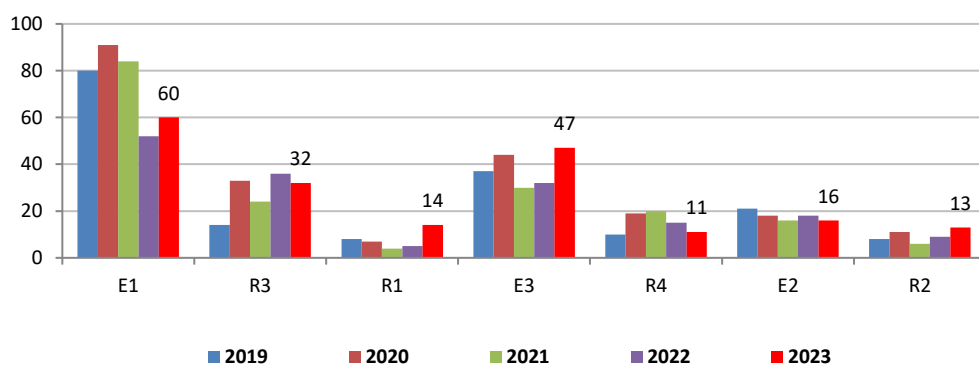
Fonte: elaborazione Cresme

### Variazione dell'offerta in vendita 2019 - 2023 - PERIFERIA



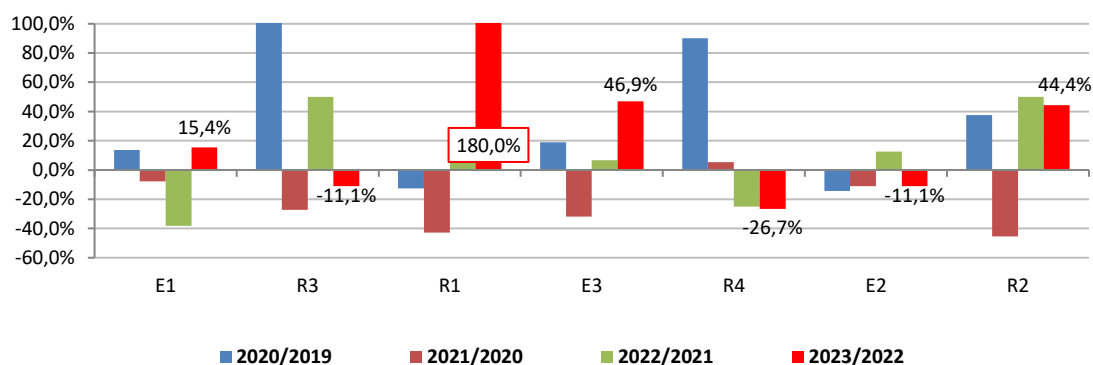
Fonte: elaborazione Cresme

### Stima del numero di offerte in vendita 2019 – 2023 - EXTRAURBANO



Fonte: elaborazione Cresme

### Variazione dell'offerta in vendita 2019 - 2023 - EXTRAURBANO

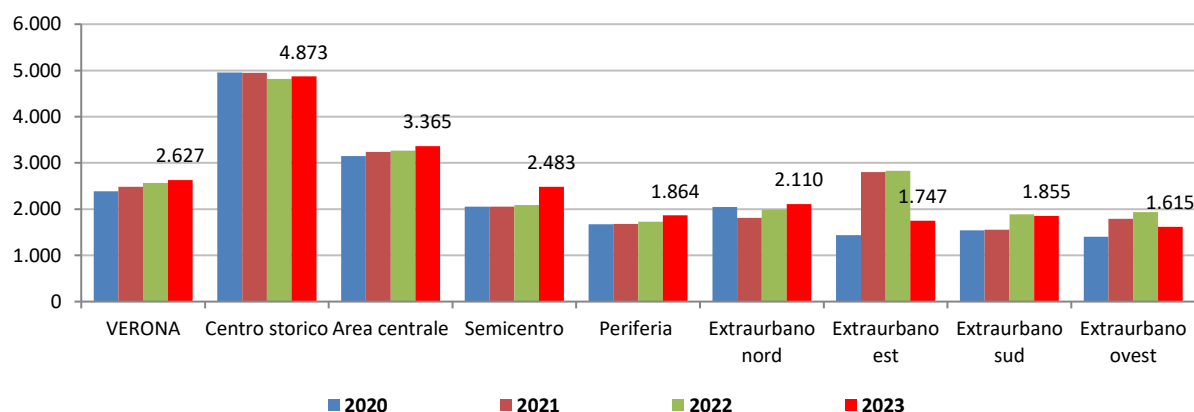


Fonte: elaborazione Cresme

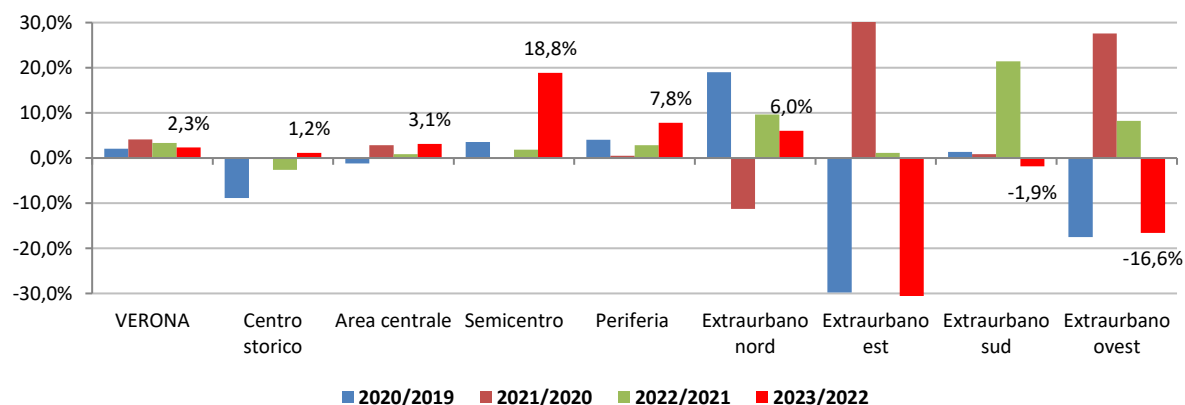
**L'offerta in VENDITA – Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita €/mq e variazione % - 2015-2023**

|                        | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Città di Verona</b> | <b>2.140</b> | <b>2.121</b> | <b>2.206</b> | <b>2.338</b> | <b>2.386</b> | <b>2.485</b> | <b>2.568</b> | <b>2.627</b> |
| Centro storico         | 3.848        | 3.333        | 4.722        | 5.441        | 4.957        | 4.945        | 4.817        | 4.873        |
| Area centrale          | 2.879        | 2.888        | 3.140        | 3.187        | 3.148        | 3.237        | 3.263        | 3.365        |
| Semicentro             | 1.810        | 1.829        | 1.992        | 1.982        | 2.053        | 2.051        | 2.089        | 2.483        |
| Periferia              | 1.532        | 1.599        | 1.590        | 1.608        | 1.673        | 1.682        | 1.729        | 1.864        |
| Extraurbano nord       | 2.120        | 1.853        | 1.820        | 1.717        | 2.044        | 1.814        | 1.990        | 2.110        |
| Extraurbano est        | -            | 1.767        | 1.785        | 2.051        | 1.439        | 2.801        | 2.833        | 1.747        |
| Extraurbano sud        | 1.397        | 1.497        | 1.447        | 1.522        | 1.543        | 1.557        | 1.891        | 1.855        |
| Extraurbano ovest      | 1.533        | 1.487        | 1.659        | 1.701        | 1.403        | 1.790        | 1.937        | 1.615        |
| Nd                     | 1.837        | 1.844        | 2.282        | 2.453        | 2.454        | 2.547        | 2.544        | 2.883        |
| <b>Variazioni %</b>    |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Città di Verona</b> | <b>-1,6%</b> | <b>-0,9%</b> | <b>4,0%</b>  | <b>6,0%</b>  | <b>2,1%</b>  | <b>4,1%</b>  | <b>3,3%</b>  | <b>2,3%</b>  |
| Centro storico         | 11,8%        | -13,4%       | 41,7%        | 15,2%        | -8,9%        | -0,2%        | -2,6%        | 1,2%         |
| Area centrale          | -2,9%        | 0,3%         | 8,7%         | 1,5%         | -1,2%        | 2,8%         | 0,8%         | 3,1%         |
| Semicentro             | -3,2%        | 1,1%         | 8,9%         | -0,5%        | 3,6%         | -0,1%        | 1,9%         | 18,8%        |
| Periferia              | -3,3%        | 4,4%         | -0,6%        | 1,1%         | 4,0%         | 0,5%         | 2,8%         | 7,8%         |
| Extraurbano nord       | -2,5%        | -12,6%       | -1,8%        | -5,6%        | 19,0%        | -11,3%       | 9,7%         | 6,0%         |
| Extraurbano est        | -            | -            | 1,0%         | 14,9%        | -29,8%       | 94,6%        | 1,1%         | -38,3%       |
| Extraurbano sud        | -4,2%        | 7,2%         | -3,3%        | 5,2%         | 1,4%         | 0,9%         | 21,4%        | -1,9%        |
| Extraurbano ovest      | -14,4%       | -3,0%        | 11,6%        | 2,5%         | -17,5%       | 27,6%        | 8,2%         | -16,6%       |
| Nd                     | -1,6%        | -0,9%        | 4,0%         | 6,0%         | 2,1%         | 4,1%         | 3,3%         | 2,3%         |

Fonte: elaborazione Cresme

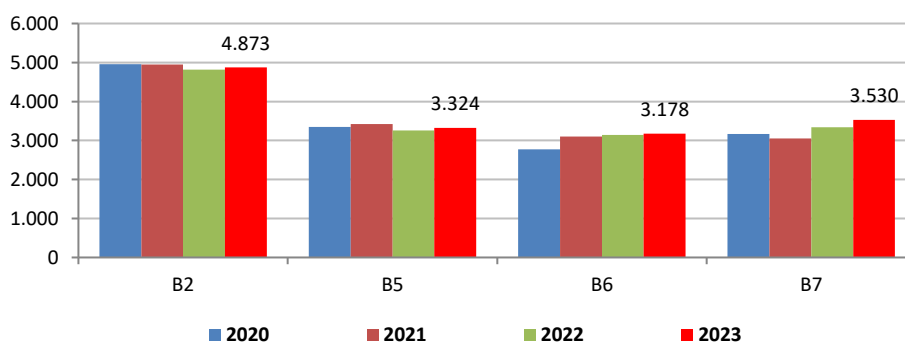
**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita €/mq - 2020-2023**


Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita 2020-2023**


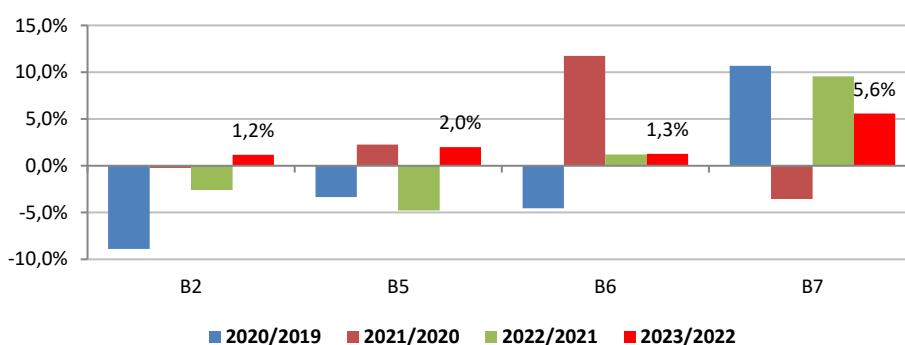
Fonte: elaborazione Cresme

**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita €/mq - 2020-2023 - CENTRO E AREA CENTRALE**



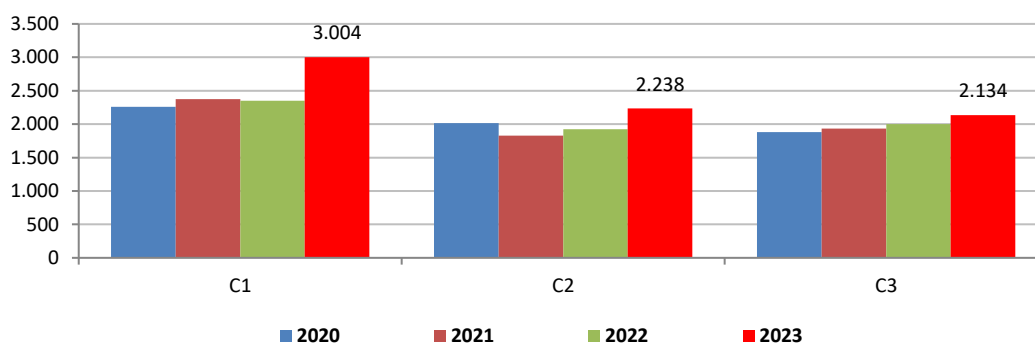
Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita 2020-2023 - CENTRO E AREA CENTRALE**



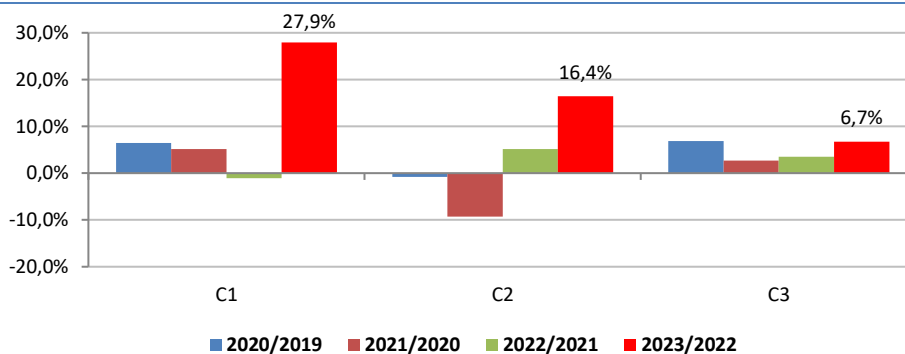
Fonte: elaborazione Cresme

**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita €/mq - 2020-2023 - SEMICENTRO**

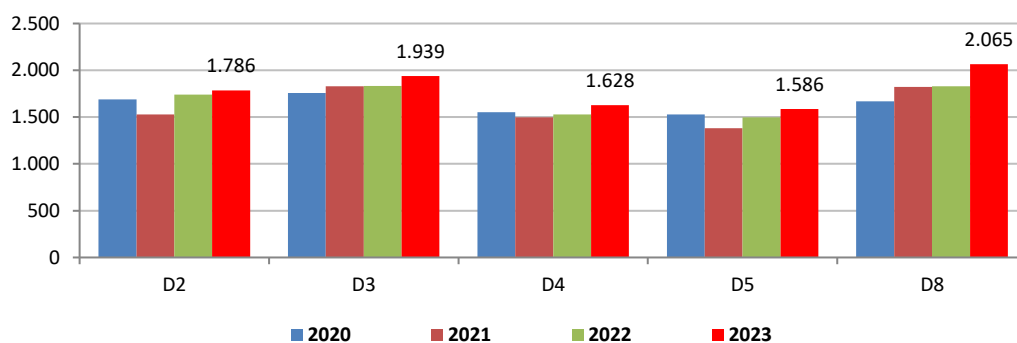


Fonte: elaborazione Cresme

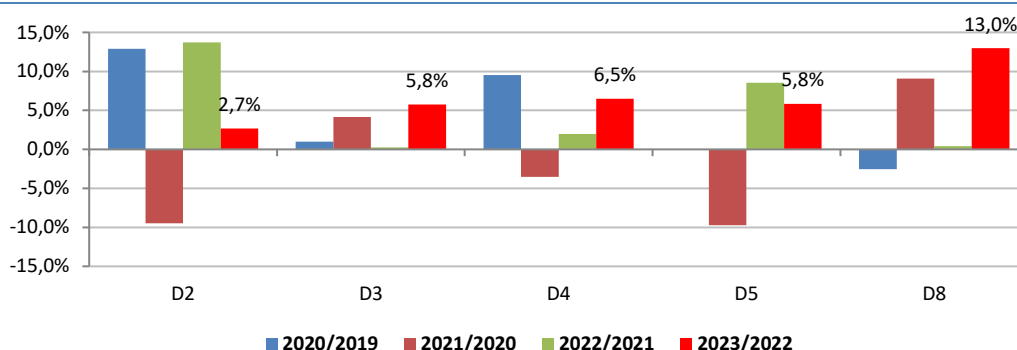
**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita 2020-2023 - SEMICENTRO**



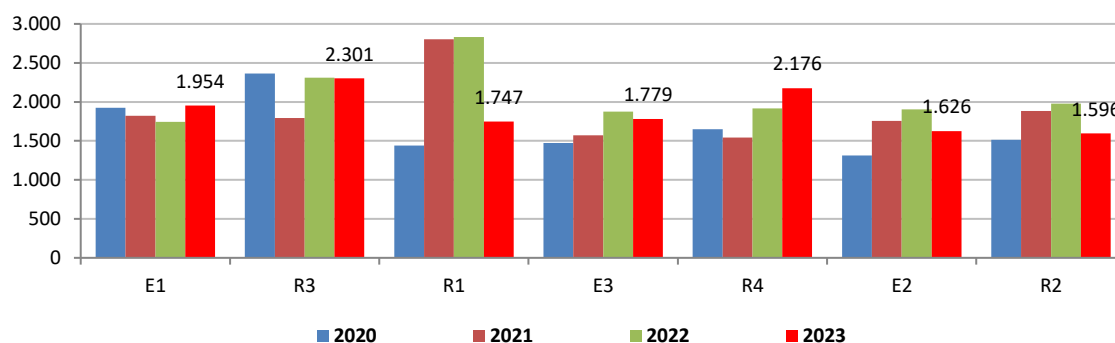
Fonte: elaborazione Cresme

**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita €/mq - 2020-2023 - PERIFERIA**


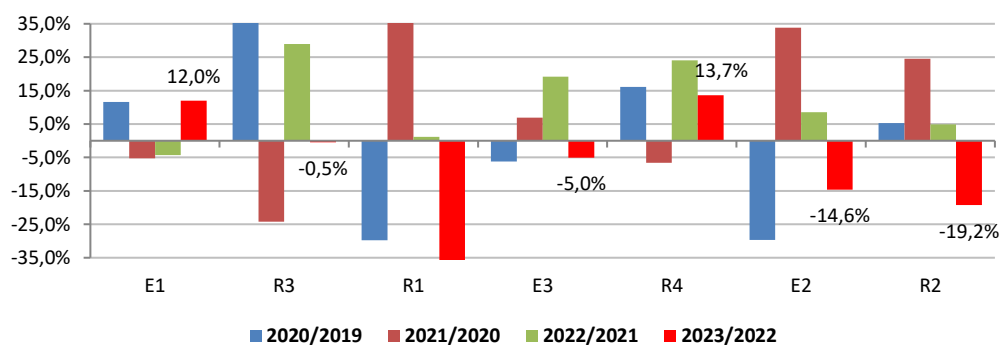
Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita 2020-2023 - PERIFERIA**


Fonte: elaborazione Cresme

**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita €/mq - 2020-2023 - EXTRAURBANO**


Fonte: elaborazione Cresme

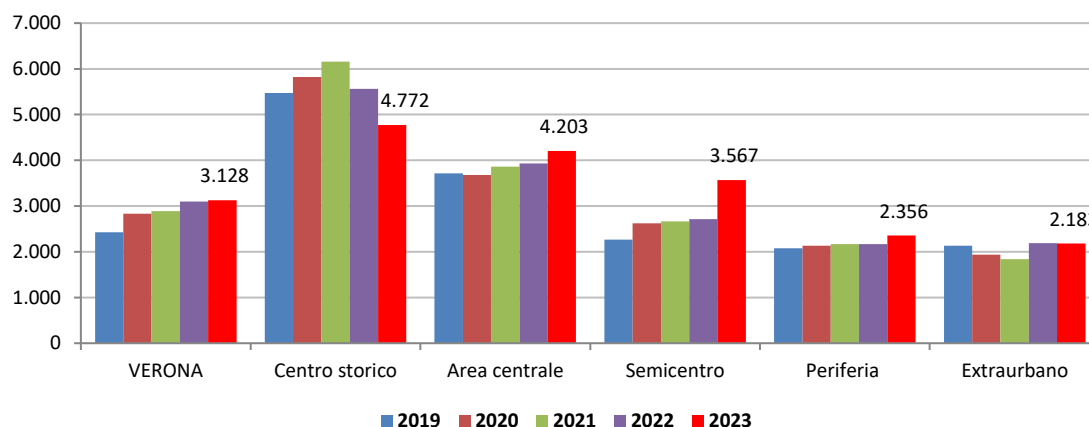
**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita 2020-2023 - EXTRAURBANO**


Fonte: elaborazione Cresme

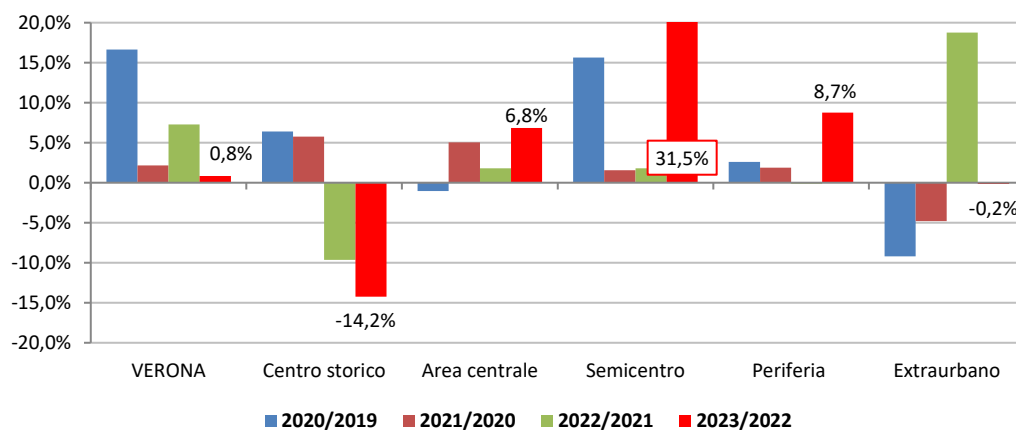
**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita NUOVO/IN COSTRUZIONE €/mq e variazione % - 2016-2023**

|                        | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Città di Verona</b> | <b>2.519</b> | <b>2.441</b> | <b>2.414</b> | <b>2.427</b> | <b>2.830</b> | <b>2.891</b> | <b>3.102</b> | <b>3.128</b> |
| Centro storico         | 3.789        | 3.116        | 6.291        | 5.471        | 5.822        | 6.158        | 5.563        | 4.772        |
| Area centrale          | 3.997        | 3.331        | 3.068        | 3.716        | 3.678        | 3.864        | 3.934        | 4.203        |
| Semicentro             | 2.339        | 2.253        | 2.373        | 2.269        | 2.624        | 2.665        | 2.713        | 3.567        |
| Periferia              | 2.032        | 2.081        | 2.047        | 2.076        | 2.130        | 2.170        | 2.167        | 2.356        |
| Extraurbano            | 1.891        | 1.957        | 2.171        | 2.130        | 1.934        | 1.841        | 2.186        | 2.183        |
| <b>Variazioni %</b>    |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Città di Verona</b> |              | <b>-3,1%</b> | <b>-1,1%</b> | <b>0,5%</b>  | <b>16,6%</b> | <b>2,2%</b>  | <b>7,3%</b>  | <b>0,8%</b>  |
| Centro storico         |              | -17,8%       | 101,9%       | -13,0%       | 6,4%         | 5,8%         | -9,7%        | -14,2%       |
| Area centrale          |              | -16,7%       | -7,9%        | 21,1%        | -1,0%        | 5,1%         | 1,8%         | 6,8%         |
| Semicentro             |              | -3,7%        | 5,3%         | -4,4%        | 15,7%        | 1,5%         | 1,8%         | 31,5%        |
| Periferia              |              | 2,4%         | -1,6%        | 1,4%         | 2,6%         | 1,9%         | -0,1%        | 8,7%         |
| Extraurbano nord       |              | 3,5%         | 10,9%        | -1,9%        | -9,2%        | -4,8%        | 18,8%        | -0,2%        |

Fonte: elaborazione Cresme

**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita NUOVO/IN COSTRUZIONE - 2019-2023 €/mq**


Fonte: elaborazione Cresme

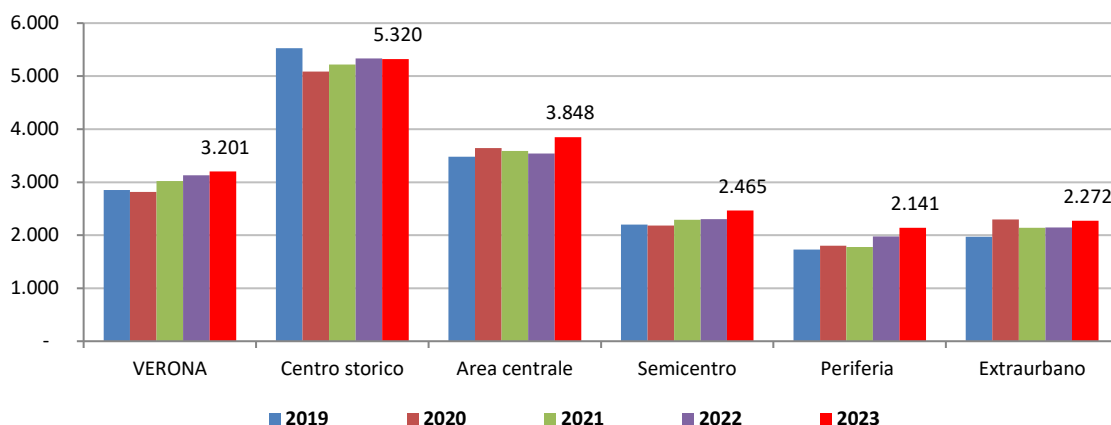
**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita NUOVO/IN COSTRUZIONE 2019-2023**


Fonte: elaborazione Cresme

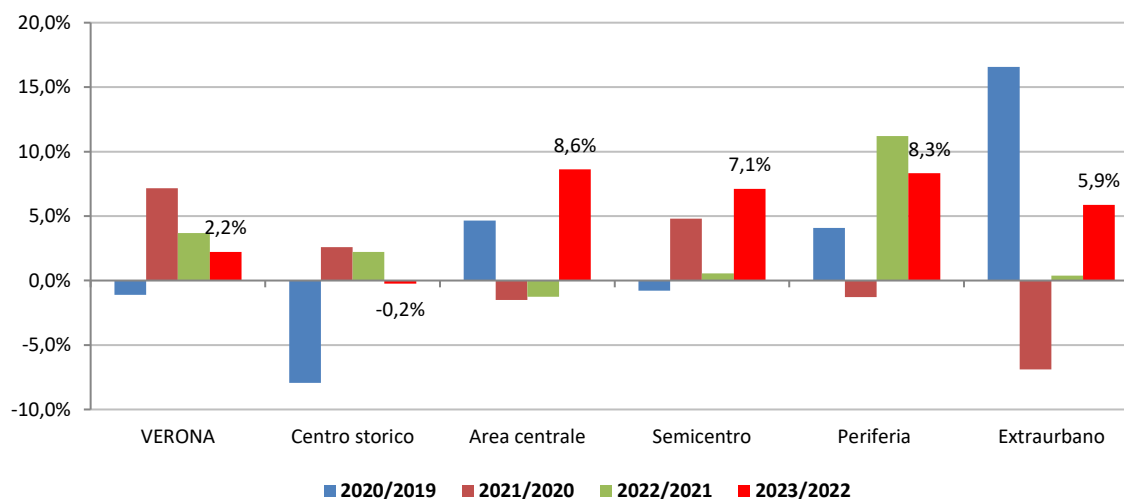
**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita OTTIMO/RISTRUTTURATO €/mq e variazione % - 2016-2023**

|                        | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Città di Verona</b> | <b>2.575</b> | <b>2.475</b> | <b>2.725</b> | <b>2.850</b> | <b>2.819</b> | <b>3.021</b> | <b>3.132</b> | <b>3.201</b> |
| Centro storico         | 4.972        | 4.075        | 4.821        | 5.525        | 5.086        | 5.218        | 5.333        | 5.320        |
| Area centrale          | 3.210        | 3.192        | 3.676        | 3.481        | 3.643        | 3.588        | 3.543        | 3.848        |
| Semicentro             | 2.034        | 2.098        | 2.222        | 2.201        | 2.184        | 2.289        | 2.302        | 2.465        |
| Periferia              | 1.598        | 1.712        | 1.677        | 1.729        | 1.800        | 1.777        | 1.976        | 2.141        |
| Extraurbano            | 2.056        | 1.885        | 1.932        | 1.970        | 2.297        | 2.139        | 2.146        | 2.272        |
| <b>Variazioni %</b>    |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Città di Verona</b> |              | <b>-3,9%</b> | <b>10,1%</b> | <b>4,6%</b>  | <b>-1,1%</b> | <b>7,2%</b>  | <b>3,7%</b>  | <b>2,2%</b>  |
| Centro storico         |              | -18,1%       | 18,3%        | 14,6%        | -7,9%        | 2,6%         | 2,2%         | -0,2%        |
| Area centrale          |              | -0,6%        | 15,2%        | -5,3%        | 4,6%         | -1,5%        | -1,3%        | 8,6%         |
| Semicentro             |              | 3,1%         | 5,9%         | -0,9%        | -0,8%        | 4,8%         | 0,6%         | 7,1%         |
| Periferia              |              | 7,1%         | -2,0%        | 3,1%         | 4,1%         | -1,3%        | 11,2%        | 8,3%         |
| Extraurbano            |              | -8,3%        | 2,5%         | 2,0%         | 16,6%        | -6,9%        | 0,4%         | 5,9%         |

Fonte: elaborazione Cresme

**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita OTTIMO/RISTRUTTURATO - 2019-2023 €/mq**


Fonte: elaborazione Cresme

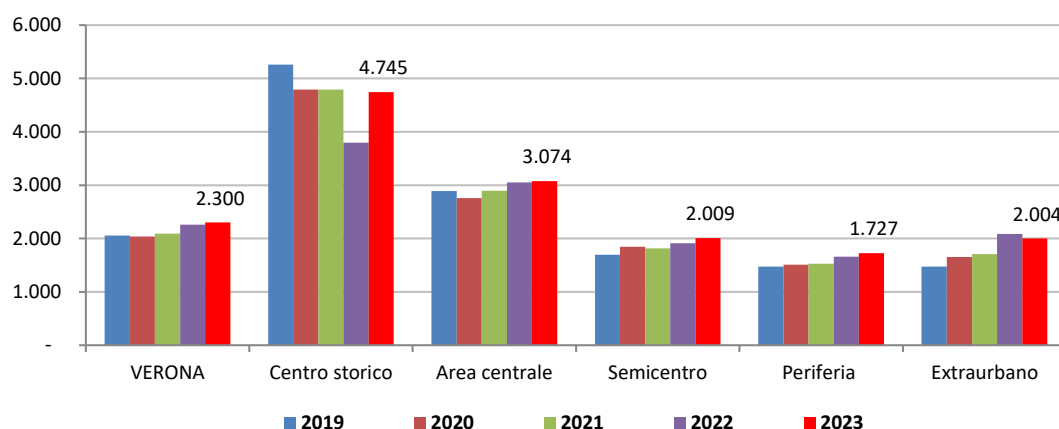
**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita OTTIMO/RISTRUTTURATO 2019-2023**


Fonte: elaborazione Cresme

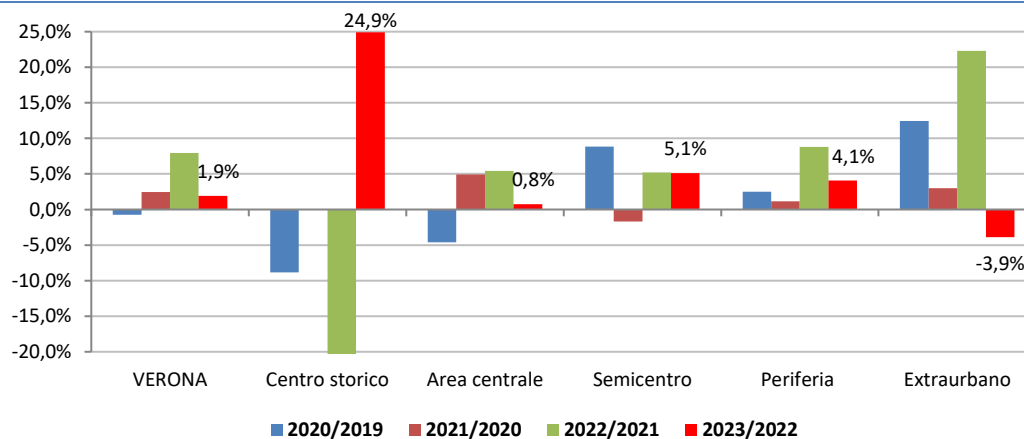
**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita BUONO/ABITABILE €/mq e variazione % - 2016-2023**

|                        | 2016  | 2017   | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022   | 2023  |
|------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| <b>Città di Verona</b> | 1.776 | 1.751  | 1.888 | 2.056 | 2.041 | 2.091 | 2.257  | 2.300 |
| Centro storico         | 2.972 | 2.580  | 3.908 | 5.259 | 4.794 | 4.795 | 3.798  | 4.745 |
| Area centrale          | 2.412 | 2.547  | 2.539 | 2.892 | 2.758 | 2.894 | 3.051  | 3.074 |
| Semicentro             | 1.571 | 1.606  | 1.565 | 1.698 | 1.848 | 1.817 | 1.912  | 2.009 |
| Periferia              | 1.365 | 1.354  | 1.429 | 1.471 | 1.508 | 1.525 | 1.659  | 1.727 |
| Extraurbano            | 1.844 | 1.527  | 1.462 | 1.472 | 1.655 | 1.705 | 2.085  | 2.004 |
| <b>Variazioni %</b>    |       |        |       |       |       |       |        |       |
| <b>Città di Verona</b> |       | -1,4%  | 7,9%  | 8,9%  | -0,7% | 2,5%  | 7,9%   | 1,9%  |
| Centro storico         |       | -13,2% | 51,5% | 34,6% | -8,8% | 0,0%  | -20,8% | 24,9% |
| Area centrale          |       | 5,6%   | -0,3% | 13,9% | -4,6% | 4,9%  | 5,4%   | 0,8%  |
| Semicentro             |       | 2,2%   | -2,6% | 8,5%  | 8,8%  | -1,7% | 5,2%   | 5,1%  |
| Periferia              |       | -0,8%  | 5,6%  | 2,9%  | 2,5%  | 1,2%  | 8,8%   | 4,1%  |
| Extraurbano            |       | -17,2% | -4,3% | 0,7%  | 12,4% | 3,0%  | 22,3%  | -3,9% |

Fonte: elaborazione Cresme

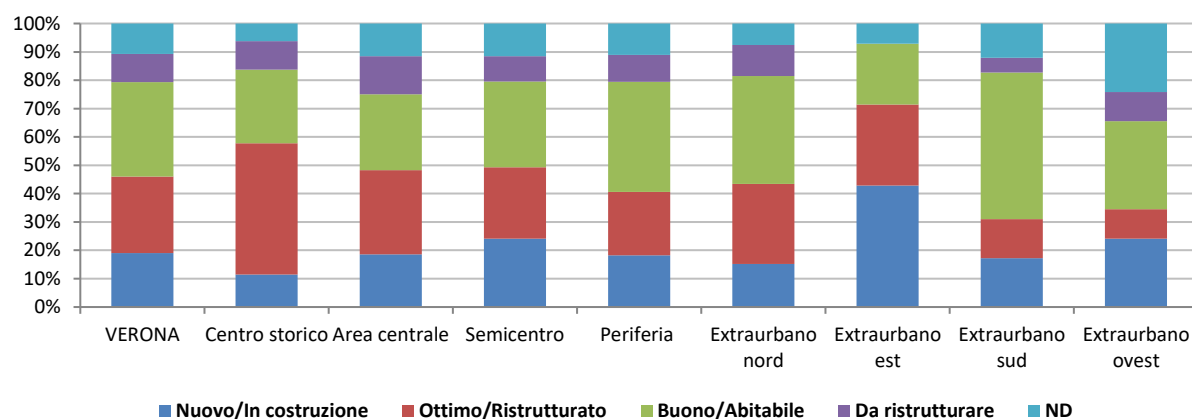
**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita BUONO/ABITABILE - 2019-2023 €/mq**


Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita BUONO/ABITABILE 2019-2023**


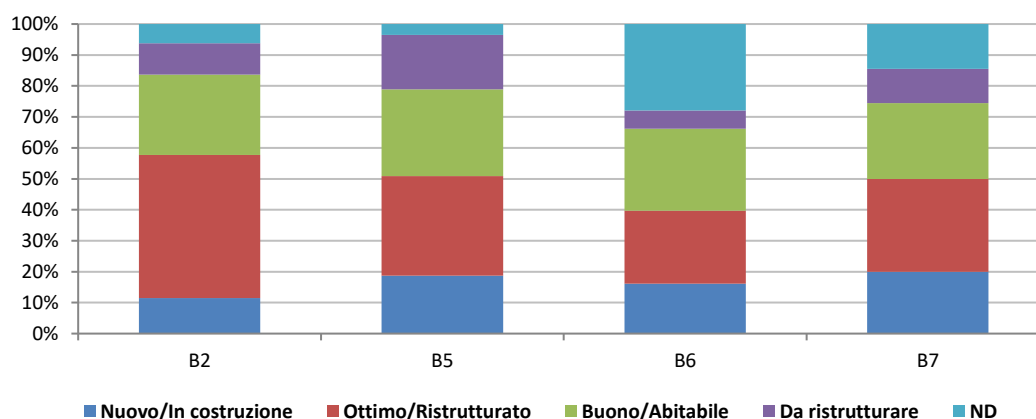
Fonte: elaborazione Cresme

### Composizione dell'offerta in vendita per stato di conservazione delle abitazioni offerte – 2023



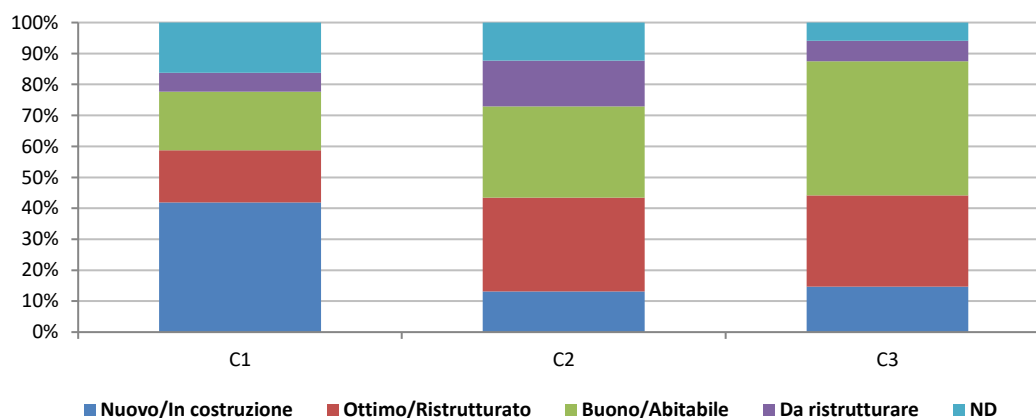
Fonte: elaborazione Cresme

### Composizione dell'offerta in vendita per stato di conservazione delle abitazioni offerte CENTRO e AREA CENTRALE – 2023



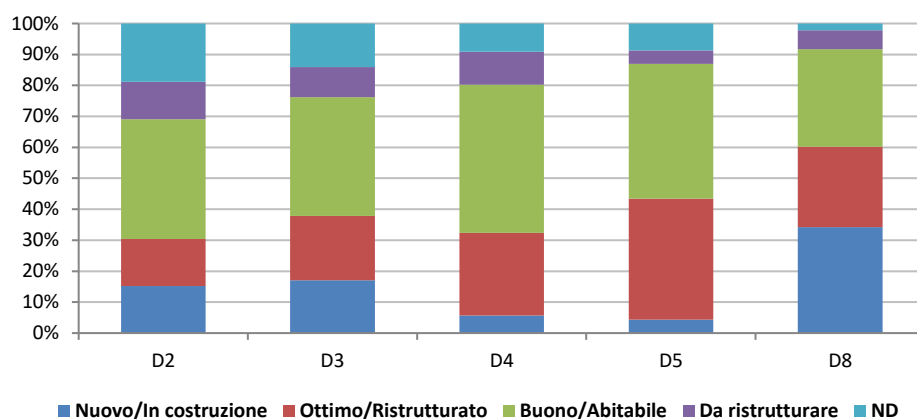
Fonte: elaborazione Cresme

### Composizione dell'offerta in vendita per stato di conservazione delle abitazioni offerte SEMICENTRO – 2023



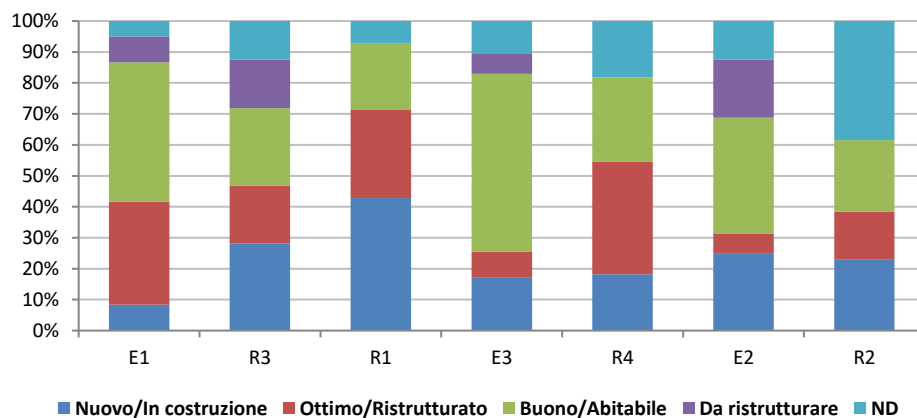
Fonte: elaborazione Cresme

**Composizione dell'offerta in vendita per stato di conservazione delle abitazioni offerte PERIFERIA- 2023**

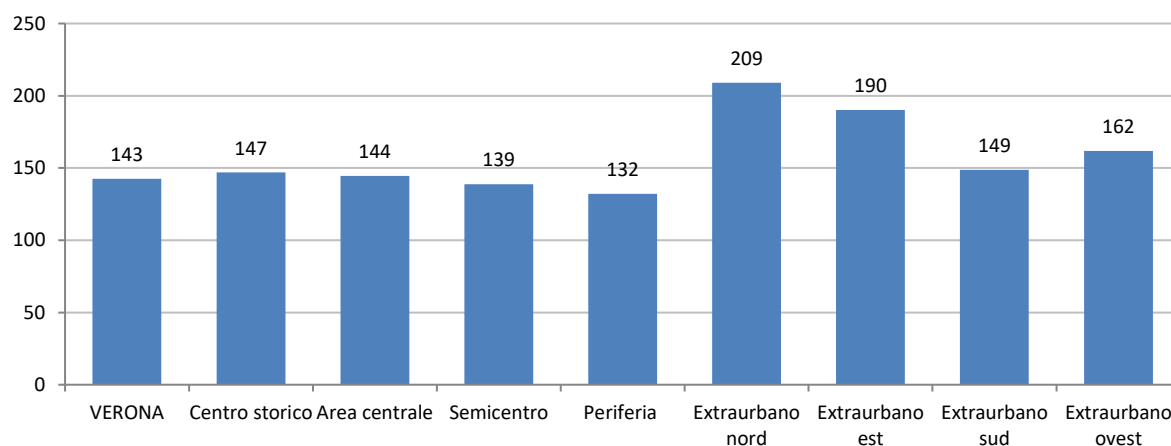


Fonte: elaborazione Cresme

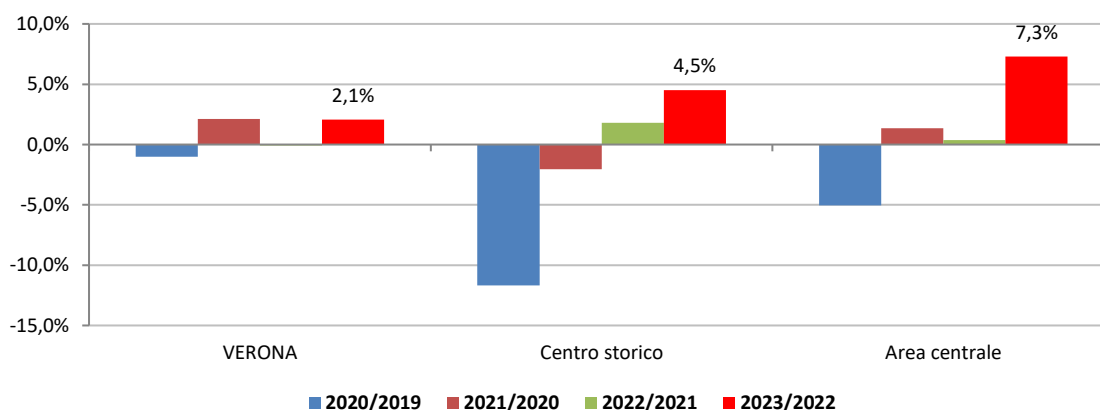
**Composizione dell'offerta in vendita per stato di conservazione delle abitazioni offerte EXTRAURBANO - 2023**



Fonte: elaborazione Cresme

**Superficie media delle abitazioni offerte in vendita - 2023 (mq)**


Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione % della superficie media delle abitazioni offerte in vendita - 2023**


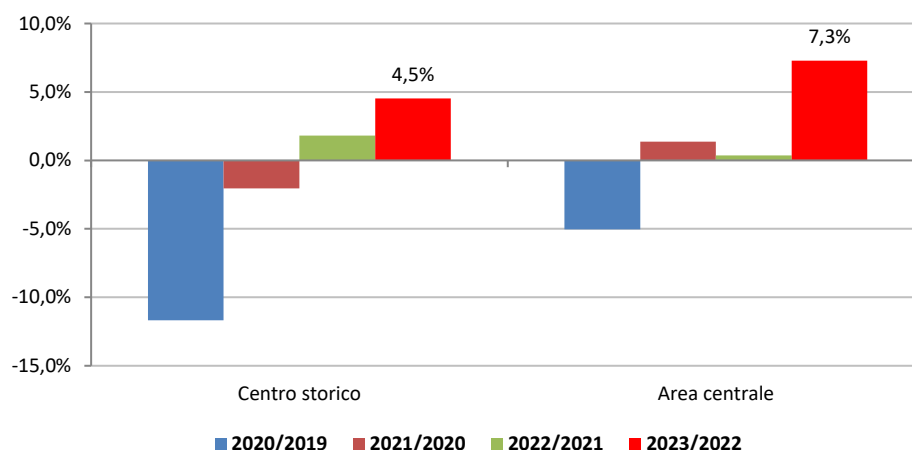
Fonte: elaborazione Cresme

**L'offerta in VENDITA –Superficie media (mq) e variazioni %**

|                        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019         | 2020        | 2021         | 2022        | 2023       |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|------------|
| <b>Città di Verona</b> | <b>132</b>  | <b>133</b>  | <b>133</b>  | <b>138</b>   | <b>137</b>  | <b>140</b>   | <b>140</b>  | <b>143</b> |
| Centro storico         | 152         | 143         | 141         | 160          | 141         | 138          | 141         | 147        |
| Area centrale          | 138         | 139         | 142         | 139          | 132         | 134          | 135         | 144        |
| Semicentro             | 124         | 129         | 135         | 137          | 135         | 138          | 138         | 139        |
| Periferia              | 121         | 121         | 117         | 126          | 127         | 123          | 129         | 132        |
| Extraurbano nord       | 169         | 153         | 154         | 158          | 193         | 188          | 228         | 209        |
| Extraurbano est        | -           | 122         | 188         | 331          | 180         | 308          | 282         | 190        |
| Extraurbano sud        | 143         | 132         | 147         | 129          | 138         | 217          | 140         | 149        |
| Extraurbano ovest      | 164         | 226         | 150         | 165          | 183         | 190          | 162         | 162        |
| Nd                     | 130         | 210         | 138         | 141          | 137         | 161          | 131         | 140        |
| <b>Variazioni %</b>    |             |             |             |              |             |              |             |            |
| <b>Città di Verona</b> | <b>0,8%</b> | <b>0,2%</b> | <b>3,8%</b> | <b>-1,0%</b> | <b>2,1%</b> | <b>-0,1%</b> | <b>2,1%</b> |            |
| Centro storico         | -6,2%       | -1,5%       | 13,6%       | -11,7%       | -2,0%       | 1,8%         | 4,5%        |            |
| Area centrale          | 0,6%        | 2,3%        | -1,9%       | -5,0%        | 1,4%        | 0,4%         | 7,3%        |            |
| Semicentro             | 3,9%        | 4,8%        | 1,0%        | -1,3%        | 2,6%        | -0,4%        | 0,6%        |            |
| Periferia              | 0,3%        | -3,4%       | 7,6%        | 0,3%         | -3,2%       | 5,1%         | 2,5%        |            |
| Extraurbano nord       | -9,3%       | 0,3%        | 2,9%        | 22,1%        | -3,0%       | 21,6%        | -8,3%       |            |
| Extraurbano est        | -           | 54,7%       | 76,0%       | -45,5%       | 70,4%       | -8,2%        | -32,6%      |            |
| Extraurbano sud        | -7,8%       | 11,0%       | -12,3%      | 7,0%         | 57,3%       | -35,3%       | 6,0%        |            |
| Extraurbano ovest      | 37,6%       | -33,7%      | 10,2%       | 10,4%        | 3,8%        | -14,3%       | -0,4%       |            |
| Nd                     | -           | -           | -           | -            | -           | -            | -           |            |

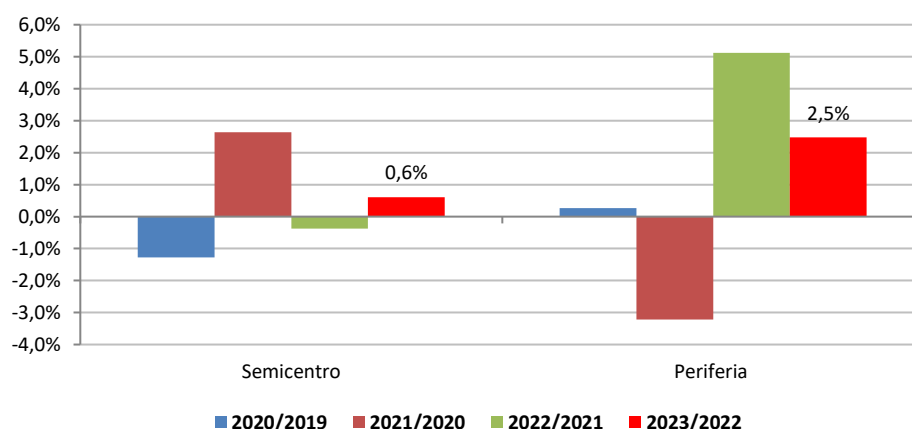
Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione % della superficie media delle abitazioni offerte in vendita CENTRO e AREA CENTRALE - 2019-2023**



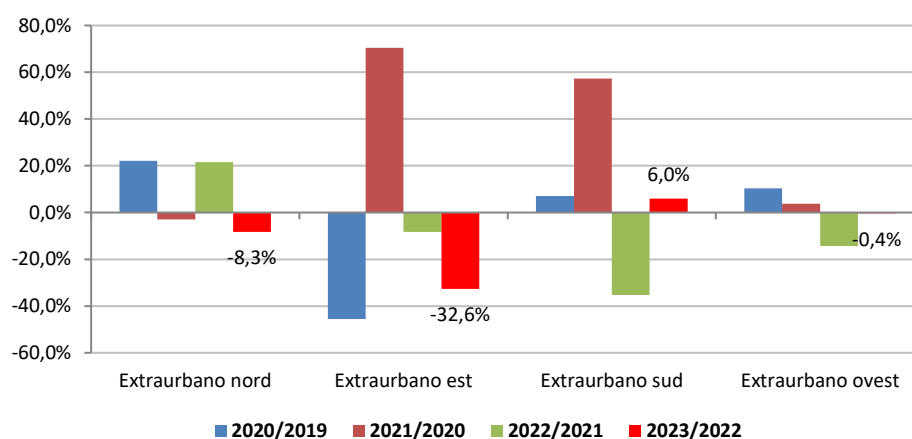
Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione % della superficie media delle abitazioni offerte in vendita SEMICENTRO e PERIFERIA- 2019-2023**



Fonte: elaborazione Cresme

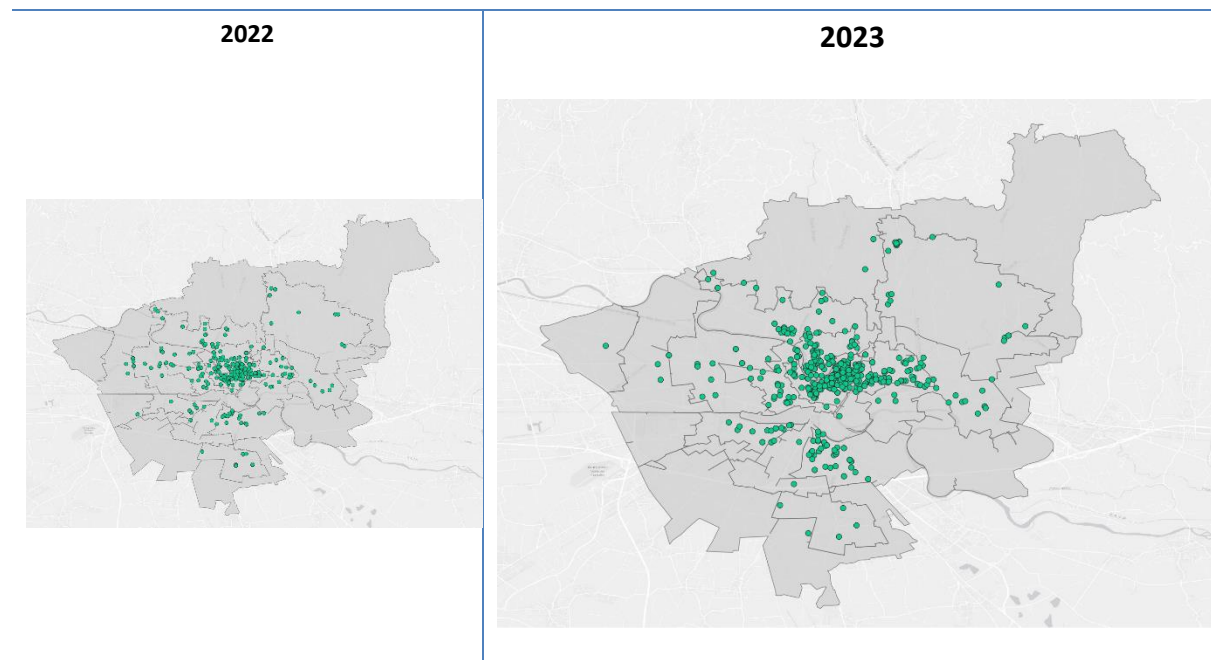
**Variazione % della superficie media delle abitazioni offerte in vendita EXTRAURBANO - 2019-2023**



Fonte: elaborazione Cresme

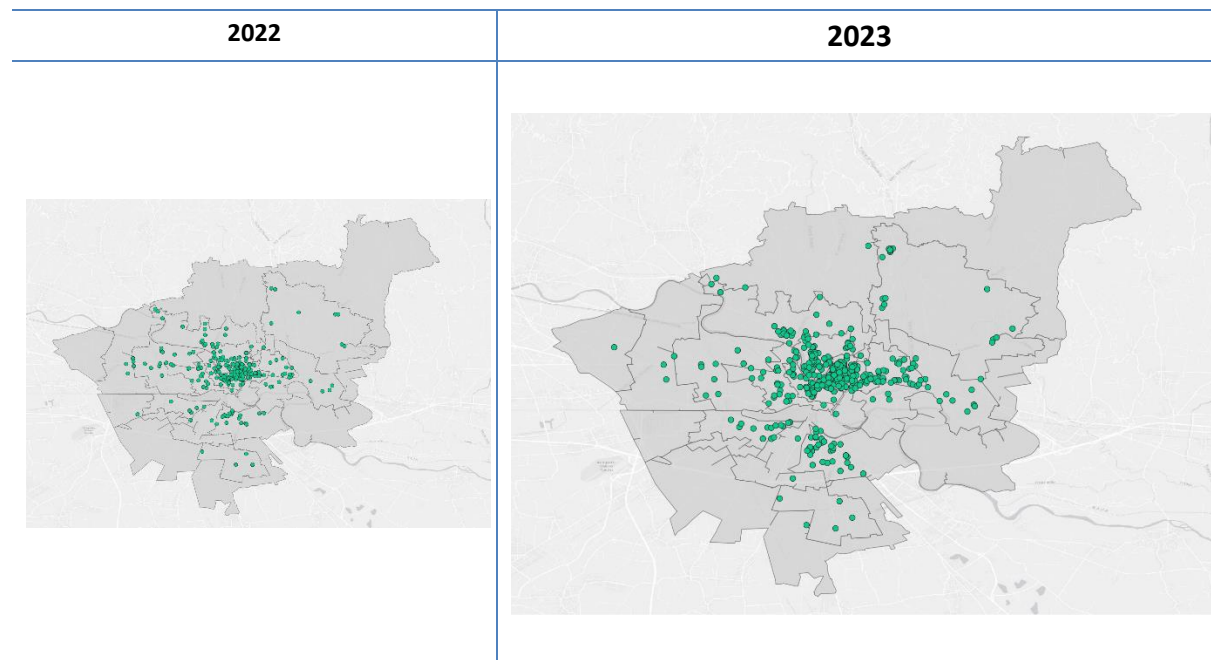
#### 4.2.2. L'offerta in locazione

Distribuzione delle offerte di locazione **COMPLESSIVE** sul territorio del comune di Verona



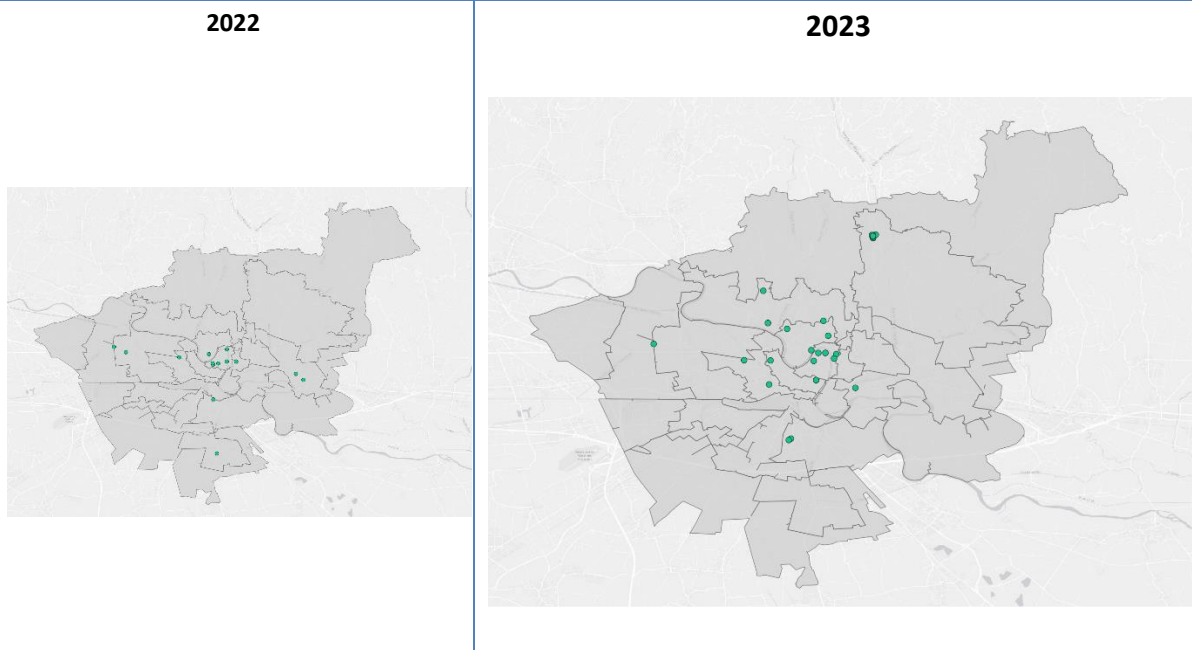
Fonte: elaborazione Cresme

Distribuzione delle offerte di locazione di **APPARTAMENTI** sul territorio del comune di Verona



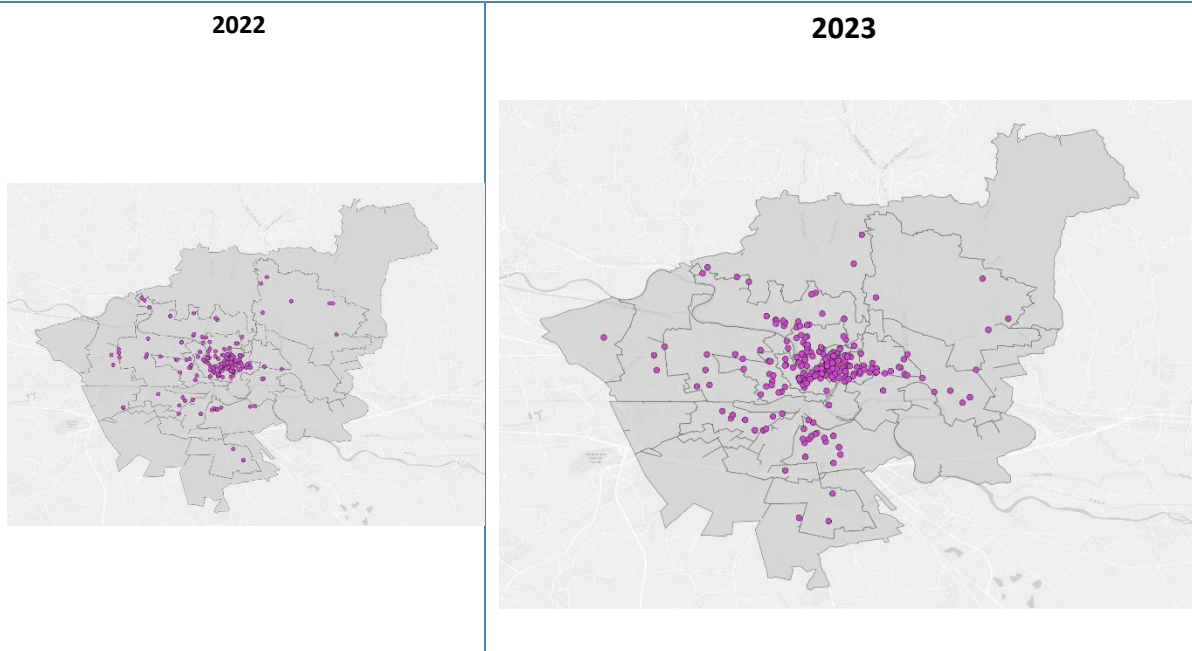
Fonte: elaborazione Cresme

**Distribuzione delle offerte di locazione di NUOVE COSTRUZIONI sul territorio del comune di Verona**

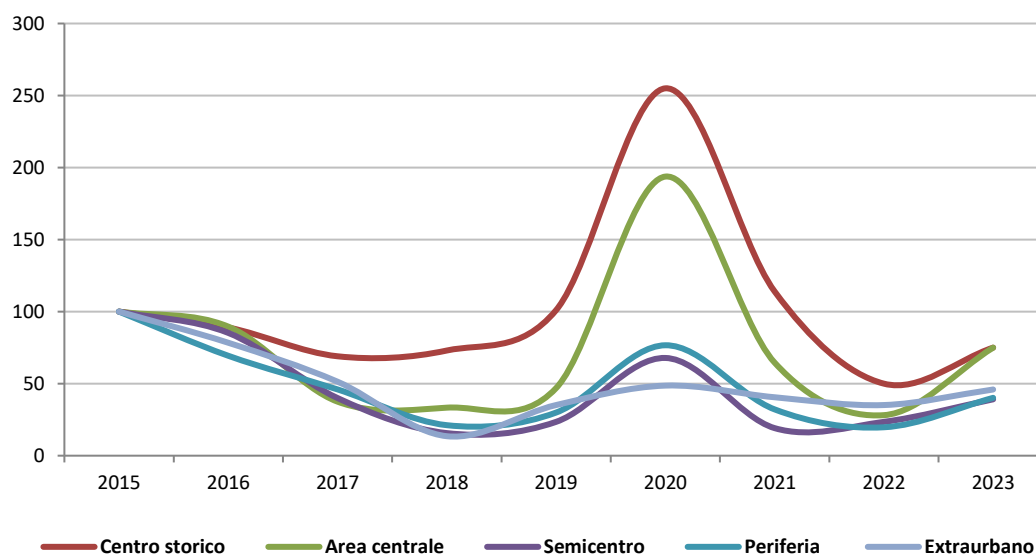


Fonte: elaborazione Cresme

**Distribuzione delle offerte di locazione di immobili RISTRUTTURATI sul territorio del comune di Verona**



Fonte: elaborazione Cresme

**L'offerta di abitazioni in locazione nelle zone di Verona – 2015 / 2023 (2015=100)**


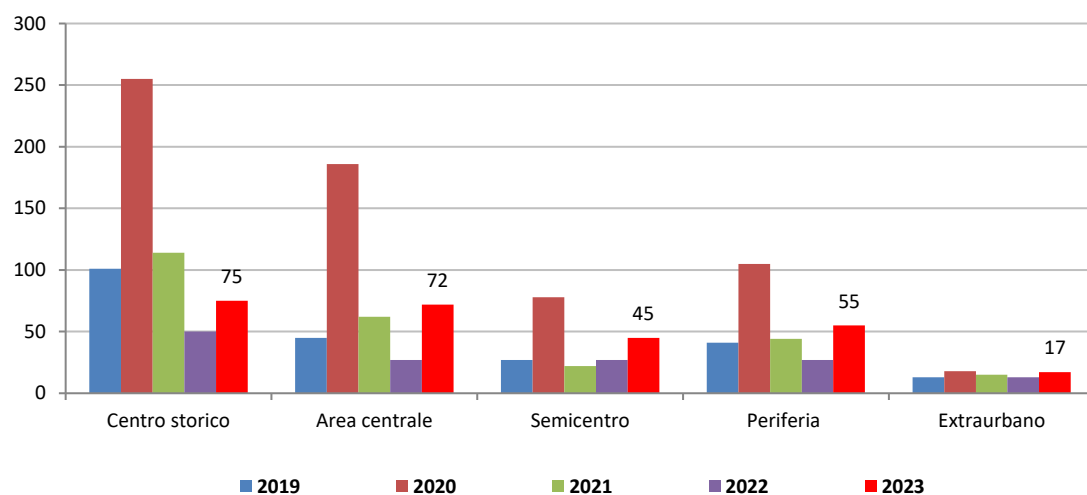
Fonte: elaborazione Cresme

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

|                        | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| <b>Città di Verona</b> | 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   |
| <b>Variazioni %</b>    |        |        |        |        |        |        |        |      |
| <b>Città di Verona</b> | -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%  |      |

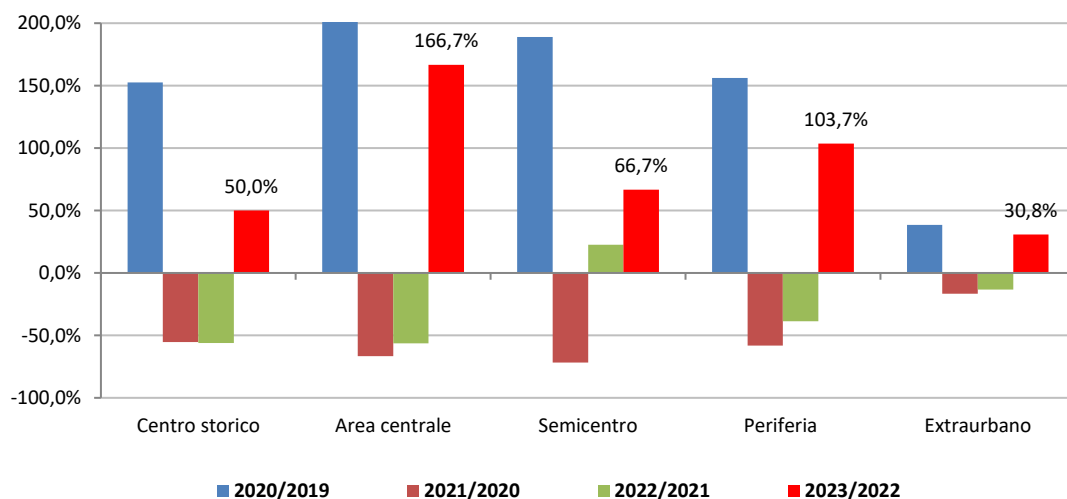
Fonte: elaborazione Cresme

### Stima del numero di offerte in locazione 2019-2023



Fonte: elaborazione Cresme

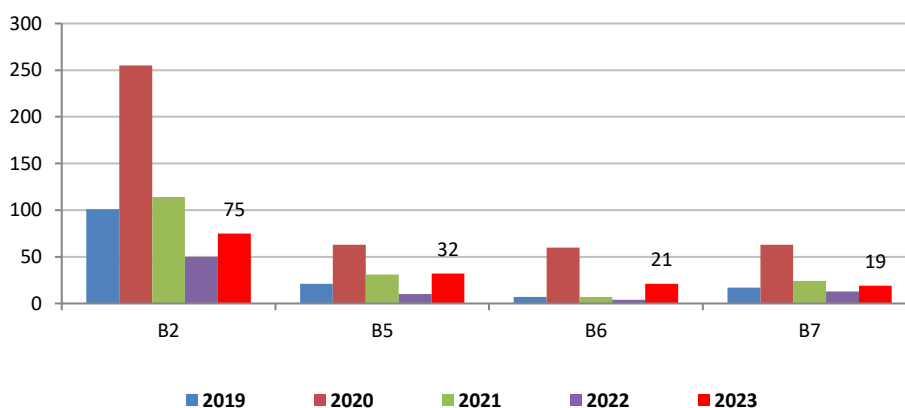
### Variazione % dell'offerta in locazione 2019-2023



Fonte: elaborazione Cresme

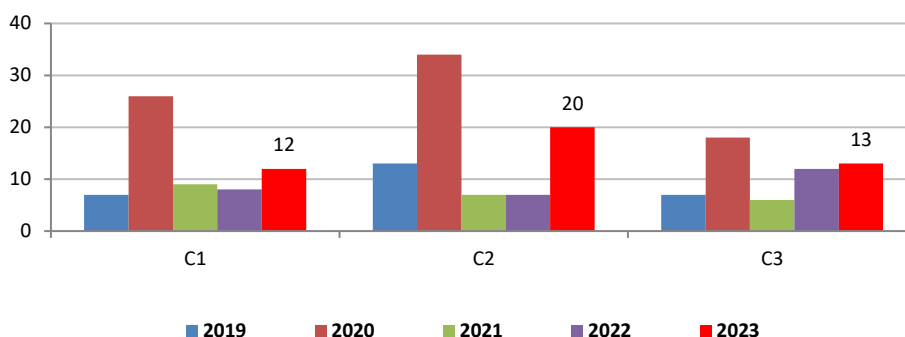
9933399

**Stima del numero di offerte in locazione 2019-2023 – CENT+RO e AREA CENTRALE**



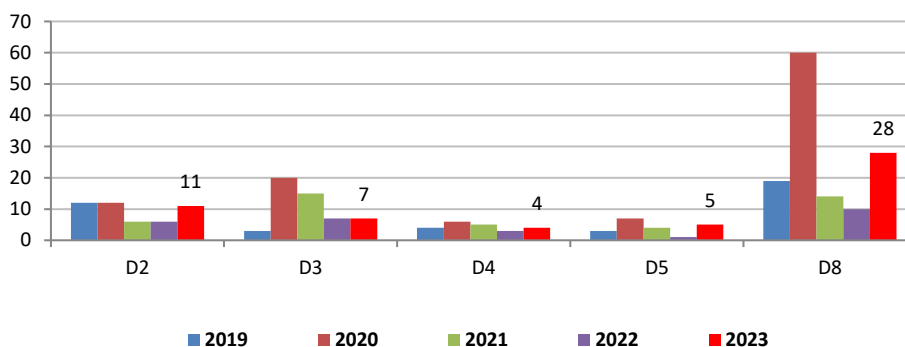
Fonte: elaborazione Cresme

**Stima del numero di offerte in locazione 2019-2023 - SEMICENTRO**



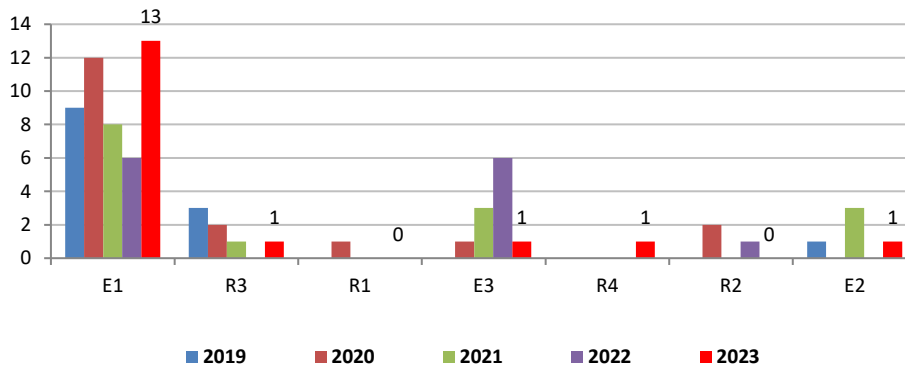
Fonte: elaborazione Cresme

**Stima del numero di offerte in locazione 2019-2023 - PERIFERIA**



Fonte: elaborazione Cresme

**Stima del numero di offerte in locazione 2019-2023 - EXTRAURBANO**

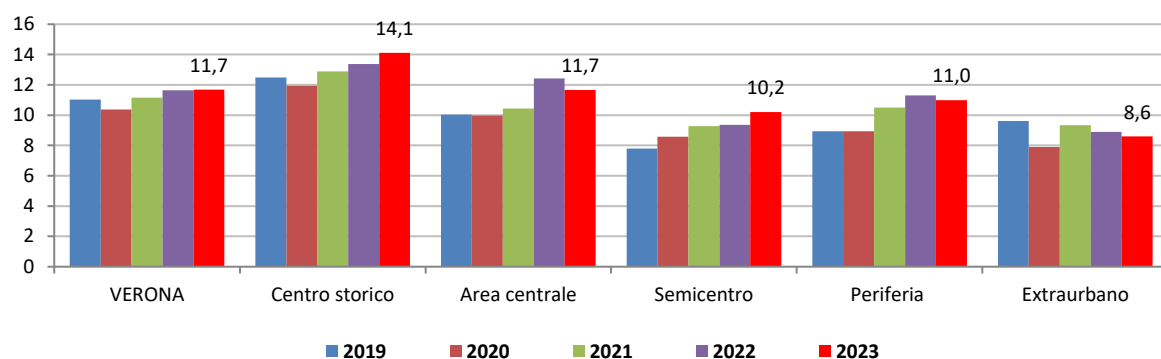


Fonte: elaborazione Cresme

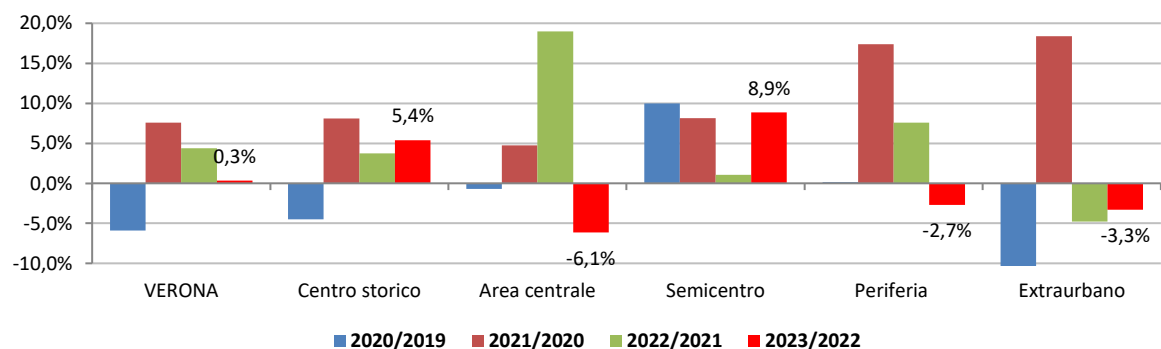
**L'offerta in LOCAZIONE – Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in vendita €/mq/mese e variazione % - 2016-2023**

|                        | 2016       | 2017       | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        |
|------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Città di Verona</b> | <b>8,5</b> | <b>9,3</b> | <b>10,9</b> | <b>11,0</b> | <b>10,4</b> | <b>11,2</b> | <b>11,6</b> | <b>11,7</b> |
| Centro storico         | 11,0       | 12,0       | 13,2        | 12,5        | 11,9        | 12,9        | 13,4        | 14,1        |
| Area centrale          | 8,6        | 9,4        | 10,1        | 10,0        | 10,0        | 10,4        | 12,4        | 11,7        |
| Semicentro             | 7,1        | 7,8        | 8,4         | 7,8         | 8,6         | 9,3         | 9,4         | 10,2        |
| Periferia              | 7,3        | 8,0        | 8,3         | 8,9         | 8,9         | 10,5        | 11,3        | 11,0        |
| Extraurbano            | 7,5        | 7,7        | 9,8         | 9,6         | 7,9         | 9,3         | 8,9         | 8,6         |
| <b>Variazioni %</b>    |            |            |             |             |             |             |             |             |
| <b>Città di Verona</b> |            | 9,1%       | 17,2%       | 1,5%        | -5,9%       | 7,6%        | 4,4%        | 0,3%        |
| Centro storico         |            | 8,5%       | 10,5%       | -5,4%       | -4,5%       | 8,1%        | 3,7%        | 5,4%        |
| Area centrale          |            | 9,3%       | 8,0%        | -0,8%       | -0,7%       | 4,7%        | 19,0%       | -6,1%       |
| Semicentro             |            | 10,0%      | 7,4%        | -7,2%       | 10,0%       | 8,2%        | 1,0%        | 8,9%        |
| Periferia              |            | 9,5%       | 3,8%        | 7,5%        | 0,1%        | 17,4%       | 7,6%        | -2,7%       |
| Extraurbano            |            | 2,1%       | 27,9%       | -2,1%       | -17,9%      | 18,4%       | -4,8%       | -3,3%       |

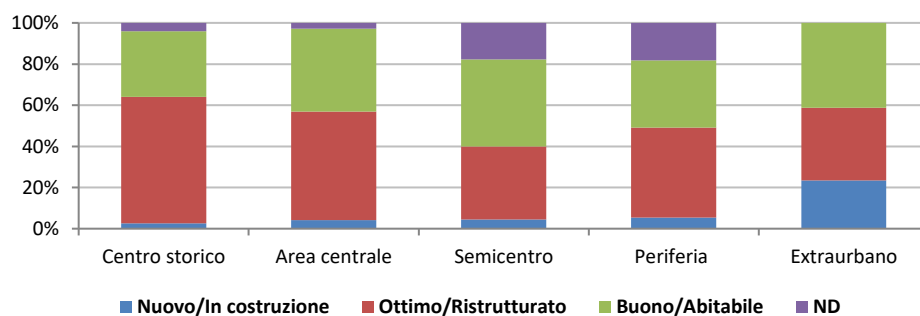
Fonte: elaborazione Cresme

**Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in locazione - 2019-2023 €/mq/mese**


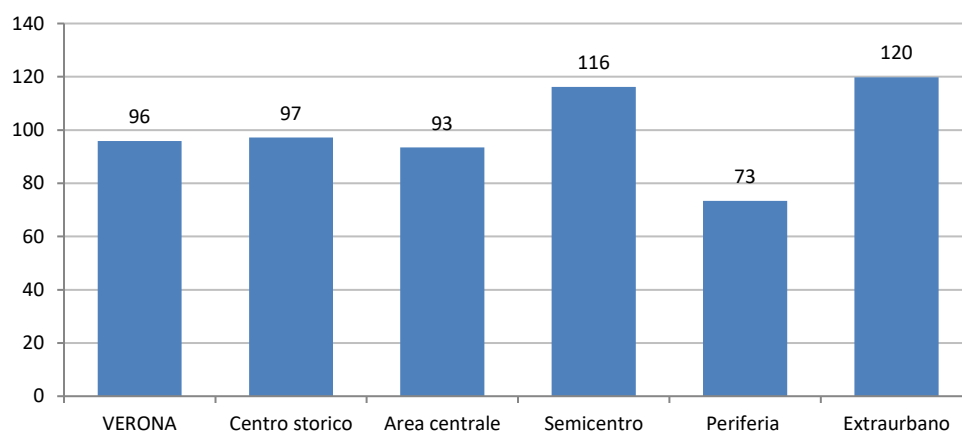
Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione del prezzo unitario medio delle abitazioni offerte in locazione**


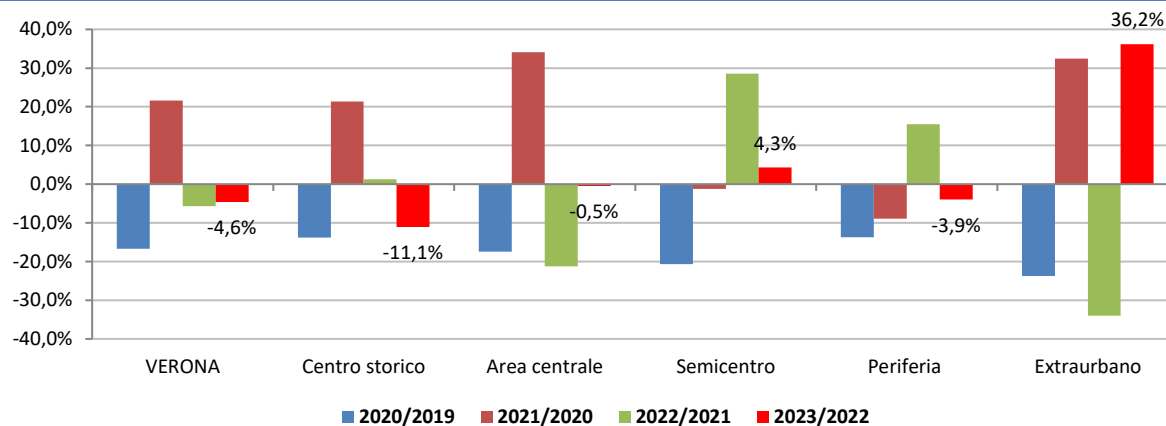
Fonte: elaborazione Cresme

**Composizione dell'offerta in locazione per stato di conservazione delle abitazioni offerte – 2023**


Fonte: elaborazione Cresme

**Superficie media delle abitazioni offerte in locazione (mq) - 2023**

Fonte: elaborazione Cresme

**Variazione % della superficie media delle abitazioni offerte in locazione - 2019-2023**

Fonte: elaborazione Cresme

**L'offerta in LOCAZIONE –Superficie media (mq) e variazioni %**

|                        | 2016      | 2017         | 2018         | 2019         | 2020          | 2021         | 2022         | 2023         |
|------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Città di Verona</b> | <b>87</b> | <b>98</b>    | <b>108</b>   | <b>105</b>   | <b>88</b>     | <b>107</b>   | <b>100</b>   | <b>96</b>    |
| Centro storico         | 98        | 93           | 102          | 103          | 89            | 108          | 109          | 97           |
| Area centrale          | 89        | 104          | 126          | 108          | 89            | 119          | 94           | 93           |
| Semicentro             | 86        | 99           | 86           | 111          | 88            | 87           | 111          | 116          |
| Periferia              | 77        | 95           | 100          | 84           | 73            | 66           | 76           | 73           |
| Extraurbano            | 91        | 108          | 202          | 132          | 101           | 133          | 88           | 120          |
| <b>Variazioni %</b>    |           |              |              |              |               |              |              |              |
| <b>Città di Verona</b> |           | <b>11,9%</b> | <b>10,3%</b> | <b>-2,4%</b> | <b>-16,7%</b> | <b>21,6%</b> | <b>-5,7%</b> | <b>-4,6%</b> |
| Centro storico         |           | -4,9%        | 10,0%        | 0,9%         | -13,8%        | 21,4%        | 1,2%         | -11,1%       |
| Area centrale          |           | 17,4%        | 20,6%        | -14,4%       | -17,4%        | 34,1%        | -21,3%       | -0,5%        |
| Semicentro             |           | 15,7%        | -13,7%       | 28,9%        | -20,7%        | -1,2%        | 28,5%        | 4,3%         |
| Periferia              |           | 23,5%        | 4,8%         | -15,7%       | -13,7%        | -8,9%        | 15,5%        | -3,9%        |
| Extraurbano            |           | 18,8%        | 86,8%        | -34,7%       | -23,7%        | 32,5%        | -34,0%       | 36,2%        |

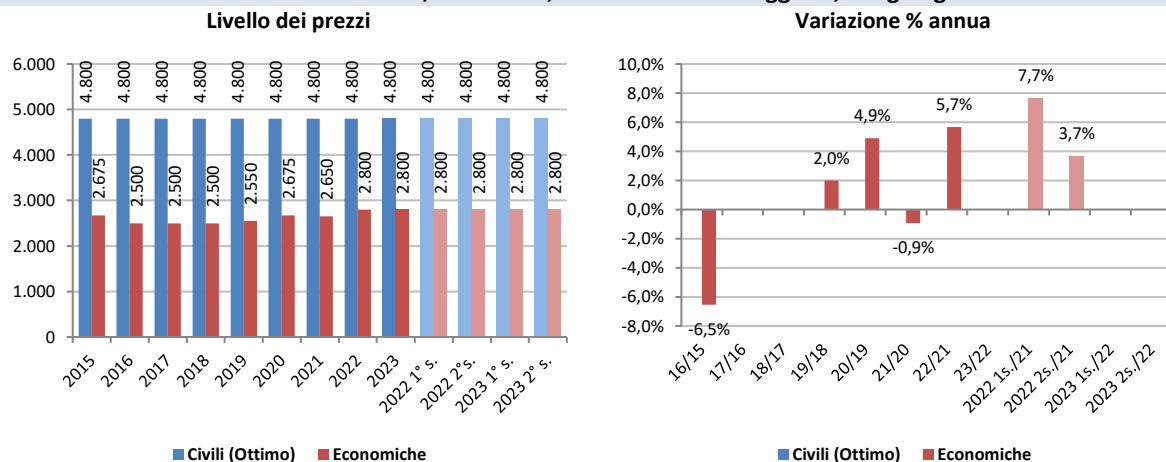
Fonte: elaborazione Cresme

### 4.3. I prezzi di vendita 2015-2023 nelle zone OMI

#### I PREZZI DI VENDITA - CENTRO STORICO

Stato di conservazione NORMALE (ottimo per le civili)

#### CENTRO STORICO - B2 - Centro Storico, S. Stefano, S. Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

#### CENTRO STORICO - B2 - Centro Storico, S. Stefano, S. Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria

Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE (ottimo per le civili)

variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |       |       | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max   | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.150      | 2.675 | 3.200 | 3.075     | 3.738 | 4.400 |
| 2016                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.000      | 2.500 | 3.000 | 3.000     | 3.650 | 4.300 |
| 2017                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.000      | 2.500 | 3.000 | 3.000     | 3.650 | 4.300 |
| 2018                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.000      | 2.500 | 3.000 | 3.000     | 3.650 | 4.300 |
| 2019                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.050      | 2.550 | 3.050 | 3.025     | 3.675 | 4.325 |
| 2020                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.150      | 2.675 | 3.200 | 3.075     | 3.738 | 4.400 |
| 2021                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.150      | 2.650 | 3.150 | 3.075     | 3.725 | 4.375 |
| 2022                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.300      | 2.800 | 3.300 | 3.150     | 3.800 | 4.450 |
| 2023                | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.300      | 2.800 | 3.300 | 3.150     | 3.800 | 4.450 |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.300      | 2.800 | 3.300 | 3.150     | 3.800 | 4.450 |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.300      | 2.800 | 3.300 | 3.150     | 3.800 | 4.450 |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.300      | 2.800 | 3.300 | 3.150     | 3.800 | 4.450 |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 4.000  | 4.800 | 5.600 | 2.300      | 2.800 | 3.300 | 3.150     | 3.800 | 4.450 |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |       |       |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -7,0%      | -6,5% | -6,3% | -2,4%     | -2,3% | -2,3% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 2,5%       | 2,0%  | 1,7%  | 0,8%      | 0,7%  | 0,6%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 4,9%       | 4,9%  | 4,9%  | 1,7%      | 1,7%  | 1,7%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | -0,9% | -1,6% | 0,0%      | -0,3% | -0,6% |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 7,0%       | 5,7%  | 4,8%  | 2,4%      | 2,0%  | 1,7%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 9,5%       | 7,7%  | 6,5%  | 3,3%      | 2,7%  | 2,3%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 4,5%       | 3,7%  | 3,1%  | 1,6%      | 1,3%  | 1,1%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 7,0%       | 4,7%  | 3,1%  | 2,4%      | 1,7%  | 1,1%  |

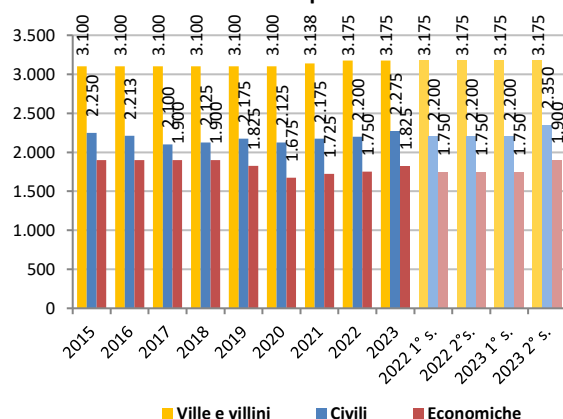
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

## I PREZZI DI VENDITA - AREA CENTRALE

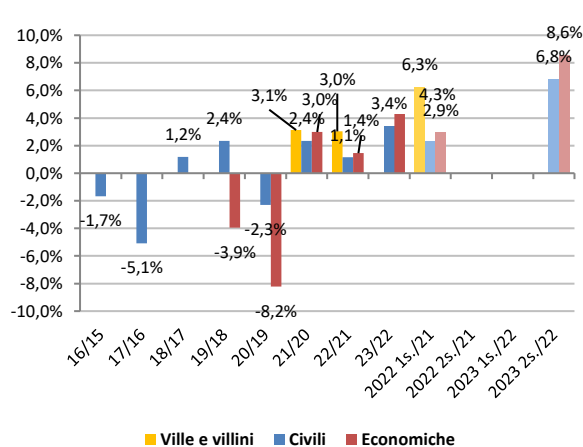
Stato di conservazione NORMALE

### AREA CENTRALE - B5 - B.Go Trento, Pindemonte, Valdona

Livello dei prezzi

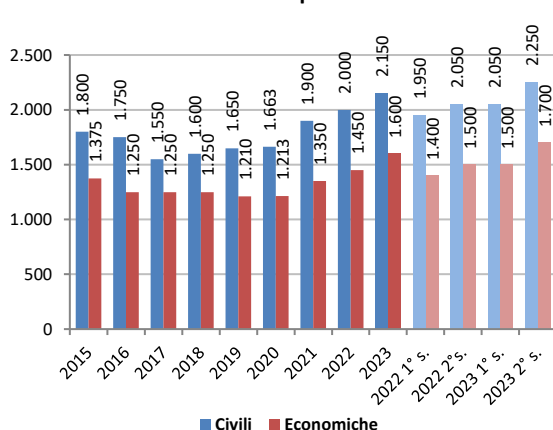


Variazione % annua

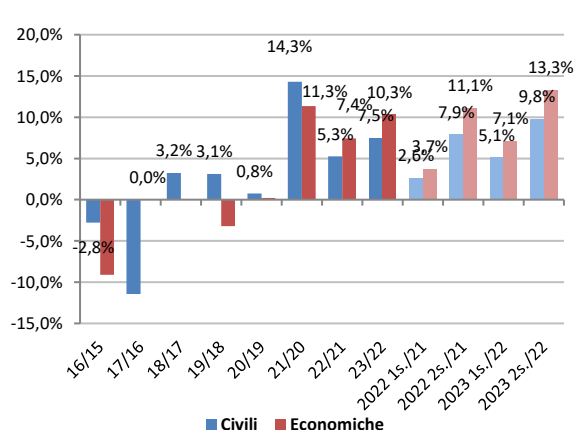


### AREA CENTRALE - B6 - Veronetta

Livello dei prezzi

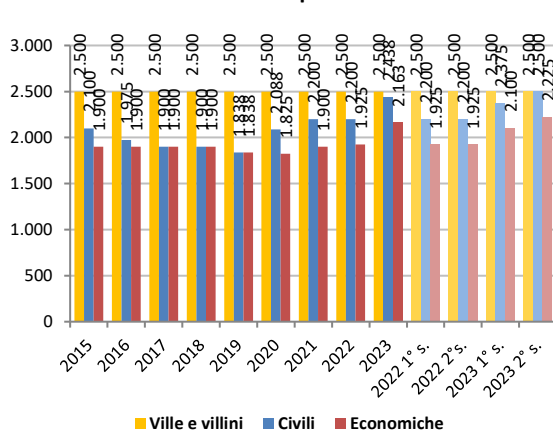


Variazione % annua

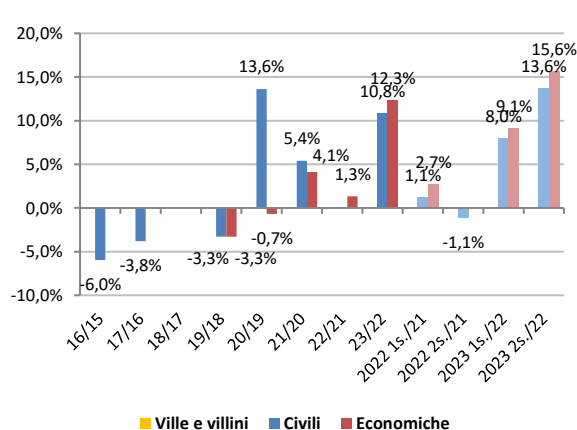


### AREA CENTRALE - B7 - S. Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)

Livello dei prezzi



Variazione % annua



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**AREA CENTRALE - B5 - B.Go Trento, Pindemonte, Valdona**
**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |       |        | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|--------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max    | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 2.400         | 3.100 | 3.800 | 1.800  | 2.250 | 2.700 | 1.500      | 1.900 | 2.300  | 1.900     | 2.417 | 2.933 |
| 2016                | 2.400         | 3.100 | 3.800 | 1.800  | 2.213 | 2.625 | 1.500      | 1.900 | 2.300  | 1.900     | 2.404 | 2.908 |
| 2017                | 2.400         | 3.100 | 3.800 | 1.800  | 2.100 | 2.400 | 1.500      | 1.900 | 2.300  | 1.900     | 2.367 | 2.833 |
| 2018                | 2.400         | 3.100 | 3.800 | 1.850  | 2.125 | 2.400 | 1.500      | 1.900 | 2.300  | 1.917     | 2.375 | 2.833 |
| 2019                | 2.400         | 3.100 | 3.800 | 1.900  | 2.175 | 2.450 | 1.450      | 1.825 | 2.200  | 1.917     | 2.367 | 2.817 |
| 2020                | 2.400         | 3.100 | 3.800 | 1.800  | 2.125 | 2.450 | 1.425      | 1.675 | 1.925  | 1.875     | 2.300 | 2.725 |
| 2021                | 2.475         | 3.138 | 3.800 | 1.825  | 2.175 | 2.525 | 1.475      | 1.725 | 1.975  | 1.925     | 2.346 | 2.767 |
| 2022                | 2.550         | 3.175 | 3.800 | 1.850  | 2.200 | 2.550 | 1.500      | 1.750 | 2.000  | 1.967     | 2.375 | 2.783 |
| 2023                | 2.550         | 3.175 | 3.800 | 1.925  | 2.275 | 2.625 | 1.575      | 1.825 | 2.075  | 2.017     | 2.425 | 2.833 |
| 2022 1° s.          | 2.550         | 3.175 | 3.800 | 1.850  | 2.200 | 2.550 | 1.500      | 1.750 | 2.000  | 1.967     | 2.375 | 2.783 |
| 2022 2° s.          | 2.550         | 3.175 | 3.800 | 1.850  | 2.200 | 2.550 | 1.500      | 1.750 | 2.000  | 1.967     | 2.375 | 2.783 |
| 2023 1° s.          | 2.550         | 3.175 | 3.800 | 1.850  | 2.200 | 2.550 | 1.500      | 1.750 | 2.000  | 1.967     | 2.375 | 2.783 |
| 2023 2° s.          | 2.550         | 3.175 | 3.800 | 2.000  | 2.350 | 2.700 | 1.650      | 1.900 | 2.150  | 2.067     | 2.475 | 2.883 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |       |        |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,7% | -2,8% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%      | -0,5% | -0,9% |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -5,1% | -8,6% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%      | -1,6% | -2,6% |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 2,8%   | 1,2%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,9%      | 0,4%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 2,7%   | 2,4%  | 2,1%  | -3,3%      | -3,9% | -4,3%  | 0,0%      | -0,4% | -0,6% |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -5,3%  | -2,3% | 0,0%  | -1,7%      | -8,2% | -12,5% | -2,2%     | -2,8% | -3,3% |
| 2021/2020           | 3,1%          | 1,2%  | 0,0%  | 1,4%   | 2,4%  | 3,1%  | 3,5%       | 3,0%  | 2,6%   | 2,7%      | 2,0%  | 1,5%  |
| 2022/2021           | 3,0%          | 1,2%  | 0,0%  | 1,4%   | 1,1%  | 1,0%  | 1,7%       | 1,4%  | 1,3%   | 2,2%      | 1,2%  | 0,6%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,1%   | 3,4%  | 2,9%  | 5,0%       | 4,3%  | 3,8%   | 2,5%      | 2,1%  | 1,8%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 6,3%          | 2,4%  | 0,0%  | 2,8%   | 2,3%  | 2,0%  | 3,4%       | 2,9%  | 2,6%   | 4,4%      | 2,5%  | 1,2%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,1%   | 6,8%  | 5,9%  | 10,0%      | 8,6%  | 7,5%   | 5,1%      | 4,2%  | 3,6%  |
| 2023/2015           | 6,3%          | 2,4%  | 0,0%  | 2,8%   | -2,2% | -5,6% | 0,0%       | -7,9% | -13,0% | 3,5%      | -1,7% | -5,1% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**AREA CENTRALE – B6 - Veronetta**
**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |     |     | Civili |        |        | Economiche |       |       | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|--------|--------|------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med    | Max    | Min        | Med   | Max   | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 1.450  | 1.800  | 2.150  | 1.100      | 1.375 | 1.650 | 1.275     | 1.588 | 1.900 |
| 2016                | -             | -   | -   | 1.400  | 1.750  | 2.100  | 1.000      | 1.250 | 1.500 | 1.200     | 1.500 | 1.800 |
| 2017                | -             | -   | -   | 1.250  | 1.550  | 1.850  | 1.000      | 1.250 | 1.500 | 1.125     | 1.400 | 1.675 |
| 2018                | -             | -   | -   | 1.300  | 1.600  | 1.900  | 1.000      | 1.250 | 1.500 | 1.150     | 1.425 | 1.700 |
| 2019                | -             | -   | -   | 1.350  | 1.650  | 1.950  | 970        | 1.210 | 1.450 | 1.160     | 1.430 | 1.700 |
| 2020                | -             | -   | -   | 1.350  | 1.663  | 1.975  | 975        | 1.213 | 1.450 | 1.163     | 1.438 | 1.713 |
| 2021                | -             | -   | -   | 1.550  | 1.900  | 2.250  | 1.100      | 1.350 | 1.600 | 1.325     | 1.625 | 1.925 |
| 2022                | -             | -   | -   | 1.650  | 2.000  | 2.350  | 1.200      | 1.450 | 1.700 | 1.425     | 1.725 | 2.025 |
| 2023                | -             | -   | -   | 1.800  | 2.150  | 2.500  | 1.350      | 1.600 | 1.850 | 1.575     | 1.875 | 2.175 |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 1.600  | 1.950  | 2.300  | 1.150      | 1.400 | 1.650 | 1.375     | 1.675 | 1.975 |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 1.700  | 2.050  | 2.400  | 1.250      | 1.500 | 1.750 | 1.475     | 1.775 | 2.075 |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 1.700  | 2.050  | 2.400  | 1.250      | 1.500 | 1.750 | 1.475     | 1.775 | 2.075 |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 1.900  | 2.250  | 2.600  | 1.450      | 1.700 | 1.950 | 1.675     | 1.975 | 2.275 |
| Variazioni %        |               |     |     |        |        |        |            |       |       |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | -3,4%  | -2,8%  | -2,3%  | -9,1%      | -9,1% | -9,1% | -5,9%     | -5,5% | -5,3% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | -10,7% | -11,4% | -11,9% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -6,3%     | -6,7% | -6,9% |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 4,0%   | 3,2%   | 2,7%   | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 2,2%      | 1,8%  | 1,5%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 3,8%   | 3,1%   | 2,6%   | -3,0%      | -3,2% | -3,3% | 0,9%      | 0,4%  | 0,0%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,8%   | 1,3%   | 0,5%       | 0,2%  | 0,0%  | 0,2%      | 0,5%  | 0,7%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 14,8%  | 14,3%  | 13,9%  | 12,8%      | 11,3% | 10,3% | 14,0%     | 13,0% | 12,4% |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 6,5%   | 5,3%   | 4,4%   | 9,1%       | 7,4%  | 6,3%  | 7,5%      | 6,2%  | 5,2%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 9,1%   | 7,5%   | 6,4%   | 12,5%      | 10,3% | 8,8%  | 10,5%     | 8,7%  | 7,4%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 3,2%   | 2,6%   | 2,2%   | 4,5%       | 3,7%  | 3,1%  | 3,8%      | 3,1%  | 2,6%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 9,7%   | 7,9%   | 6,7%   | 13,6%      | 11,1% | 9,4%  | 11,3%     | 9,2%  | 7,8%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 6,3%   | 5,1%   | 4,3%   | 8,7%       | 7,1%  | 6,1%  | 7,3%      | 6,0%  | 5,1%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 11,8%  | 9,8%   | 8,3%   | 16,0%      | 13,3% | 11,4% | 13,6%     | 11,3% | 9,6%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 17,2%  | 13,9%  | 11,6%  | 13,6%      | 9,1%  | 6,1%  | 15,7%     | 11,8% | 9,2%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**AREA CENTRALE – B7 - S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)**
**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |       |       | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max   | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.700  | 2.100 | 2.500 | 1.500      | 1.900 | 2.300 | 1.733     | 2.167 | 2.600 |
| 2016                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.600  | 1.975 | 2.350 | 1.500      | 1.900 | 2.300 | 1.700     | 2.125 | 2.550 |
| 2017                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.600  | 1.900 | 2.200 | 1.500      | 1.900 | 2.300 | 1.700     | 2.100 | 2.500 |
| 2018                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.600  | 1.900 | 2.200 | 1.500      | 1.900 | 2.300 | 1.700     | 2.100 | 2.500 |
| 2019                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.525  | 1.838 | 2.150 | 1.525      | 1.838 | 2.150 | 1.683     | 2.058 | 2.433 |
| 2020                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.750  | 2.088 | 2.425 | 1.600      | 1.825 | 2.050 | 1.783     | 2.138 | 2.492 |
| 2021                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.825  | 2.200 | 2.575 | 1.675      | 1.900 | 2.125 | 1.833     | 2.200 | 2.567 |
| 2022                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.850  | 2.200 | 2.550 | 1.700      | 1.925 | 2.150 | 1.850     | 2.208 | 2.567 |
| 2023                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 2.050  | 2.438 | 2.825 | 1.900      | 2.163 | 2.425 | 1.983     | 2.367 | 2.750 |
| 2022 1° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.850  | 2.200 | 2.550 | 1.700      | 1.925 | 2.150 | 1.850     | 2.208 | 2.567 |
| 2022 2° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.850  | 2.200 | 2.550 | 1.700      | 1.925 | 2.150 | 1.850     | 2.208 | 2.567 |
| 2023 1° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 2.000  | 2.375 | 2.750 | 1.850      | 2.100 | 2.350 | 1.950     | 2.325 | 2.700 |
| 2023 2° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 2.100  | 2.500 | 2.900 | 1.950      | 2.225 | 2.500 | 2.017     | 2.408 | 2.800 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |       |       |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -5,9%  | -6,0% | -6,0% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -1,9%     | -1,9% | -1,9% |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -3,8% | -6,4% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | -1,2% | -2,0% |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -4,7%  | -3,3% | -2,3% | 1,7%       | -3,3% | -6,5% | -1,0%     | -2,0% | -2,7% |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 14,8%  | 13,6% | 12,8% | 4,9%       | -0,7% | -4,7% | 5,9%      | 3,8%  | 2,4%  |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,3%   | 5,4%  | 6,2%  | 4,7%       | 4,1%  | 3,7%  | 2,8%      | 2,9%  | 3,0%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 1,4%   | 0,0%  | -1,0% | 1,5%       | 1,3%  | 1,2%  | 0,9%      | 0,4%  | 0,0%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 10,8%  | 10,8% | 10,8% | 11,8%      | 12,3% | 12,8% | 7,2%      | 7,2%  | 7,1%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 2,8%   | 1,1%  | 0,0%  | 3,0%       | 2,7%  | 2,4%  | 1,8%      | 1,1%  | 0,7%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,1% | -1,9% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | -0,4% | -0,6% |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,1%   | 8,0%  | 7,8%  | 8,8%       | 9,1%  | 9,3%  | 5,4%      | 5,3%  | 5,2%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 13,5%  | 13,6% | 13,7% | 14,7%      | 15,6% | 16,3% | 9,0%      | 9,1%  | 9,1%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 17,6%  | 13,1% | 10,0% | 23,3%      | 10,5% | 2,2%  | 12,5%     | 7,3%  | 3,8%  |

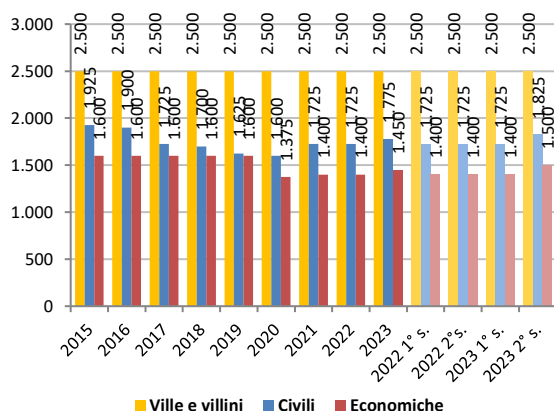
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

# I PREZZI DI VENDITA - SEMICENTRO

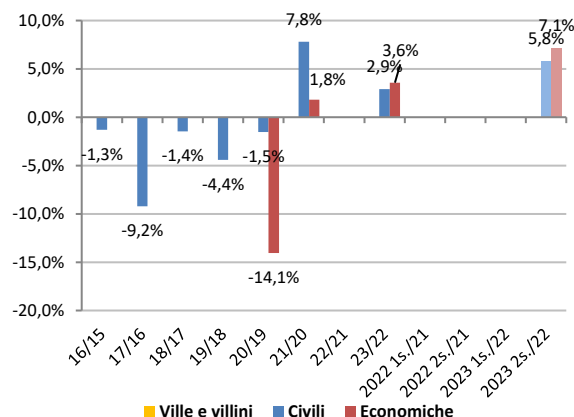
Stato di conservazione NORMALE

## SEMICENTRO - C1 - Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città

Livello dei prezzi

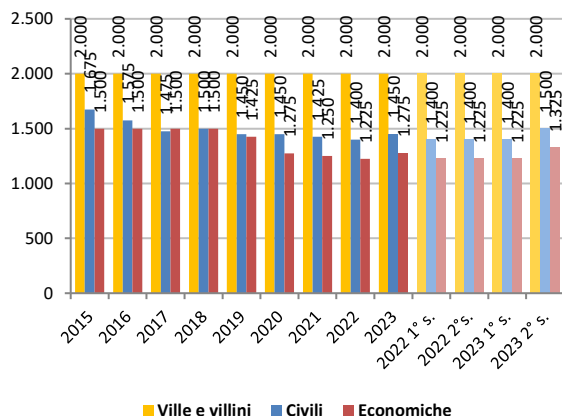


Variazione % annua

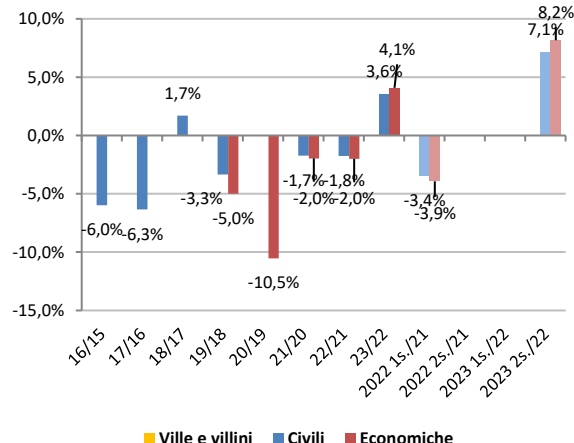


## SEMICENTRO - C2 - B.go Venezia, Biondella

Livello dei prezzi

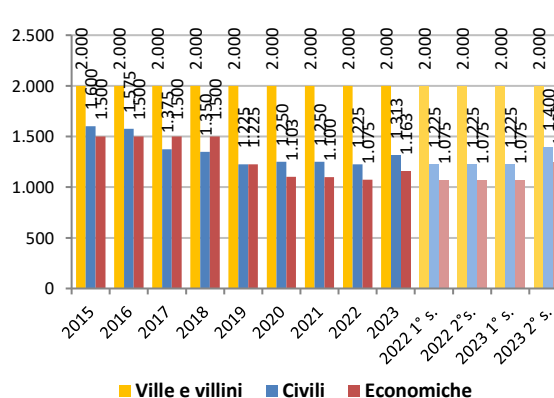


Variazione % annua

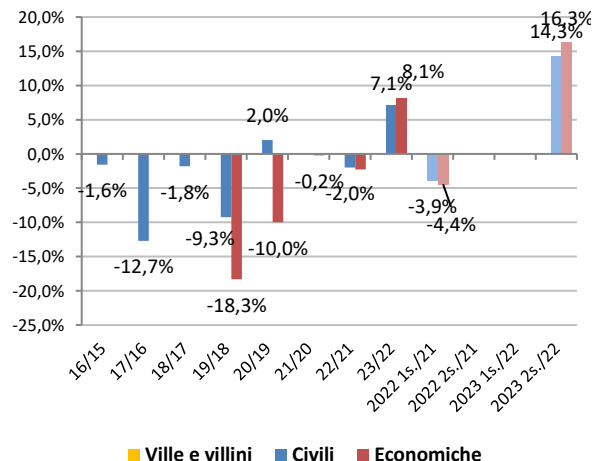


## SEMICENTRO - C3 - B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)

Livello dei prezzi



Variazione % annua



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**SEMICENTRO - C1 - Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città****Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE****variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |        |        | Economiche |        |        | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|--------|--------|------------|--------|--------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med    | Max    | Min        | Med    | Max    | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.550  | 1.925  | 2.300  | 1.300      | 1.600  | 1.900  | 1.617     | 2.008 | 2.400 |
| 2016                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.550  | 1.900  | 2.250  | 1.300      | 1.600  | 1.900  | 1.617     | 2.000 | 2.383 |
| 2017                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.450  | 1.725  | 2.000  | 1.300      | 1.600  | 1.900  | 1.583     | 1.942 | 2.300 |
| 2018                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.450  | 1.700  | 1.950  | 1.300      | 1.600  | 1.900  | 1.583     | 1.933 | 2.283 |
| 2019                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.375  | 1.625  | 1.875  | 1.325      | 1.600  | 1.875  | 1.567     | 1.908 | 2.250 |
| 2020                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.350  | 1.600  | 1.850  | 1.100      | 1.375  | 1.650  | 1.483     | 1.825 | 2.167 |
| 2021                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.450  | 1.725  | 2.000  | 1.150      | 1.400  | 1.650  | 1.533     | 1.875 | 2.217 |
| 2022                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.450  | 1.725  | 2.000  | 1.150      | 1.400  | 1.650  | 1.533     | 1.875 | 2.217 |
| 2023                | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.500  | 1.775  | 2.050  | 1.200      | 1.450  | 1.700  | 1.567     | 1.908 | 2.250 |
| 2022 1° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.450  | 1.725  | 2.000  | 1.150      | 1.400  | 1.650  | 1.533     | 1.875 | 2.217 |
| 2022 2° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.450  | 1.725  | 2.000  | 1.150      | 1.400  | 1.650  | 1.533     | 1.875 | 2.217 |
| 2023 1° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.450  | 1.725  | 2.000  | 1.150      | 1.400  | 1.650  | 1.533     | 1.875 | 2.217 |
| 2023 2° s.          | 2.000         | 2.500 | 3.000 | 1.550  | 1.825  | 2.100  | 1.250      | 1.500  | 1.750  | 1.600     | 1.942 | 2.283 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |        |        |            |        |        |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,3%  | -2,2%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | -0,4% | -0,7% |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -6,5%  | -9,2%  | -11,1% | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | -2,1%     | -2,9% | -3,5% |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,4%  | -2,5%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | -0,4% | -0,7% |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -5,2%  | -4,4%  | -3,8%  | 1,9%       | 0,0%   | -1,3%  | -1,1%     | -1,3% | -1,5% |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -1,8%  | -1,5%  | -1,3%  | -17,0%     | -14,1% | -12,0% | -5,3%     | -4,4% | -3,7% |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 7,4%   | 7,8%   | 8,1%   | 4,5%       | 1,8%   | 0,0%   | 3,4%      | 2,7%  | 2,3%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 3,4%   | 2,9%   | 2,5%   | 4,3%       | 3,6%   | 3,0%   | 2,2%      | 1,8%  | 1,5%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 6,9%   | 5,8%   | 5,0%   | 8,7%       | 7,1%   | 6,1%   | 4,3%      | 3,6%  | 3,0%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -6,5%  | -10,4% | -13,0% | -11,5%     | -12,5% | -13,2% | -5,2%     | -6,6% | -7,6% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**SEMICENTRO - C2 - B.go Venezia, Biondella****Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE****variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |        |        | Economiche |        |        | Sintetico |        |        |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|--------|--------|------------|--------|--------|-----------|--------|--------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med    | Max    | Min        | Med    | Max    | Min       | Med    | Max    |
| 2015                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.350  | 1.675  | 2.000  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.383     | 1.725  | 2.067  |
| 2016                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.300  | 1.575  | 1.850  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.367     | 1.692  | 2.017  |
| 2017                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.250  | 1.475  | 1.700  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.350     | 1.658  | 1.967  |
| 2018                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.300  | 1.500  | 1.700  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.367     | 1.667  | 1.967  |
| 2019                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.250  | 1.450  | 1.650  | 1.200      | 1.425  | 1.650  | 1.350     | 1.625  | 1.900  |
| 2020                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.250  | 1.450  | 1.650  | 1.050      | 1.275  | 1.500  | 1.300     | 1.575  | 1.850  |
| 2021                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.225  | 1.425  | 1.625  | 1.025      | 1.250  | 1.475  | 1.283     | 1.558  | 1.833  |
| 2022                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.200  | 1.400  | 1.600  | 1.000      | 1.225  | 1.450  | 1.267     | 1.542  | 1.817  |
| 2023                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.250  | 1.450  | 1.650  | 1.050      | 1.275  | 1.500  | 1.300     | 1.575  | 1.850  |
| 2022 1° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.200  | 1.400  | 1.600  | 1.000      | 1.225  | 1.450  | 1.267     | 1.542  | 1.817  |
| 2022 2° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.200  | 1.400  | 1.600  | 1.000      | 1.225  | 1.450  | 1.267     | 1.542  | 1.817  |
| 2023 1° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.200  | 1.400  | 1.600  | 1.000      | 1.225  | 1.450  | 1.267     | 1.542  | 1.817  |
| 2023 2° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.300  | 1.500  | 1.700  | 1.100      | 1.325  | 1.550  | 1.333     | 1.608  | 1.883  |
| Variazioni %        |               |       |       |        |        |        |            |        |        |           |        |        |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -3,7%  | -6,0%  | -7,5%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | -1,2%     | -1,9%  | -2,4%  |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -3,8%  | -6,3%  | -8,1%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | -1,2%     | -2,0%  | -2,5%  |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,0%   | 1,7%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 1,2%      | 0,5%   | 0,0%   |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -3,8%  | -3,3%  | -2,9%  | 0,0%       | -5,0%  | -8,3%  | -1,2%     | -2,5%  | -3,4%  |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | -12,5%     | -10,5% | -9,1%  | -3,7%     | -3,1%  | -2,6%  |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -2,0%  | -1,7%  | -1,5%  | -2,4%      | -2,0%  | -1,7%  | -1,3%     | -1,1%  | -0,9%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -2,0%  | -1,8%  | -1,5%  | -2,4%      | -2,0%  | -1,7%  | -1,3%     | -1,1%  | -0,9%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,2%   | 3,6%   | 3,1%   | 5,0%       | 4,1%   | 3,4%   | 2,6%      | 2,2%   | 1,8%   |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -4,0%  | -3,4%  | -3,0%  | -4,8%      | -3,9%  | -3,3%  | -2,6%     | -2,1%  | -1,8%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%   | 0,0%   |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%   | 0,0%   |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,3%   | 7,1%   | 6,3%   | 10,0%      | 8,2%   | 6,9%   | 5,3%      | 4,3%   | 3,7%   |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -11,1% | -16,4% | -20,0% | -16,7%     | -18,3% | -19,4% | -8,4%     | -10,6% | -12,1% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**SEMICENTRO - C3 - B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)**
**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |        |        | Economiche |        |        | Sintetico |        |        |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|--------|--------|------------|--------|--------|-----------|--------|--------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med    | Max    | Min        | Med    | Max    | Min       | Med    | Max    |
| 2015                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.300  | 1.600  | 1.900  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.367     | 1.700  | 2.033  |
| 2016                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.300  | 1.575  | 1.850  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.367     | 1.692  | 2.017  |
| 2017                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.150  | 1.375  | 1.600  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.317     | 1.625  | 1.933  |
| 2018                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.125  | 1.350  | 1.575  | 1.200      | 1.500  | 1.800  | 1.308     | 1.617  | 1.925  |
| 2019                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.000  | 1.225  | 1.450  | 1.000      | 1.225  | 1.450  | 1.200     | 1.483  | 1.767  |
| 2020                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.075  | 1.250  | 1.425  | 930        | 1.103  | 1.275  | 1.202     | 1.451  | 1.700  |
| 2021                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.075  | 1.250  | 1.425  | 925        | 1.100  | 1.275  | 1.200     | 1.450  | 1.700  |
| 2022                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.050  | 1.225  | 1.400  | 900        | 1.075  | 1.250  | 1.183     | 1.433  | 1.683  |
| 2023                | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.125  | 1.313  | 1.500  | 975        | 1.163  | 1.350  | 1.233     | 1.492  | 1.750  |
| 2022 1° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.050  | 1.225  | 1.400  | 900        | 1.075  | 1.250  | 1.183     | 1.433  | 1.683  |
| 2022 2° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.050  | 1.225  | 1.400  | 900        | 1.075  | 1.250  | 1.183     | 1.433  | 1.683  |
| 2023 1° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.050  | 1.225  | 1.400  | 900        | 1.075  | 1.250  | 1.183     | 1.433  | 1.683  |
| 2023 2° s.          | 1.600         | 2.000 | 2.400 | 1.200  | 1.400  | 1.600  | 1.050      | 1.250  | 1.450  | 1.283     | 1.550  | 1.817  |
| Variazioni %        |               |       |       |        |        |        |            |        |        |           |        |        |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,6%  | -2,6%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | -0,5%  | -0,8%  |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -11,5% | -12,7% | -13,5% | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | -3,7%     | -3,9%  | -4,1%  |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -2,2%  | -1,8%  | -1,6%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | -0,6%     | -0,5%  | -0,4%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -11,1% | -9,3%  | -7,9%  | -16,7%     | -18,3% | -19,4% | -8,3%     | -8,2%  | -8,2%  |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 7,5%   | 2,0%   | -1,7%  | -7,0%      | -10,0% | -12,1% | 0,1%      | -2,2%  | -3,8%  |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | -0,5%      | -0,2%  | 0,0%   | -0,1%     | -0,1%  | 0,0%   |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -2,3%  | -2,0%  | -1,8%  | -2,7%      | -2,3%  | -2,0%  | -1,4%     | -1,1%  | -1,0%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 7,1%   | 7,1%   | 7,1%   | 8,3%       | 8,1%   | 8,0%   | 4,2%      | 4,1%   | 4,0%   |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -4,5%  | -3,9%  | -3,4%  | -5,3%      | -4,4%  | -3,8%  | -2,7%     | -2,3%  | -1,9%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%   | 0,0%   |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%   | 0,0%   |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 14,3%  | 14,3%  | 14,3%  | 16,7%      | 16,3%  | 16,0%  | 8,5%      | 8,1%   | 7,9%   |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -19,2% | -23,4% | -26,3% | -25,0%     | -28,3% | -30,6% | -13,4%    | -15,7% | -17,2% |

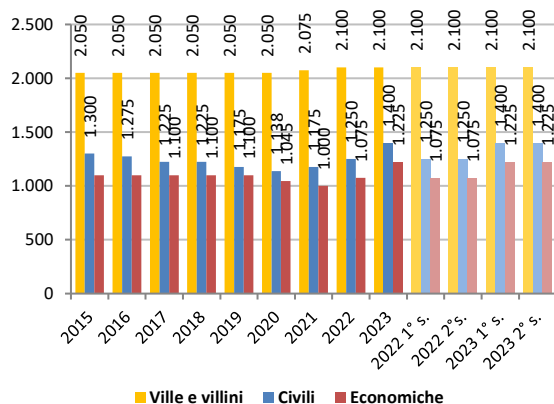
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

## I PREZZI DI VENDITA - PERIFERIA

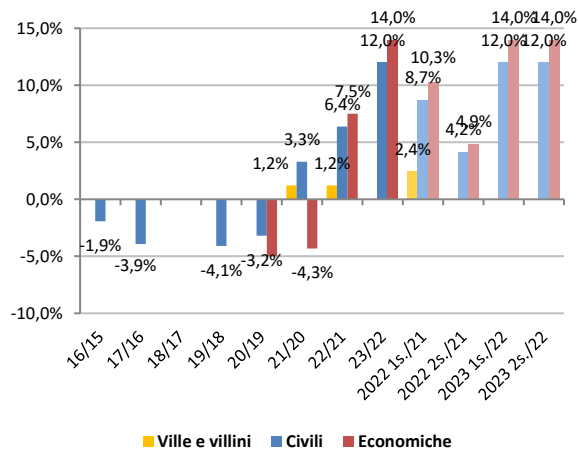
Stato di conservazione NORMALE

### PERIFERIA - D2 - S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini

Livello dei prezzi

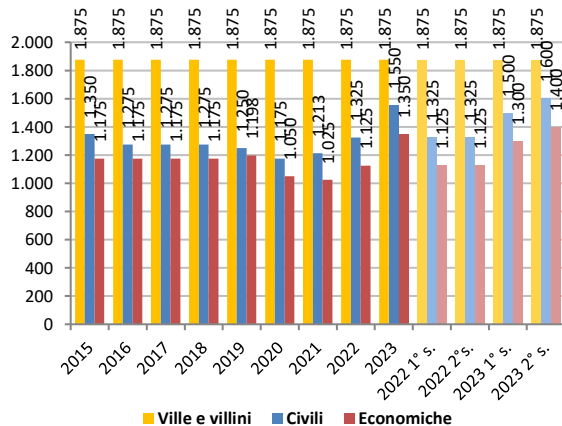


Variazione % annua

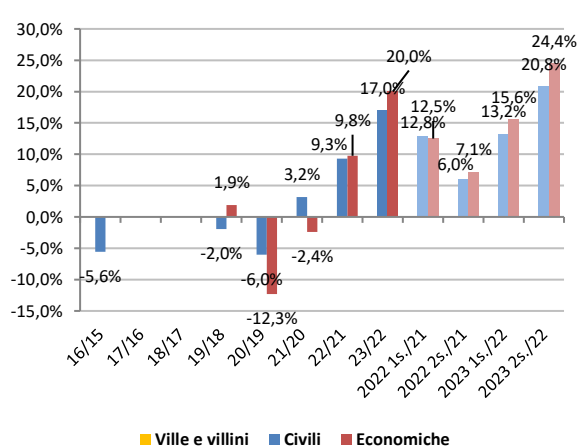


### PERIFERIA - D3 - Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S. Massimo

Livello dei prezzi

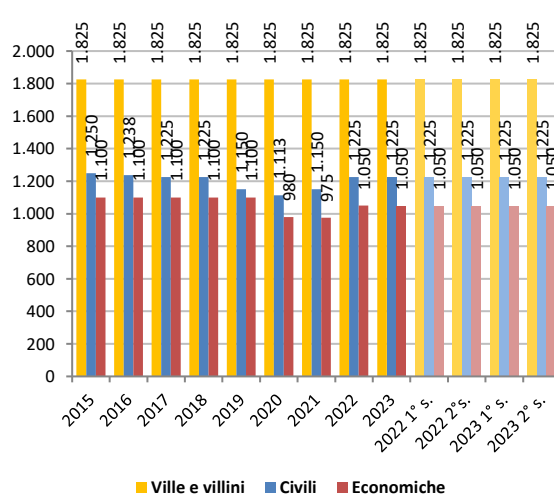


Variazione % annua

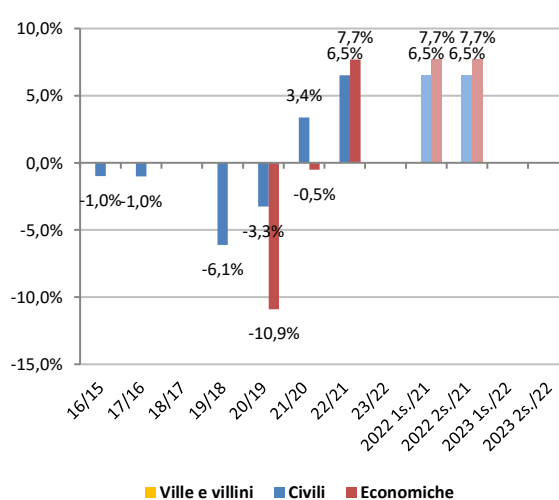


### PERIFERIA - D4 - Golosine, S. Lucia

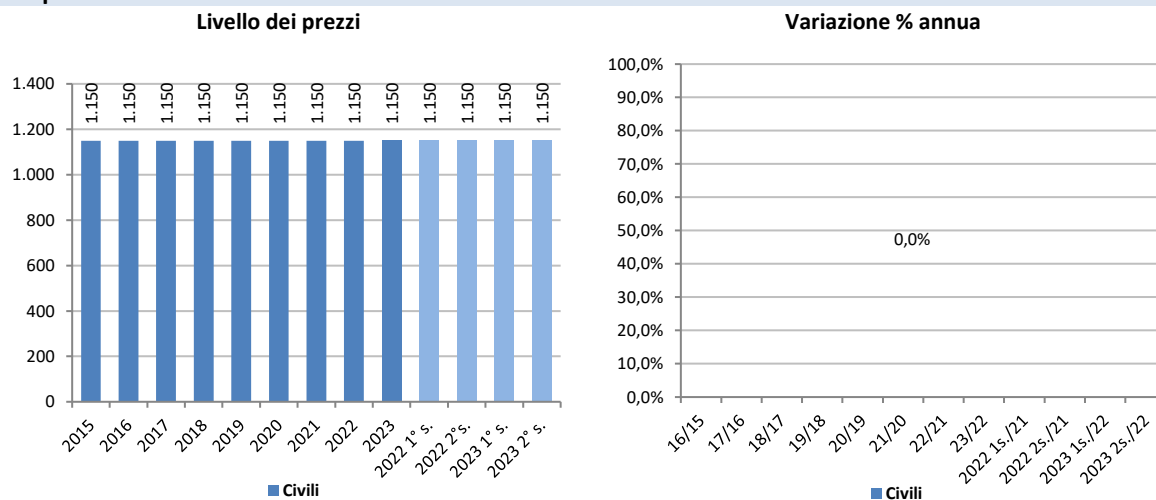
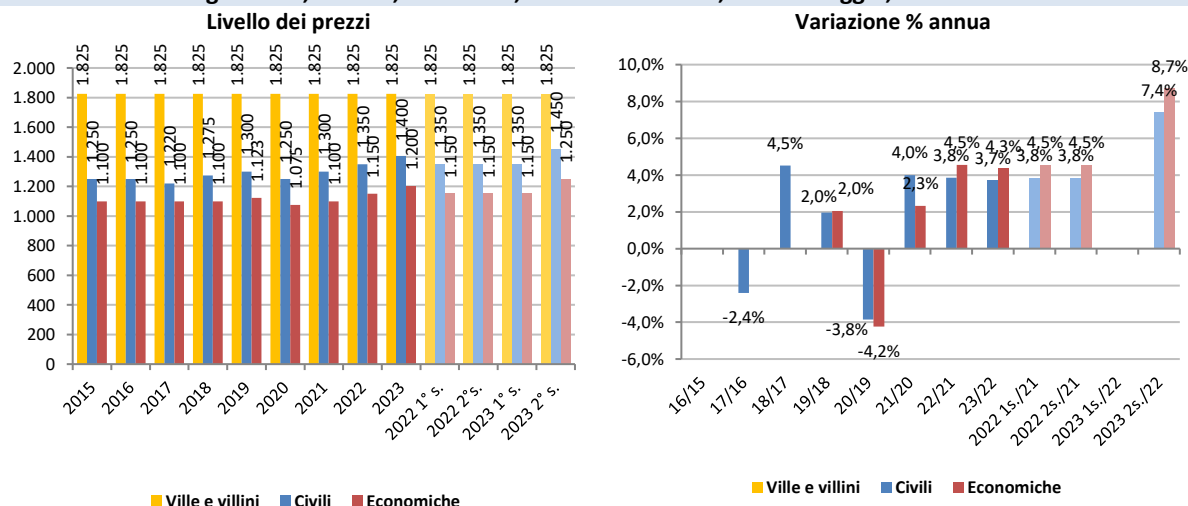
Livello dei prezzi



Variazione % annua



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**Stato di conservazione NORMALE**
**PERIFERIA - D5 - Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa**

**PERIFERIA - D8 - B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina**


Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D2 - S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini****Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE****variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |       |       | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max   | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 1.600         | 2.050 | 2.500 | 1.050  | 1.300 | 1.550 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.183     | 1.483 | 1.783 |
| 2016                | 1.600         | 2.050 | 2.500 | 1.050  | 1.275 | 1.500 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.183     | 1.475 | 1.767 |
| 2017                | 1.600         | 2.050 | 2.500 | 1.050  | 1.225 | 1.400 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.183     | 1.458 | 1.733 |
| 2018                | 1.600         | 2.050 | 2.500 | 1.050  | 1.225 | 1.400 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.183     | 1.458 | 1.733 |
| 2019                | 1.600         | 2.050 | 2.500 | 1.000  | 1.175 | 1.350 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.167     | 1.442 | 1.717 |
| 2020                | 1.600         | 2.050 | 2.500 | 1.000  | 1.138 | 1.275 | 890        | 1.045 | 1.200 | 1.163     | 1.411 | 1.658 |
| 2021                | 1.650         | 2.075 | 2.500 | 1.025  | 1.175 | 1.325 | 875        | 1.000 | 1.125 | 1.183     | 1.417 | 1.650 |
| 2022                | 1.700         | 2.100 | 2.500 | 1.100  | 1.250 | 1.400 | 950        | 1.075 | 1.200 | 1.250     | 1.475 | 1.700 |
| 2023                | 1.700         | 2.100 | 2.500 | 1.200  | 1.400 | 1.600 | 1.050      | 1.225 | 1.400 | 1.317     | 1.575 | 1.833 |
| 2022 1° s.          | 1.700         | 2.100 | 2.500 | 1.100  | 1.250 | 1.400 | 950        | 1.075 | 1.200 | 1.250     | 1.475 | 1.700 |
| 2022 2° s.          | 1.700         | 2.100 | 2.500 | 1.100  | 1.250 | 1.400 | 950        | 1.075 | 1.200 | 1.250     | 1.475 | 1.700 |
| 2023 1° s.          | 1.700         | 2.100 | 2.500 | 1.200  | 1.400 | 1.600 | 1.050      | 1.225 | 1.400 | 1.317     | 1.575 | 1.833 |
| 2023 2° s.          | 1.700         | 2.100 | 2.500 | 1.200  | 1.400 | 1.600 | 1.050      | 1.225 | 1.400 | 1.317     | 1.575 | 1.833 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |       |       |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,9% | -3,2% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | -0,6% | -0,9% |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -3,9% | -6,7% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | -1,1% | -1,9% |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -4,8%  | -4,1% | -3,6% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -1,4%     | -1,1% | -1,0% |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -3,2% | -5,6% | -1,1%      | -5,0% | -7,7% | -0,3%     | -2,1% | -3,4% |
| 2021/2020           | 3,1%          | 1,2%  | 0,0%  | 2,5%   | 3,3%  | 3,9%  | -1,7%      | -4,3% | -6,3% | 1,7%      | 0,4%  | -0,5% |
| 2022/2021           | 3,0%          | 1,2%  | 0,0%  | 7,3%   | 6,4%  | 5,7%  | 8,6%       | 7,5%  | 6,7%  | 5,6%      | 4,1%  | 3,0%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 9,1%   | 12,0% | 14,3% | 10,5%      | 14,0% | 16,7% | 5,3%      | 6,8%  | 7,8%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 6,3%          | 2,4%  | 0,0%  | 10,0%  | 8,7%  | 7,7%  | 11,8%      | 10,3% | 9,1%  | 8,7%      | 6,0%  | 4,1%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,8%   | 4,2%  | 3,7%  | 5,6%       | 4,9%  | 4,3%  | 2,7%      | 2,3%  | 2,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 9,1%   | 12,0% | 14,3% | 10,5%      | 14,0% | 16,7% | 5,3%      | 6,8%  | 7,8%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 9,1%   | 12,0% | 14,3% | 10,5%      | 14,0% | 16,7% | 5,3%      | 6,8%  | 7,8%  |
| 2023/2015           | 6,3%          | 2,4%  | 0,0%  | 14,3%  | 7,7%  | 3,2%  | 16,7%      | 11,4% | 7,7%  | 11,3%     | 6,2%  | 2,8%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D3 - Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S. Massimo****Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE****variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |        |        | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|--------|--------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med    | Max    | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.100  | 1.350 | 1.600 | 950        | 1.175  | 1.400  | 1.183     | 1.467 | 1.750 |
| 2016                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.050  | 1.275 | 1.500 | 950        | 1.175  | 1.400  | 1.167     | 1.442 | 1.717 |
| 2017                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.100  | 1.275 | 1.450 | 950        | 1.175  | 1.400  | 1.183     | 1.442 | 1.700 |
| 2018                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.100  | 1.275 | 1.450 | 950        | 1.175  | 1.400  | 1.183     | 1.442 | 1.700 |
| 2019                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.075  | 1.250 | 1.425 | 970        | 1.198  | 1.425  | 1.182     | 1.441 | 1.700 |
| 2020                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.000  | 1.175 | 1.350 | 900        | 1.050  | 1.200  | 1.133     | 1.367 | 1.600 |
| 2021                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.025  | 1.213 | 1.400 | 925        | 1.025  | 1.125  | 1.150     | 1.371 | 1.592 |
| 2022                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.100  | 1.325 | 1.550 | 1.000      | 1.125  | 1.250  | 1.200     | 1.442 | 1.683 |
| 2023                | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.350  | 1.550 | 1.750 | 1.250      | 1.350  | 1.450  | 1.367     | 1.592 | 1.817 |
| 2022 1° s.          | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.100  | 1.325 | 1.550 | 1.000      | 1.125  | 1.250  | 1.200     | 1.442 | 1.683 |
| 2022 2° s.          | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.100  | 1.325 | 1.550 | 1.000      | 1.125  | 1.250  | 1.200     | 1.442 | 1.683 |
| 2023 1° s.          | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.300  | 1.500 | 1.700 | 1.200      | 1.300  | 1.400  | 1.333     | 1.558 | 1.783 |
| 2023 2° s.          | 1.500         | 1.875 | 2.250 | 1.400  | 1.600 | 1.800 | 1.300      | 1.400  | 1.500  | 1.400     | 1.625 | 1.850 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |        |        |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -4,5%  | -5,6% | -6,3% | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | -1,4%     | -1,7% | -1,9% |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,8%   | 0,0%  | -3,3% | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 1,4%      | 0,0%  | -1,0% |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -2,3%  | -2,0% | -1,7% | 2,1%       | 1,9%   | 1,8%   | -0,1%     | -0,1% | 0,0%  |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -7,0%  | -6,0% | -5,3% | -7,2%      | -12,3% | -15,8% | -4,1%     | -5,1% | -5,9% |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 2,5%   | 3,2%  | 3,7%  | 2,8%       | -2,4%  | -6,3%  | 1,5%      | 0,3%  | -0,5% |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 7,3%   | 9,3%  | 10,7% | 8,1%       | 9,8%   | 11,1%  | 4,3%      | 5,2%  | 5,8%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 22,7%  | 17,0% | 12,9% | 25,0%      | 20,0%  | 16,0%  | 13,9%     | 10,4% | 7,9%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 10,0%  | 12,8% | 14,8% | 11,1%      | 12,5%  | 13,6%  | 5,9%      | 6,8%  | 7,4%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,8%   | 6,0%  | 6,9%  | 5,3%       | 7,1%   | 8,7%   | 2,9%      | 3,6%  | 4,1%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 18,2%  | 13,2% | 9,7%  | 20,0%      | 15,6%  | 12,0%  | 11,1%     | 8,1%  | 5,9%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 27,3%  | 20,8% | 16,1% | 30,0%      | 24,4%  | 20,0%  | 16,7%     | 12,7% | 9,9%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 18,2%  | 11,1% | 6,3%  | 26,3%      | 10,6%  | 0,0%   | 12,7%     | 6,3%  | 1,9%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D4 - Golosine, S. Lucia**

**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**  
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |        | Economiche |        |        | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|--------|------------|--------|--------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max    | Min        | Med    | Max    | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.000  | 1.250 | 1.500  | 900        | 1.100  | 1.300  | 1.133     | 1.392 | 1.650 |
| 2016                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.000  | 1.238 | 1.475  | 900        | 1.100  | 1.300  | 1.133     | 1.388 | 1.642 |
| 2017                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.050  | 1.225 | 1.400  | 900        | 1.100  | 1.300  | 1.150     | 1.383 | 1.617 |
| 2018                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.050  | 1.225 | 1.400  | 900        | 1.100  | 1.300  | 1.150     | 1.383 | 1.617 |
| 2019                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.000  | 1.150 | 1.300  | 900        | 1.100  | 1.300  | 1.133     | 1.358 | 1.583 |
| 2020                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 950    | 1.113 | 1.275  | 860        | 980    | 1.100  | 1.103     | 1.306 | 1.508 |
| 2021                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.000  | 1.150 | 1.300  | 850        | 975    | 1.100  | 1.117     | 1.317 | 1.517 |
| 2022                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.100  | 1.225 | 1.350  | 950        | 1.050  | 1.150  | 1.183     | 1.367 | 1.550 |
| 2023                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.100  | 1.225 | 1.350  | 950        | 1.050  | 1.150  | 1.183     | 1.367 | 1.550 |
| 2022 1° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.100  | 1.225 | 1.350  | 950        | 1.050  | 1.150  | 1.183     | 1.367 | 1.550 |
| 2022 2° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.100  | 1.225 | 1.350  | 950        | 1.050  | 1.150  | 1.183     | 1.367 | 1.550 |
| 2023 1° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.100  | 1.225 | 1.350  | 950        | 1.050  | 1.150  | 1.183     | 1.367 | 1.550 |
| 2023 2° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.100  | 1.225 | 1.350  | 950        | 1.050  | 1.150  | 1.183     | 1.367 | 1.550 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |        |            |        |        |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,0% | -1,7%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | -0,3% | -0,5% |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 5,0%   | -1,0% | -5,1%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 1,5%      | -0,3% | -1,5% |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -4,8%  | -6,1% | -7,1%  | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | -1,4%     | -1,8% | -2,1% |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -5,0%  | -3,3% | -1,9%  | -4,4%      | -10,9% | -15,4% | -2,6%     | -3,9% | -4,7% |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 5,3%   | 3,4%  | 2,0%   | -1,2%      | -0,5%  | 0,0%   | 1,2%      | 0,8%  | 0,6%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 10,0%  | 6,5%  | 3,8%   | 11,8%      | 7,7%   | 4,5%   | 6,0%      | 3,8%  | 2,2%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 10,0%  | 6,5%  | 3,8%   | 11,8%      | 7,7%   | 4,5%   | 6,0%      | 3,8%  | 2,2%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 10,0%  | 6,5%  | 3,8%   | 11,8%      | 7,7%   | 4,5%   | 6,0%      | 3,8%  | 2,2%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%       | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 10,0%  | -2,0% | -10,0% | 5,6%       | -4,5%  | -11,5% | 4,4%      | -1,8% | -6,1% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D5 - Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa**

**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**  
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2016                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2017                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2018                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2019                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2020                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2021                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2022                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2023                | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 950       | 1.150 | 1.350 |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D8 - B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina**
**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |       |       | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max   | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.000  | 1.250 | 1.500 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.133     | 1.392 | 1.650 |
| 2016                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.000  | 1.250 | 1.500 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.133     | 1.392 | 1.650 |
| 2017                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 990    | 1.220 | 1.450 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.130     | 1.382 | 1.633 |
| 2018                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.050  | 1.275 | 1.500 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.150     | 1.400 | 1.650 |
| 2019                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.075  | 1.300 | 1.525 | 920        | 1.123 | 1.325 | 1.165     | 1.416 | 1.667 |
| 2020                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.050  | 1.250 | 1.450 | 900        | 1.075 | 1.250 | 1.150     | 1.383 | 1.617 |
| 2021                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.100  | 1.300 | 1.500 | 900        | 1.100 | 1.300 | 1.167     | 1.408 | 1.650 |
| 2022                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.150  | 1.350 | 1.550 | 950        | 1.150 | 1.350 | 1.200     | 1.442 | 1.683 |
| 2023                | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.200  | 1.400 | 1.600 | 1.000      | 1.200 | 1.400 | 1.233     | 1.475 | 1.717 |
| 2022 1° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.150  | 1.350 | 1.550 | 950        | 1.150 | 1.350 | 1.200     | 1.442 | 1.683 |
| 2022 2° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.150  | 1.350 | 1.550 | 950        | 1.150 | 1.350 | 1.200     | 1.442 | 1.683 |
| 2023 1° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.150  | 1.350 | 1.550 | 950        | 1.150 | 1.350 | 1.200     | 1.442 | 1.683 |
| 2023 2° s.          | 1.500         | 1.825 | 2.150 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | 1.050      | 1.250 | 1.450 | 1.267     | 1.508 | 1.750 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |       |       |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -1,0%  | -2,4% | -3,3% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -0,3%     | -0,7% | -1,0% |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 6,1%   | 4,5%  | 3,4%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 1,8%      | 1,3%  | 1,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 2,4%   | 2,0%  | 1,7%  | 2,2%       | 2,0%  | 1,9%  | 1,3%      | 1,1%  | 1,0%  |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -2,3%  | -3,8% | -4,9% | -2,2%      | -4,2% | -5,7% | -1,3%     | -2,3% | -3,0% |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,8%   | 4,0%  | 3,4%  | 0,0%       | 2,3%  | 4,0%  | 1,4%      | 1,8%  | 2,1%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,5%   | 3,8%  | 3,3%  | 5,6%       | 4,5%  | 3,8%  | 2,9%      | 2,4%  | 2,0%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,3%   | 3,7%  | 3,2%  | 5,3%       | 4,3%  | 3,7%  | 2,8%      | 2,3%  | 2,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,5%   | 3,8%  | 3,3%  | 5,6%       | 4,5%  | 3,8%  | 2,9%      | 2,4%  | 2,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,5%   | 3,8%  | 3,3%  | 5,6%       | 4,5%  | 3,8%  | 2,9%      | 2,4%  | 2,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,7%   | 7,4%  | 6,5%  | 10,5%      | 8,7%  | 7,4%  | 5,6%      | 4,6%  | 4,0%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 15,0%  | 8,0%  | 3,3%  | 5,6%       | 4,5%  | 3,8%  | 5,9%      | 3,6%  | 2,0%  |

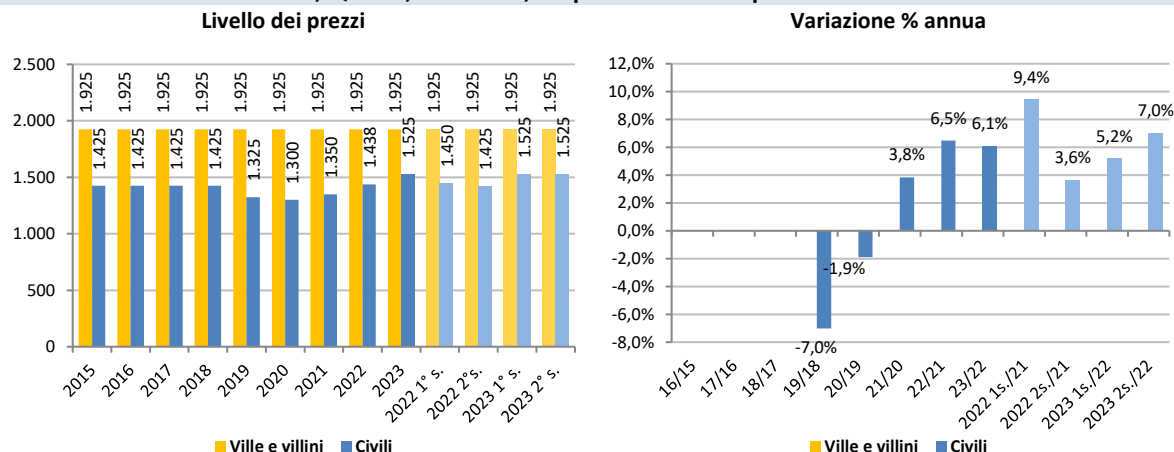
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

## I PREZZI DI VENDITA - EXTRAURBANO

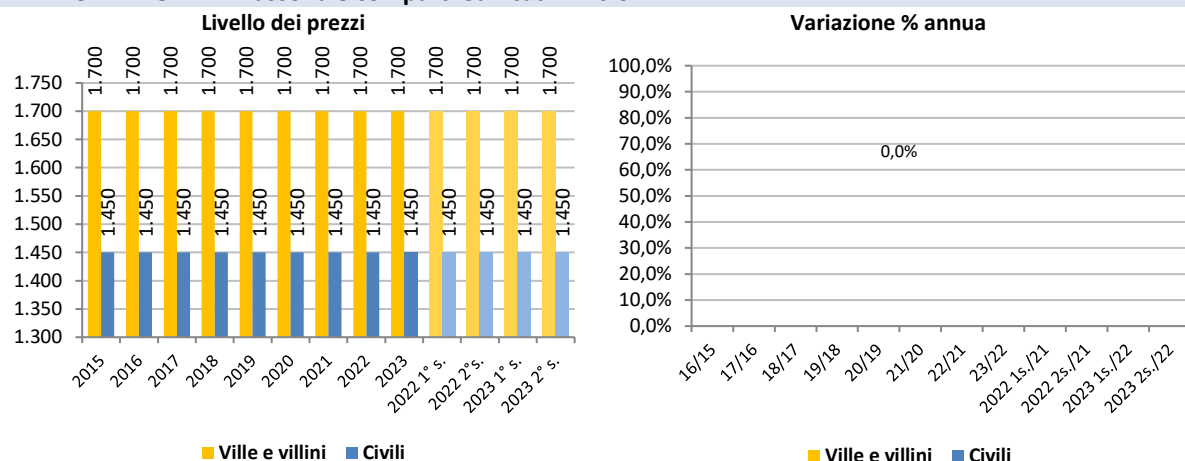
Per le zone OMI R1, R2, R3 e R4 non sono disponibili quotazioni di edifici residenziali, le zone E1, E2 e E3 vengono pertanto qui raggruppate come EXTRAURBANO

Stato di conservazione NORMALE

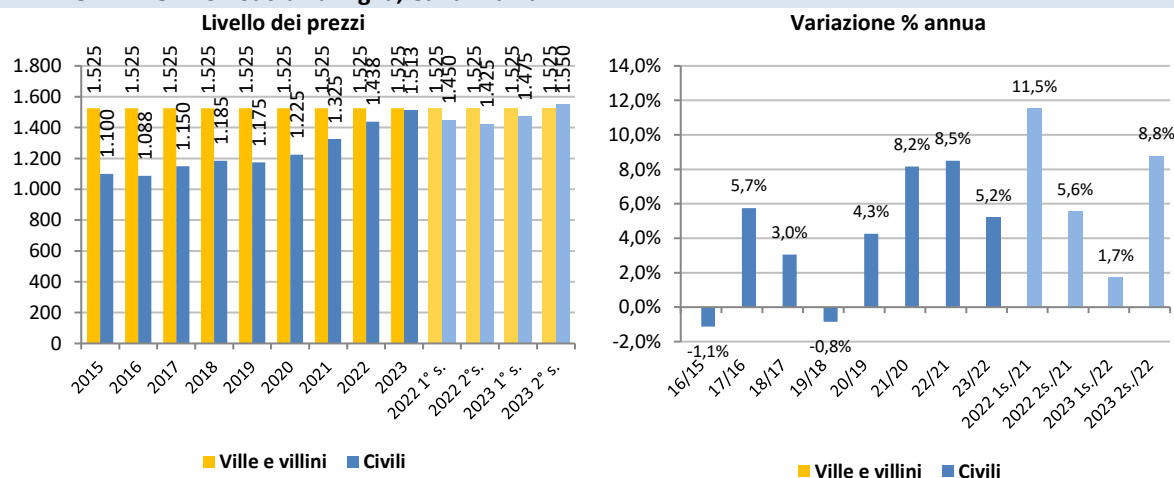
### EXTRAURBANO - E1 - Poiano, Quinto, Montorio, Valpentena e Val Squaranto



### EXTRAURBANO - E2 - Bassona e comparti edificati limitrofi



### EXTRAURBANO - E3 - Sacra Famiglia, Ca` di David



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**EXTRAURBANO - E1 - Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto****Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE****variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.150  | 1.425 | 1.700 | -          | -   | -   | 1.350     | 1.675 | 2.000 |
| 2016                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.150  | 1.425 | 1.700 | -          | -   | -   | 1.350     | 1.675 | 2.000 |
| 2017                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.150  | 1.425 | 1.700 | -          | -   | -   | 1.350     | 1.675 | 2.000 |
| 2018                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.150  | 1.425 | 1.700 | -          | -   | -   | 1.350     | 1.675 | 2.000 |
| 2019                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.075  | 1.325 | 1.575 | -          | -   | -   | 1.313     | 1.625 | 1.938 |
| 2020                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.075  | 1.300 | 1.525 | -          | -   | -   | 1.313     | 1.613 | 1.913 |
| 2021                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.125  | 1.350 | 1.575 | -          | -   | -   | 1.338     | 1.638 | 1.938 |
| 2022                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.200  | 1.438 | 1.675 | -          | -   | -   | 1.375     | 1.681 | 1.988 |
| 2023                | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.300  | 1.525 | 1.750 |            |     |     | 1.425     | 1.725 | 2.025 |
| 2022 1° s.          | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.200  | 1.450 | 1.700 | -          | -   | -   | 1.375     | 1.688 | 2.000 |
| 2022 2° s.          | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.200  | 1.425 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.375     | 1.675 | 1.975 |
| 2023 1° s.          | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.300  | 1.525 | 1.750 | -          | -   | -   | 1.425     | 1.725 | 2.025 |
| 2023 2° s.          | 1.550         | 1.925 | 2.300 | 1.300  | 1.525 | 1.750 |            |     |     | 1.425     | 1.725 | 2.025 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | -6,5%  | -7,0% | -7,4% | -          | -   | -   | -2,8%     | -3,0% | -3,1% |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,9% | -3,2% | -          | -   | -   | 0,0%      | -0,8% | -1,3% |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,7%   | 3,8%  | 3,3%  | -          | -   | -   | 1,9%      | 1,6%  | 1,3%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 6,7%   | 6,5%  | 6,3%  | -          | -   | -   | 2,8%      | 2,7%  | 2,6%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,3%   | 6,1%  | 4,5%  |            |     |     | 3,6%      | 2,6%  | 1,9%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 9,1%   | 9,4%  | 9,7%  | -          | -   | -   | 3,8%      | 3,8%  | 3,9%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,3%   | 3,6%  | 3,1%  | -          | -   | -   | 1,9%      | 1,5%  | 1,3%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,3%   | 5,2%  | 2,9%  | -          | -   | -   | 3,6%      | 2,2%  | 1,3%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,3%   | 7,0%  | 6,1%  |            |     |     | 3,6%      | 3,0%  | 2,5%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 13,0%  | 7,0%  | 2,9%  | -          | -   | -   | 5,6%      | 3,0%  | 1,3%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**EXTRAURBANO - E2 - Bassona e comparti edificati limitrofi****Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE****variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2016                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2017                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2018                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2019                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2020                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2021                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2022                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2023                | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 |            |     |     | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2022 1° s.          | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2022 2° s.          | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2023 1° s.          | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| 2023 2° s.          | 1.400         | 1.700 | 2.000 | 1.250  | 1.450 | 1.650 |            |     |     | 1.325     | 1.575 | 1.825 |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  |            |     |     | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  |            |     |     | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**EXTRAURBANO - E3 - Sacra Famiglia, Ca` di David**
**Valore di VENDITA in €/mq per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |       |       | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med   | Max   | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 900    | 1.100 | 1.300 | -          | -   | -   | 1.075     | 1.313 | 1.550 |
| 2016                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 900    | 1.088 | 1.275 | -          | -   | -   | 1.075     | 1.306 | 1.538 |
| 2017                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 950    | 1.150 | 1.350 | -          | -   | -   | 1.100     | 1.338 | 1.575 |
| 2018                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 970    | 1.185 | 1.400 | -          | -   | -   | 1.110     | 1.355 | 1.600 |
| 2019                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 975    | 1.175 | 1.375 | -          | -   | -   | 1.113     | 1.350 | 1.588 |
| 2020                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 1.025  | 1.225 | 1.425 | -          | -   | -   | 1.138     | 1.375 | 1.613 |
| 2021                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 1.125  | 1.325 | 1.525 | -          | -   | -   | 1.188     | 1.425 | 1.663 |
| 2022                | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 1.200  | 1.438 | 1.675 | -          | -   | -   | 1.225     | 1.481 | 1.738 |
| 2023                | 1.250         | 1.525 | 1.800 |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2022 1° s.          | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 1.200  | 1.450 | 1.700 | -          | -   | -   | 1.225     | 1.488 | 1.750 |
| 2022 2° s.          | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 1.200  | 1.425 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.225     | 1.475 | 1.725 |
| 2023 1° s.          | 1.250         | 1.525 | 1.800 | 1.300  | 1.475 | 1.650 | -          | -   | -   | 1.275     | 1.500 | 1.725 |
| 2023 2° s.          | 1.250         | 1.525 | 1.800 |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| Variazioni %        |               |       |       |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | -1,1% | -1,9% | -          | -   | -   | 0,0%      | -0,5% | -0,8% |
| 2017/2016           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 5,6%   | 5,7%  | 5,9%  | -          | -   | -   | 2,3%      | 2,4%  | 2,4%  |
| 2018/2017           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 2,1%   | 3,0%  | 3,7%  | -          | -   | -   | 0,9%      | 1,3%  | 1,6%  |
| 2019/2018           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 0,5%   | -0,8% | -1,8% | -          | -   | -   | 0,2%      | -0,4% | -0,8% |
| 2020/2019           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 5,1%   | 4,3%  | 3,6%  | -          | -   | -   | 2,2%      | 1,9%  | 1,6%  |
| 2021/2020           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 9,8%   | 8,2%  | 7,0%  | -          | -   | -   | 4,4%      | 3,6%  | 3,1%  |
| 2022/2021           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 6,7%   | 8,5%  | 9,8%  | -          | -   | -   | 3,2%      | 3,9%  | 4,5%  |
| 2023/2022           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 10,4%  | 5,2%  | 1,5%  |            |     |     | 5,1%      | 2,5%  | 0,7%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 9,1%   | 11,5% | 13,3% | -          | -   | -   | 4,3%      | 5,3%  | 6,1%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 4,3%   | 5,6%  | 6,5%  | -          | -   | -   | 2,1%      | 2,6%  | 3,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 8,3%   | 1,7%  | -2,9% | -          | -   | -   | 4,1%      | 0,8%  | -1,4% |
| 2023/2022 (2° sem.) | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 12,5%  | 8,8%  | 6,1%  |            |     |     | 6,1%      | 4,2%  | 2,9%  |
| 2023/2015           | 0,0%          | 0,0%  | 0,0%  | 44,4%  | 34,1% | 26,9% | -          | -   | -   | 18,6%     | 14,3% | 11,3% |

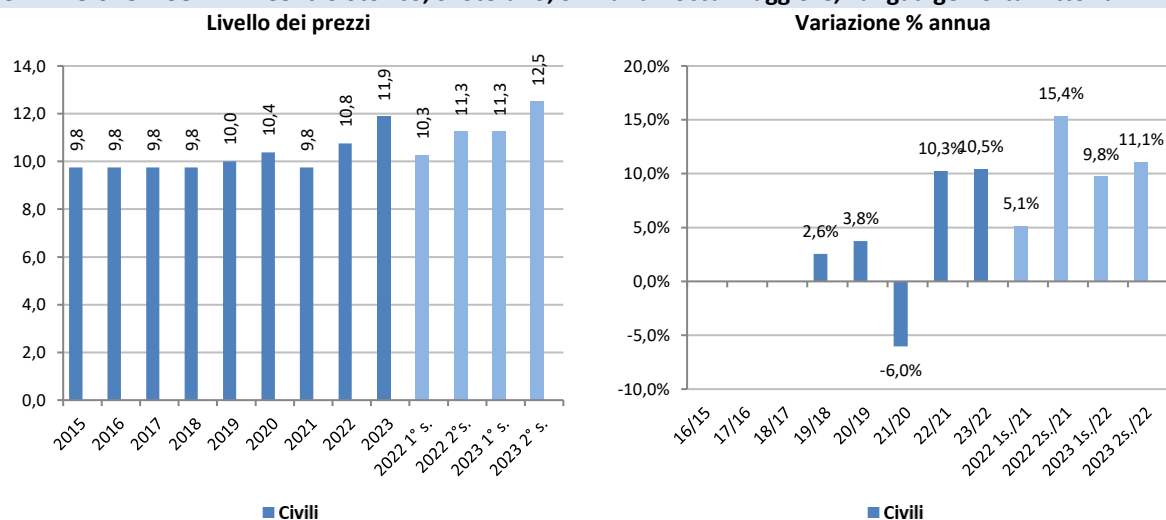
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

#### 4.4. I prezzi di locazione 2015-2023 nelle zone OMI

##### I PREZZI DI LOCAZIONE - CENTRO STORICO

Stato di conservazione NORMALE (ottimo per le civili)

##### CENTRO STORICO - B2 - Centro Storico, S. Stefano, S. Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

##### CENTRO STORICO - B2 - Centro Storico, S. Stefano, S. Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE (ottimo per le civili)

variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 8,0    | 9,8   | 11,5  | -          | -   | -   | 8,0       | 9,8   | 11,5  |
| 2016                | -             | -   | -   | 8,0    | 9,8   | 11,5  | -          | -   | -   | 8,0       | 9,8   | 11,5  |
| 2017                | -             | -   | -   | 8,0    | 9,8   | 11,5  | -          | -   | -   | 8,0       | 9,8   | 11,5  |
| 2018                | -             | -   | -   | 8,0    | 9,8   | 11,5  | -          | -   | -   | 8,0       | 9,8   | 11,5  |
| 2019                | -             | -   | -   | 8,3    | 10,0  | 11,8  | -          | -   | -   | 8,3       | 10,0  | 11,8  |
| 2020                | -             | -   | -   | 8,8    | 10,4  | 12,0  | -          | -   | -   | 8,8       | 10,4  | 12,0  |
| 2021                | -             | -   | -   | 8,0    | 9,8   | 11,5  | -          | -   | -   | 8,0       | 9,8   | 11,5  |
| 2022                | -             | -   | -   | 9,0    | 10,8  | 12,5  | -          | -   | -   | 9,0       | 10,8  | 12,5  |
| 2023                | -             | -   | -   | 10,0   | 11,9  | 13,8  | -          | -   | -   | 10,0      | 11,9  | 13,8  |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 8,5    | 10,3  | 12,0  | -          | -   | -   | 8,5       | 10,3  | 12,0  |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 9,5    | 11,3  | 13,0  | -          | -   | -   | 9,5       | 11,3  | 13,0  |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 9,5    | 11,3  | 13,0  | -          | -   | -   | 9,5       | 11,3  | 13,0  |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 10,5   | 12,5  | 14,5  | -          | -   | -   | 10,5      | 12,5  | 14,5  |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 3,1%   | 2,6%  | 2,2%  | -          | -   | -   | 3,1%      | 2,6%  | 2,2%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 6,1%   | 3,8%  | 2,1%  | -          | -   | -   | 6,1%      | 3,8%  | 2,1%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | -8,6%  | -6,0% | -4,2% | -          | -   | -   | -8,6%     | -6,0% | -4,2% |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 12,5%  | 10,3% | 8,7%  | -          | -   | -   | 12,5%     | 10,3% | 8,7%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 11,1%  | 10,5% | 10,0% | -          | -   | -   | 11,1%     | 10,5% | 10,0% |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 6,3%   | 5,1%  | 4,3%  | -          | -   | -   | 6,3%      | 5,1%  | 4,3%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 18,8%  | 15,4% | 13,0% | -          | -   | -   | 18,8%     | 15,4% | 13,0% |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 11,8%  | 9,8%  | 8,3%  | -          | -   | -   | 11,8%     | 9,8%  | 8,3%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 10,5%  | 11,1% | 11,5% | -          | -   | -   | 10,5%     | 11,1% | 11,5% |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 18,8%  | 15,4% | 13,0% | -          | -   | -   | 18,8%     | 15,4% | 13,0% |

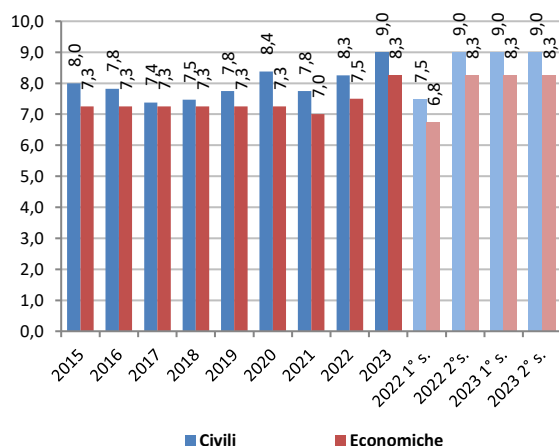
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

# I PREZZI DI LOCAZIONE - AREA CENTRALE

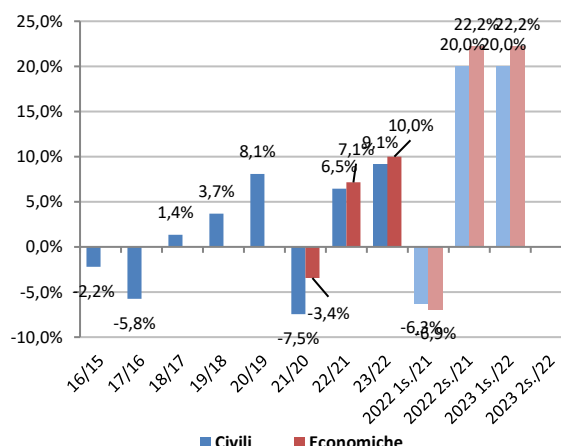
Stato di conservazione NORMALE

## AREA CENTRALE - B5 - B.Go Trento, Pindemonte, Valdona

Livello dei prezzi

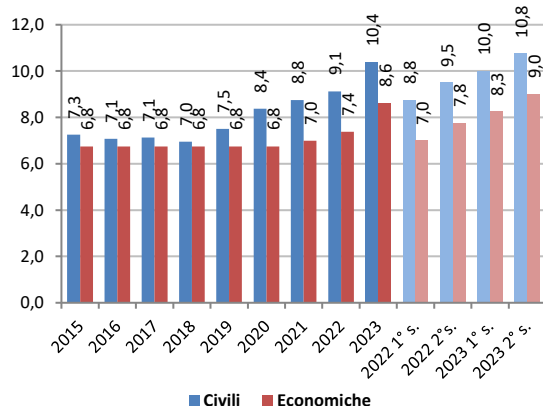


Variazione % annua

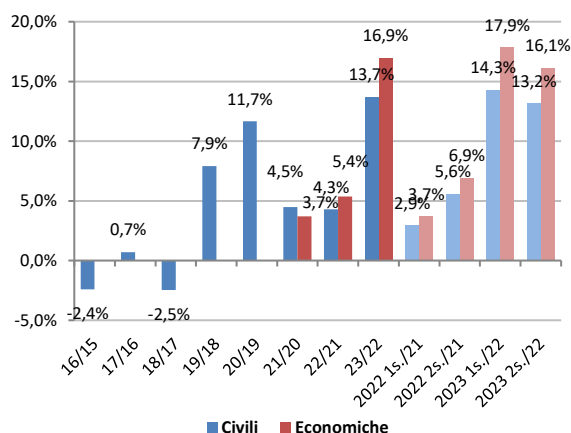


## AREA CENTRALE - B6 - Veronetta

Livello dei prezzi

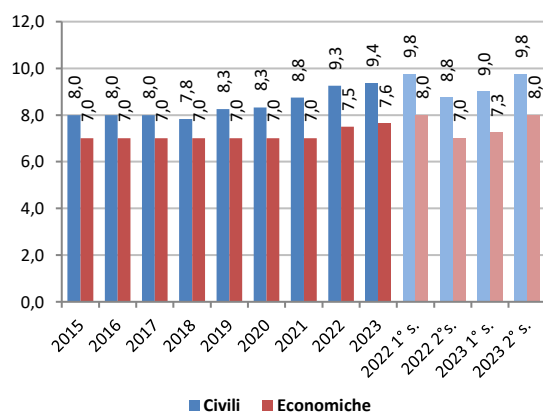


Variazione % annua

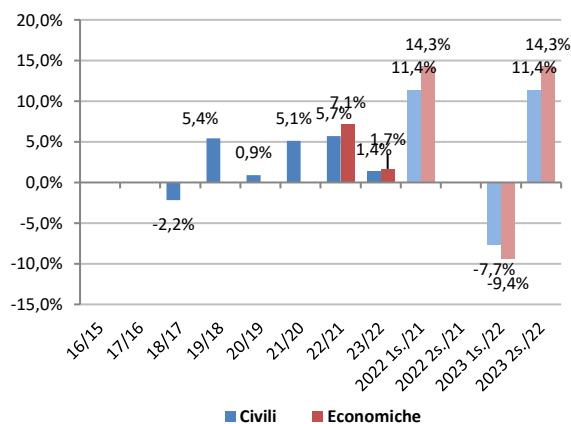


## AREA CENTRALE - B7 - S. Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)

Livello dei prezzi



Variazione % annua



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**AREA CENTRALE - B5 - B.Go Trento, Pindemonte, Valdona**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |       |       | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max   | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 7,0    | 8,0   | 9,0   | 6,5        | 7,3   | 8,0   | 6,8       | 7,6   | 8,5   |
| 2016                | -             | -   | -   | 6,9    | 7,8   | 8,8   | 6,5        | 7,3   | 8,0   | 6,7       | 7,5   | 8,4   |
| 2017                | -             | -   | -   | 6,4    | 7,4   | 8,4   | 6,5        | 7,3   | 8,0   | 6,4       | 7,3   | 8,2   |
| 2018                | -             | -   | -   | 6,4    | 7,5   | 8,6   | 6,5        | 7,3   | 8,0   | 6,4       | 7,4   | 8,3   |
| 2019                | -             | -   | -   | 6,5    | 7,8   | 9,0   | 6,5        | 7,3   | 8,0   | 6,5       | 7,5   | 8,5   |
| 2020                | -             | -   | -   | 7,0    | 8,4   | 9,8   | 6,5        | 7,3   | 8,0   | 6,8       | 7,8   | 8,9   |
| 2021                | -             | -   | -   | 6,3    | 7,8   | 9,3   | 6,3        | 7,0   | 7,8   | 6,3       | 7,4   | 8,5   |
| 2022                | -             | -   | -   | 6,8    | 8,3   | 9,8   | 6,8        | 7,5   | 8,3   | 6,8       | 7,9   | 9,0   |
| 2023                | -             | -   | -   | 7,5    | 9,0   | 10,5  | 7,5        | 8,3   | 9,0   | 7,5       | 8,6   | 9,8   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 6,0    | 7,5   | 9,0   | 6,0        | 6,8   | 7,5   | 6,0       | 7,1   | 8,3   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 7,5    | 9,0   | 10,5  | 7,5        | 8,3   | 9,0   | 7,5       | 8,6   | 9,8   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 7,5    | 9,0   | 10,5  | 7,5        | 8,3   | 9,0   | 7,5       | 8,6   | 9,8   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 7,5    | 9,0   | 10,5  | 7,5        | 8,3   | 9,0   | 7,5       | 8,6   | 9,8   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |       |       |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | -2,1%  | -2,2% | -2,2% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -1,1%     | -1,1% | -1,2% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | -7,3%  | -5,8% | -4,5% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -3,7%     | -3,0% | -2,4% |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 1,4%  | 2,4%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,7%  | 1,2%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 2,4%   | 3,7%  | 4,7%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 1,2%      | 1,9%  | 2,4%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 7,7%   | 8,1%  | 8,3%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 3,8%      | 4,2%  | 4,4%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | -10,7% | -7,5% | -5,1% | -3,8%      | -3,4% | -3,1% | -7,4%     | -5,6% | -4,2% |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 8,0%   | 6,5%  | 5,4%  | 8,0%       | 7,1%  | 6,5%  | 8,0%      | 6,8%  | 5,9%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 11,1%  | 9,1%  | 7,7%  | 11,1%      | 10,0% | 9,1%  | 11,1%     | 9,5%  | 8,3%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | -7,7%  | -6,3% | -5,3% | -7,7%      | -6,9% | -6,3% | -7,7%     | -6,6% | -5,7% |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 25,0%  | 20,0% | 16,7% | 25,0%      | 22,2% | 20,0% | 25,0%     | 21,1% | 18,2% |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 25,0%  | 20,0% | 16,7% | 25,0%      | 22,2% | 20,0% | 25,0%     | 21,1% | 18,2% |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 7,1%   | 12,5% | 16,7% | 15,4%      | 13,8% | 12,5% | 11,1%     | 13,1% | 14,7% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**AREA CENTRALE – B6 - Veronetta**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |       |       | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max   | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 6,0    | 7,3   | 8,5   | 5,5        | 6,8   | 8,0   | 5,8       | 7,0   | 8,3   |
| 2016                | -             | -   | -   | 5,9    | 7,1   | 8,3   | 5,5        | 6,8   | 8,0   | 5,7       | 6,9   | 8,2   |
| 2017                | -             | -   | -   | 5,9    | 7,1   | 8,4   | 5,5        | 6,8   | 8,0   | 5,7       | 6,9   | 8,2   |
| 2018                | -             | -   | -   | 5,7    | 7,0   | 8,2   | 5,5        | 6,8   | 8,0   | 5,6       | 6,9   | 8,1   |
| 2019                | -             | -   | -   | 6,3    | 7,5   | 8,8   | 5,5        | 6,8   | 8,0   | 5,9       | 7,1   | 8,4   |
| 2020                | -             | -   | -   | 7,0    | 8,4   | 9,8   | 5,5        | 6,8   | 8,0   | 6,3       | 7,6   | 8,9   |
| 2021                | -             | -   | -   | 7,3    | 8,8   | 10,3  | 5,8        | 7,0   | 8,3   | 6,5       | 7,9   | 9,3   |
| 2022                | -             | -   | -   | 7,8    | 9,1   | 10,5  | 6,3        | 7,4   | 8,5   | 7,0       | 8,3   | 9,5   |
| 2023                | -             | -   | -   | 8,8    | 10,4  | 12,0  | 7,3        | 8,6   | 10,0  | 8,0       | 9,5   | 11,0  |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 7,5    | 8,8   | 10,0  | 6,0        | 7,0   | 8,0   | 6,8       | 7,9   | 9,0   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 8,0    | 9,5   | 11,0  | 6,5        | 7,8   | 9,0   | 7,3       | 8,6   | 10,0  |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 8,5    | 10,0  | 11,5  | 7,0        | 8,3   | 9,5   | 7,8       | 9,1   | 10,5  |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 9,0    | 10,8  | 12,5  | 7,5        | 9,0   | 10,5  | 8,3       | 9,9   | 11,5  |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |       |       |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | -2,5%  | -2,4% | -2,4% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -1,3%     | -1,3% | -1,2% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,7%  | 1,2%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%      | 0,4%  | 0,6%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | -2,6%  | -2,5% | -2,4% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | -1,3%     | -1,3% | -1,2% |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 9,6%   | 7,9%  | 6,7%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 4,9%      | 4,0%  | 3,4%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 12,0%  | 11,7% | 11,4% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%  | 6,4%      | 6,1%  | 6,0%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 3,6%   | 4,5%  | 5,1%  | 4,5%       | 3,7%  | 3,1%  | 4,0%      | 4,1%  | 4,2%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 6,9%   | 4,3%  | 2,4%  | 8,7%       | 5,4%  | 3,0%  | 7,7%      | 4,8%  | 2,7%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 12,9%  | 13,7% | 14,3% | 16,0%      | 16,9% | 17,6% | 14,3%     | 15,2% | 15,8% |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 7,1%   | 2,9%  | 0,0%  | 9,1%       | 3,7%  | 0,0%  | 8,0%      | 3,3%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 6,7%   | 5,6%  | 4,8%  | 8,3%       | 6,9%  | 5,9%  | 7,4%      | 6,2%  | 5,3%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 13,3%  | 14,3% | 15,0% | 16,7%      | 17,9% | 18,8% | 14,8%     | 15,9% | 16,7% |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 12,5%  | 13,2% | 13,6% | 15,4%      | 16,1% | 16,7% | 13,8%     | 14,5% | 15,0% |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 41,7%  | 37,9% | 35,3% | 27,3%      | 22,2% | 18,8% | 34,8%     | 30,4% | 27,3% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**AREA CENTRALE – B7 - S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)**
**Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |       |        | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-------|--------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max    | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 7,0    | 8,0   | 9,0   | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,5       | 7,5   | 8,5   |
| 2016                | -             | -   | -   | 7,0    | 8,0   | 9,0   | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,5       | 7,5   | 8,5   |
| 2017                | -             | -   | -   | 6,9    | 8,0   | 9,2   | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,4       | 7,5   | 8,6   |
| 2018                | -             | -   | -   | 6,5    | 7,8   | 9,2   | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,3       | 7,4   | 8,6   |
| 2019                | -             | -   | -   | 6,8    | 8,3   | 9,8   | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,4       | 7,6   | 8,9   |
| 2020                | -             | -   | -   | 7,0    | 8,3   | 9,7   | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,5       | 7,7   | 8,8   |
| 2021                | -             | -   | -   | 7,0    | 8,8   | 10,5  | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,5       | 7,9   | 9,3   |
| 2022                | -             | -   | -   | 7,5    | 9,3   | 11,0  | 6,5        | 7,5   | 8,5    | 7,0       | 8,4   | 9,8   |
| 2023                |               |     |     | 7,8    | 9,4   | 11,0  | 6,8        | 7,6   | 8,5    | 7,3       | 8,5   | 9,8   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 8,0    | 9,8   | 11,5  | 7,0        | 8,0   | 9,0    | 7,5       | 8,9   | 10,3  |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 7,0    | 8,8   | 10,5  | 6,0        | 7,0   | 8,0    | 6,5       | 7,9   | 9,3   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 7,5    | 9,0   | 10,5  | 6,5        | 7,3   | 8,0    | 7,0       | 8,1   | 9,3   |
| 2023 2° s.          |               |     |     | 8,0    | 9,8   | 11,5  | 7,0        | 8,0   | 9,0    | 7,5       | 8,9   | 10,3  |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |       |        |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | -2,1%  | 0,0%  | 1,7%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | -1,2%     | 0,0%  | 0,9%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | -5,1%  | -2,2% | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | -2,7%     | -1,2% | 0,0%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 3,8%   | 5,4%  | 6,6%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 2,0%      | 2,9%  | 3,5%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 3,7%   | 0,9%  | -1,0% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 2,0%      | 0,5%  | -0,6% |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 0,0%   | 5,1%  | 8,8%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%      | 2,8%  | 4,8%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 7,1%   | 5,7%  | 4,8%  | 8,3%       | 7,1%  | 6,3%   | 7,7%      | 6,3%  | 5,4%  |
| 2023/2022           |               |     |     | 3,3%   | 1,4%  | 0,0%  | 3,8%       | 1,7%  | 0,0%   | 3,6%      | 1,5%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 14,3%  | 11,4% | 9,5%  | 16,7%      | 14,3% | 12,5%  | 15,4%     | 12,7% | 10,8% |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | -6,3%  | -7,7% | -8,7% | -7,1%      | -9,4% | -11,1% | -6,7%     | -8,5% | -9,8% |
| 2023/2022 (2° sem.) |               |     |     | 14,3%  | 11,4% | 9,5%  | 16,7%      | 14,3% | 12,5%  | 15,4%     | 12,7% | 10,8% |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 7,1%   | 12,5% | 16,7% | 8,3%       | 3,6%  | 0,0%   | 7,7%      | 8,3%  | 8,8%  |

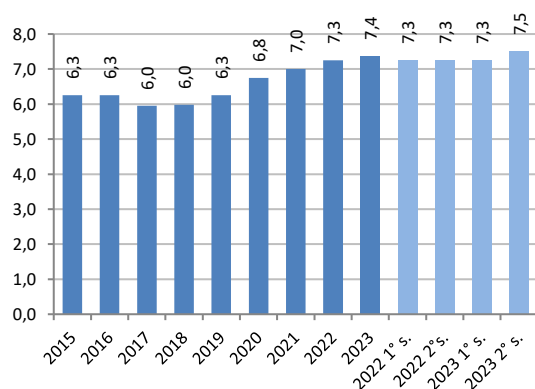
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

## I PREZZI DI LOCAZIONE - SEMICENTRO

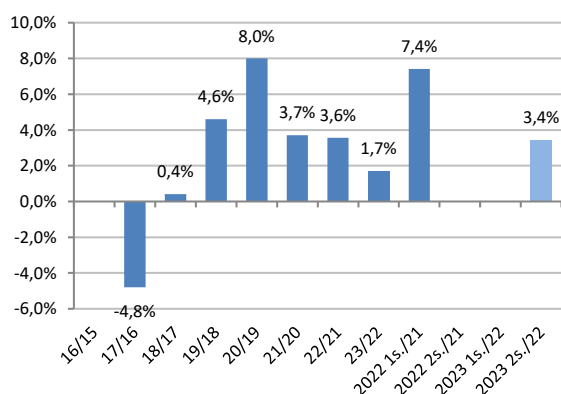
Stato di conservazione NORMALE

### SEMICENTRO - C1 - Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città

Livello dei prezzi



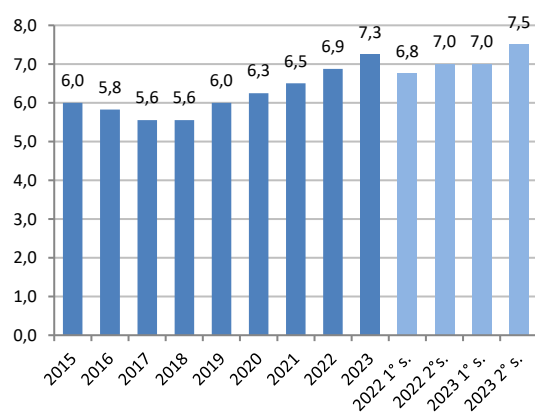
Variazione % annua



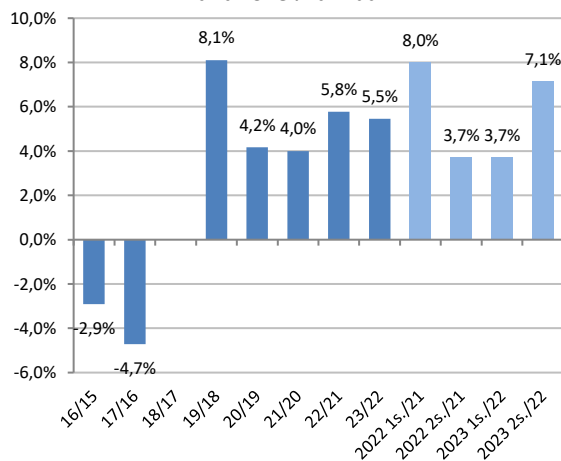
Civili

### SEMICENTRO - C2 - B.go Venezia, Biondella

Livello dei prezzi



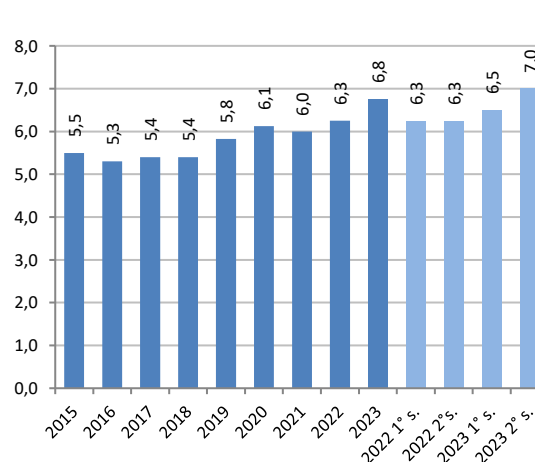
Variazione % annua



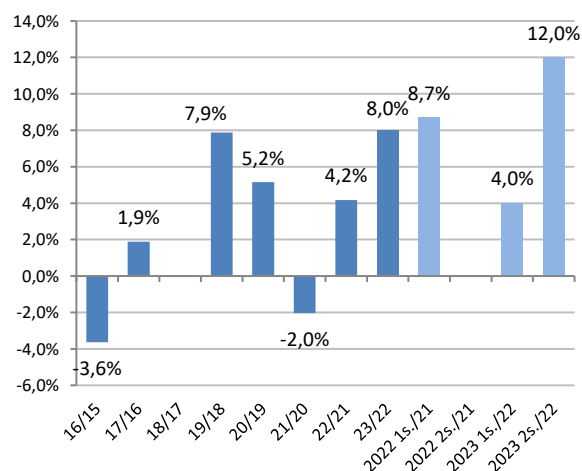
Civili

### SEMICENTRO - C3 - B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)

Livello dei prezzi



Variazione % annua



Civili

Civili

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**SEMICENTRO - C1 - Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città**
**Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2016                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2017                | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 6,9   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 6,9   |
| 2018                | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,3   | 7,3   | -          | -   | -   | 5,3       | 6,3   | 7,3   |
| 2020                | -             | -   | -   | 6,0    | 6,8   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,0       | 6,8   | 7,5   |
| 2021                | -             | -   | -   | 6,3    | 7,0   | 7,8   | -          | -   | -   | 6,3       | 7,0   | 7,8   |
| 2022                | -             | -   | -   | 6,5    | 7,3   | 8,0   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,3   | 8,0   |
| 2023                | -             | -   | -   | 6,5    | 7,4   | 8,3   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,4   | 8,3   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 6,5    | 7,3   | 8,0   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,3   | 8,0   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 6,5    | 7,3   | 8,0   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,3   | 8,0   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 6,5    | 7,3   | 8,0   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,3   | 8,0   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 6,5    | 7,5   | 8,5   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,5   | 8,5   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | -9,1%  | -4,8% | -1,4% | -          | -   | -   | -9,1%     | -4,8% | -1,4% |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,4%  | 0,7%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,4%  | 0,7%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 5,0%   | 4,6%  | 4,3%  | -          | -   | -   | 5,0%      | 4,6%  | 4,3%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 14,3%  | 8,0%  | 3,4%  | -          | -   | -   | 14,3%     | 8,0%  | 3,4%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 4,2%   | 3,7%  | 3,3%  | -          | -   | -   | 4,2%      | 3,7%  | 3,3%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 4,0%   | 3,6%  | 3,2%  | -          | -   | -   | 4,0%      | 3,6%  | 3,2%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 0,0%   | 1,7%  | 3,1%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 1,7%  | 3,1%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 8,3%   | 7,4%  | 6,7%  | -          | -   | -   | 8,3%      | 7,4%  | 6,7%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 3,4%  | 6,3%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 3,4%  | 6,3%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 18,2%  | 16,0% | 14,3% | -          | -   | -   | 18,2%     | 16,0% | 14,3% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**SEMICENTRO - C2 - B.go Venezia, Biondella**
**Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2016                | -             | -   | -   | 5,2    | 5,8   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,2       | 5,8   | 6,5   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,6   | 6,3   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,6   | 6,3   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,6   | 6,3   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,6   | 6,3   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,0   | 6,8   | -          | -   | -   | 5,3       | 6,0   | 6,8   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2021                | -             | -   | -   | 5,8    | 6,5   | 7,3   | -          | -   | -   | 5,8       | 6,5   | 7,3   |
| 2022                | -             | -   | -   | 6,3    | 6,9   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,3       | 6,9   | 7,5   |
| 2023                | -             | -   | -   | 6,5    | 7,3   | 8,0   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,3   | 8,0   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 6,0    | 6,8   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,0       | 6,8   | 7,5   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 6,5    | 7,0   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,0   | 7,5   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 6,5    | 7,0   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,0   | 7,5   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 6,5    | 7,5   | 8,5   | -          | -   | -   | 6,5       | 7,5   | 8,5   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 3,0%   | -2,9% | -7,1% | -          | -   | -   | 3,0%      | -2,9% | -7,1% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | -6,8%  | -4,7% | -3,1% | -          | -   | -   | -6,8%     | -4,7% | -3,1% |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 9,4%   | 8,1%  | 7,1%  | -          | -   | -   | 9,4%      | 8,1%  | 7,1%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 4,8%   | 4,2%  | 3,7%  | -          | -   | -   | 4,8%      | 4,2%  | 3,7%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 4,5%   | 4,0%  | 3,6%  | -          | -   | -   | 4,5%      | 4,0%  | 3,6%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 8,7%   | 5,8%  | 3,4%  | -          | -   | -   | 8,7%      | 5,8%  | 3,4%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 4,0%   | 5,5%  | 6,7%  | -          | -   | -   | 4,0%      | 5,5%  | 6,7%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 9,1%   | 8,0%  | 7,1%  | -          | -   | -   | 9,1%      | 8,0%  | 7,1%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 8,3%   | 3,7%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 8,3%      | 3,7%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 8,3%   | 3,7%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 8,3%      | 3,7%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 7,1%  | 13,3% | -          | -   | -   | 0,0%      | 7,1%  | 13,3% |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 30,0%  | 16,7% | 7,1%  | -          | -   | -   | 30,0%     | 16,7% | 7,1%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**SEMICENTRO - C3 - B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)**
**Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 4,5    | 5,5   | 6,5   | -          | -   | -   | 4,5       | 5,5   | 6,5   |
| 2016                | -             | -   | -   | 4,6    | 5,3   | 6,0   | -          | -   | -   | 4,6       | 5,3   | 6,0   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,4   | 6,1   | -          | -   | -   | 4,7       | 5,4   | 6,1   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,4   | 6,1   | -          | -   | -   | 4,7       | 5,4   | 6,1   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,1    | 5,8   | 6,6   | -          | -   | -   | 5,1       | 5,8   | 6,6   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,1   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,3       | 6,1   | 7,0   |
| 2021                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,0   | 6,8   | -          | -   | -   | 5,3       | 6,0   | 6,8   |
| 2022                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2023                |               |     |     | 6,0    | 6,8   | 7,5   |            |     |     | 6,0       | 6,8   | 7,5   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 6,0    | 6,5   | 7,0   | -          | -   | -   | 6,0       | 6,5   | 7,0   |
| 2023 2° s.          |               |     |     | 6,0    | 7,0   | 8,0   |            |     |     | 6,0       | 7,0   | 8,0   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 2,2%   | -3,6% | -7,7% | -          | -   | -   | 2,2%      | -3,6% | -7,7% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 2,2%   | 1,9%  | 1,7%  | -          | -   | -   | 2,2%      | 1,9%  | 1,7%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 8,5%   | 7,9%  | 7,4%  | -          | -   | -   | 8,5%      | 7,9%  | 7,4%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 2,9%   | 5,2%  | 6,9%  | -          | -   | -   | 2,9%      | 5,2%  | 6,9%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 0,0%   | -2,0% | -3,6% | -          | -   | -   | 0,0%      | -2,0% | -3,6% |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 4,8%   | 4,2%  | 3,7%  | -          | -   | -   | 4,8%      | 4,2%  | 3,7%  |
| 2023/2022           |               |     |     | 9,1%   | 8,0%  | 7,1%  |            |     |     | 9,1%      | 8,0%  | 7,1%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 10,0%  | 8,7%  | 7,7%  | -          | -   | -   | 10,0%     | 8,7%  | 7,7%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 9,1%   | 4,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 9,1%      | 4,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) |               |     |     | 9,1%   | 12,0% | 14,3% |            |     |     | 9,1%      | 12,0% | 14,3% |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 33,3%  | 18,2% | 7,7%  | -          | -   | -   | 33,3%     | 18,2% | 7,7%  |

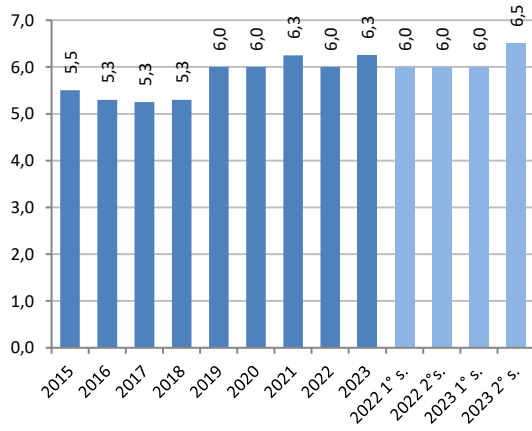
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

## I PREZZI DI LOCAZIONE - PERIFERIA

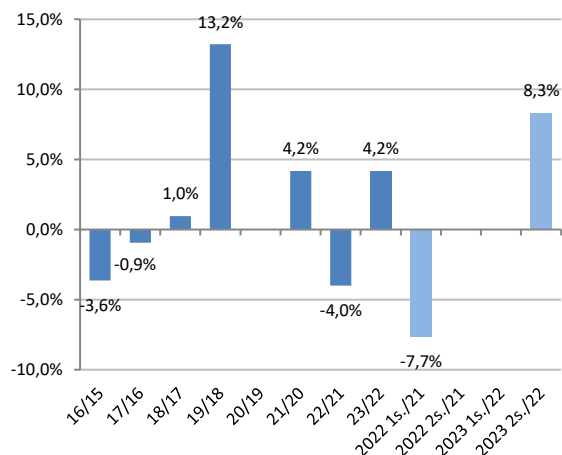
Stato di conservazione NORMALE

### PERIFERIA - D2 - S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini

Livello dei prezzi



Variazione % annua

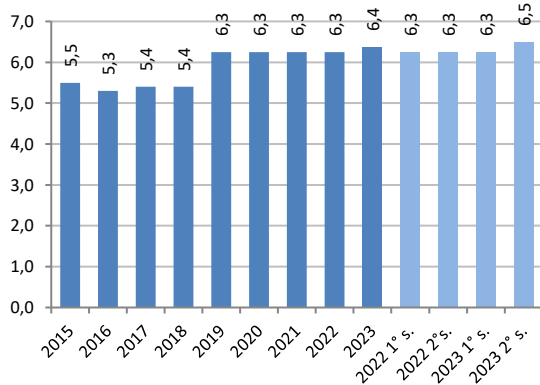


Civili

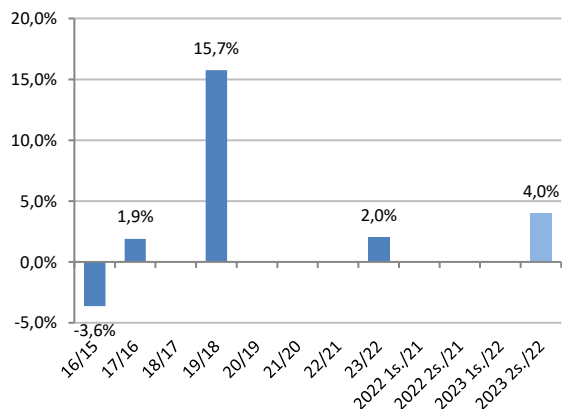
Civili

### PERIFERIA - D3 - Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S. Massimo

Livello dei prezzi



Variazione % annua

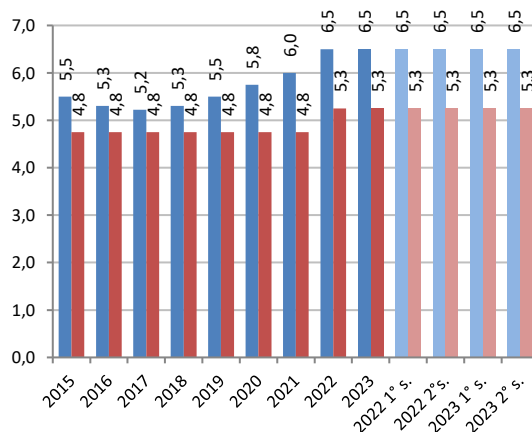


Civili

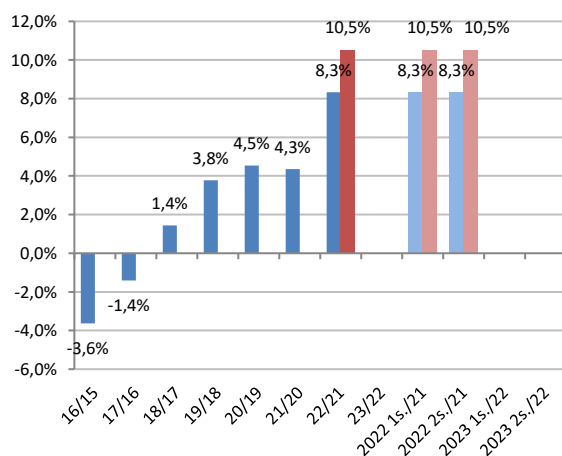
Civili

### PERIFERIA - D4 - Golosine, S. Lucia

Livello dei prezzi



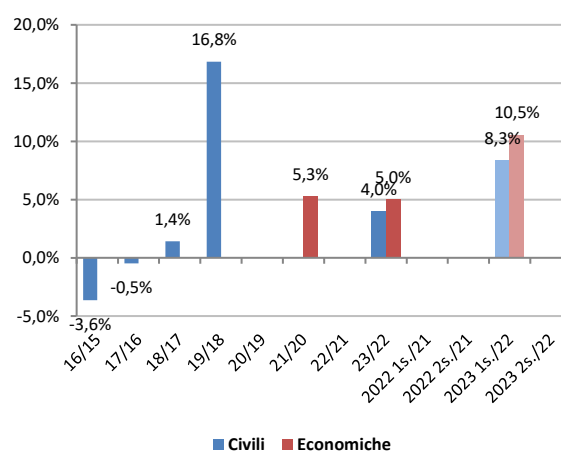
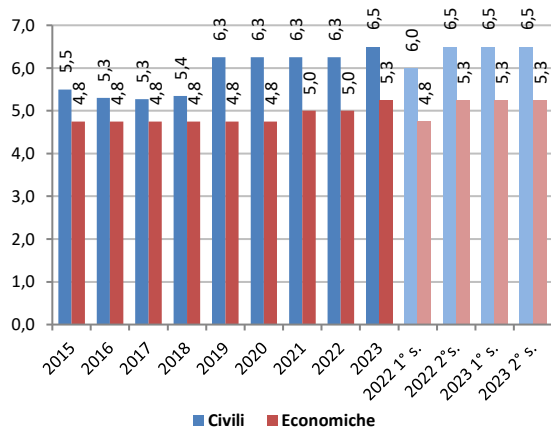
Variazione % annua



Civili Economiche

Civili Economiche

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**Stato di conservazione NORMALE**
**PERIFERIA - D5 - Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa**
**Livello dei prezzi**
**Variazione % annua**
*Edifici residenziali non quotati*
**PERIFERIA - D8 - B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina**
**Livello dei prezzi**
**Variazione % annua**


Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D2 - S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 4,5    | 5,5   | 6,5   | -          | -   | -   | 4,5       | 5,5   | 6,5   |
| 2016                | -             | -   | -   | 4,6    | 5,3   | 6,0   | -          | -   | -   | 4,6       | 5,3   | 6,0   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,3   | 5,8   | -          | -   | -   | 4,7       | 5,3   | 5,8   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,3   | 5,9   | -          | -   | -   | 4,7       | 5,3   | 5,9   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,0   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,0   | 6,5   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,0   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,0   | 6,5   |
| 2021                | -             | -   | -   | 5,8    | 6,3   | 6,8   | -          | -   | -   | 5,8       | 6,3   | 6,8   |
| 2022                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,0   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,0   | 6,5   |
| 2023                | -             | -   | -   | 5,8    | 6,3   | 6,8   | -          | -   | -   | 5,8       | 6,3   | 6,8   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,0   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,0   | 6,5   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,0   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,0   | 6,5   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,0   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,0   | 6,5   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 6,0    | 6,5   | 7,0   | -          | -   | -   | 6,0       | 6,5   | 7,0   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 2,2%   | -3,6% | -7,7% | -          | -   | -   | 2,2%      | -3,6% | -7,7% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 2,2%   | -0,9% | -3,3% | -          | -   | -   | 2,2%      | -0,9% | -3,3% |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 1,0%  | 1,7%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 1,0%  | 1,7%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 17,0%  | 13,2% | 10,2% | -          | -   | -   | 17,0%     | 13,2% | 10,2% |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 4,5%   | 4,2%  | 3,8%  | -          | -   | -   | 4,5%      | 4,2%  | 3,8%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | -4,3%  | -4,0% | -3,7% | -          | -   | -   | -4,3%     | -4,0% | -3,7% |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 4,5%   | 4,2%  | 3,8%  | -          | -   | -   | 4,5%      | 4,2%  | 3,8%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | -8,3%  | -7,7% | -7,1% | -          | -   | -   | -8,3%     | -7,7% | -7,1% |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 9,1%   | 8,3%  | 7,7%  | -          | -   | -   | 9,1%      | 8,3%  | 7,7%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 22,2%  | 9,1%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 22,2%     | 9,1%  | 0,0%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D3 - Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S. Massimo**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 4,5    | 5,5   | 6,5   | -          | -   | -   | 4,5       | 5,5   | 6,5   |
| 2016                | -             | -   | -   | 4,6    | 5,3   | 6,0   | -          | -   | -   | 4,6       | 5,3   | 6,0   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,4   | 6,0   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,4   | 6,0   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,4   | 6,0   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,4   | 6,0   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2021                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2022                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2023                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,4   | 7,3   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,4   | 7,3   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,5   | 7,5   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 2,2%   | -3,6% | -7,7% | -          | -   | -   | 2,2%      | -3,6% | -7,7% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 4,3%   | 1,9%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 4,3%      | 1,9%  | 0,0%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 14,6%  | 15,7% | 16,7% | -          | -   | -   | 14,6%     | 15,7% | 16,7% |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 0,0%   | 2,0%  | 3,6%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 2,0%  | 3,6%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 4,0%  | 7,1%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 4,0%  | 7,1%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 22,2%  | 13,6% | 7,7%  | -          | -   | -   | 22,2%     | 13,6% | 7,7%  |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D4 - Golosine, S. Lucia**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |       |      | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-------|------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max  | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 4,5    | 5,5   | 6,5   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,3       | 5,1   | 6,0   |
| 2016                | -             | -   | -   | 4,6    | 5,3   | 6,0   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,3       | 5,0   | 5,8   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,2   | 5,8   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,4       | 5,0   | 5,6   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,3   | 5,9   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,4       | 5,0   | 5,7   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,0    | 5,5   | 6,0   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,5       | 5,1   | 5,8   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,0    | 5,8   | 6,5   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,5       | 5,3   | 6,0   |
| 2021                | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,5       | 5,4   | 6,3   |
| 2022                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2023                |               |     |     | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2023 2° s.          |               |     |     | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |       |      |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 2,2%   | -3,6% | -7,7% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 1,2%      | -2,0% | -4,2% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 2,2%   | -1,4% | -4,2% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 1,2%      | -0,7% | -2,2% |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 1,4%  | 2,6%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,8%  | 1,3%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 6,4%   | 3,8%  | 1,7%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 3,4%      | 2,0%  | 0,9%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 0,0%   | 4,5%  | 8,3%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 2,4%  | 4,3%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 0,0%   | 4,3%  | 7,7%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 2,4%  | 4,2%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 10,0%  | 8,3%  | 7,1%  | 12,5%      | 10,5% | 9,1% | 11,1%     | 9,3%  | 8,0%  |
| 2023/2022           |               |     |     | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 10,0%  | 8,3%  | 7,1%  | 12,5%      | 10,5% | 9,1% | 11,1%     | 9,3%  | 8,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 10,0%  | 8,3%  | 7,1%  | 12,5%      | 10,5% | 9,1% | 11,1%     | 9,3%  | 8,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) |               |     |     | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 22,2%  | 18,2% | 15,4% | 12,5%      | 10,5% | 9,1% | 17,6%     | 14,6% | 12,5% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**PERIFERIA - D5 - Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

Edifici residenziali non quotati

**PERIFERIA - D8 - B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina**
**Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE**
**variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023**

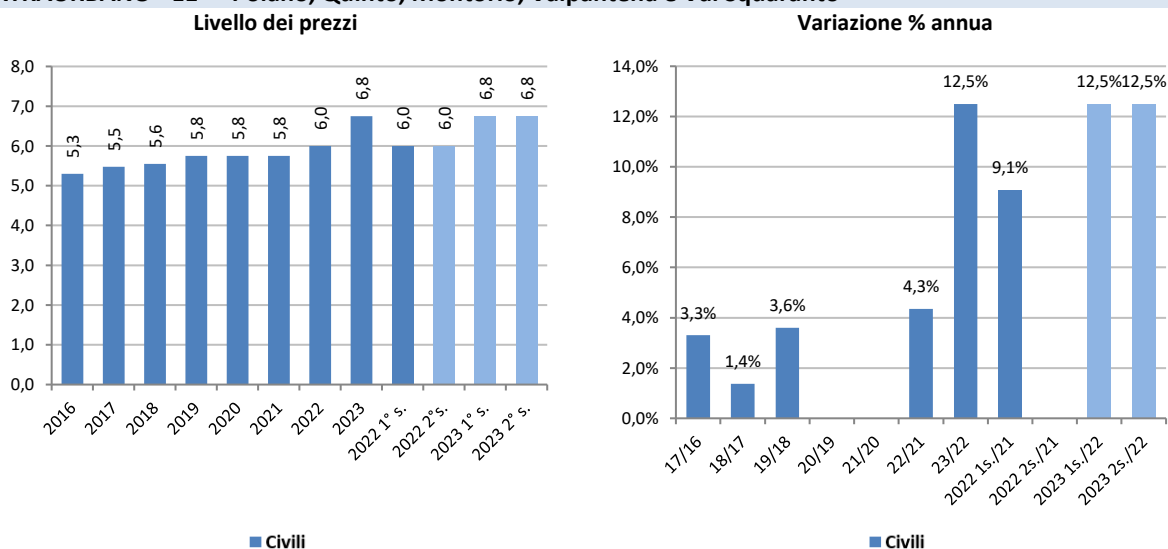
|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |       |      | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-------|------|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med   | Max  | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | 4,5    | 5,5   | 6,5   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,3       | 5,1   | 6,0   |
| 2016                | -             | -   | -   | 4,6    | 5,3   | 6,0   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,3       | 5,0   | 5,8   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,3   | 5,9   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,4       | 5,0   | 5,7   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,7    | 5,4   | 6,0   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,4       | 5,1   | 5,8   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,3   | 7,3   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,6       | 5,5   | 6,4   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,3   | 7,3   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,6       | 5,5   | 6,4   |
| 2021                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,3   | 7,3   | 4,3        | 5,0   | 5,8  | 4,8       | 5,6   | 6,5   |
| 2022                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,3   | 7,3   | 4,3        | 5,0   | 5,8  | 4,8       | 5,6   | 6,5   |
| 2023                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | 4,0        | 4,8   | 5,5  | 4,5       | 5,4   | 6,3   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | 4,5        | 5,3   | 6,0  | 5,0       | 5,9   | 6,8   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |       |      |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | 2,2%   | -3,6% | -7,7% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 1,2%      | -2,0% | -4,2% |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 2,2%   | -0,5% | -2,5% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 1,2%      | -0,2% | -1,3% |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 1,4%  | 2,6%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,7%  | 1,3%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 11,7%  | 16,8% | 20,8% | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 6,3%      | 8,9%  | 10,9% |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 6,3%       | 5,3%  | 4,5% | 2,7%      | 2,3%  | 2,0%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 4,8%   | 4,0%  | 3,4%  | 5,9%       | 5,0%  | 4,3% | 5,3%      | 4,4%  | 3,8%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 10,0%  | 8,3%  | 7,1%  | 12,5%      | 10,5% | 9,1% | 11,1%     | 9,3%  | 8,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%       | 0,0%  | 0,0% | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 22,2%  | 18,2% | 15,4% | 12,5%      | 10,5% | 9,1% | 17,6%     | 14,6% | 12,5% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

## I PREZZI DI LOCAZIONE - EXTRAURBANO

Stato di conservazione NORMALE

### EXTRAURBANO - E1\* - Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto



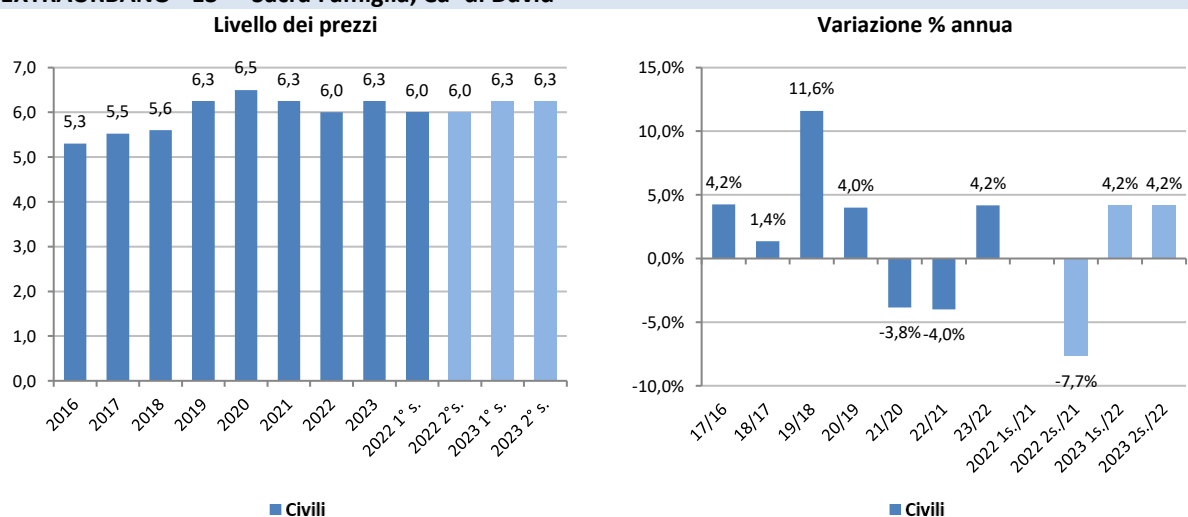
### EXTRAURBANO - E2 - Bassona e comparti edificati limitrofi

Livello dei prezzi

Variazione % annua

Edifici residenziali non quotati

### EXTRAURBANO - E3\* - Sacra Famiglia, Ca' di David



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

\* dati disponibili dal 2016

**EXTRAURBANO - E1 - Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
 variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023 (dati presenti dal 2016)

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | -      | -     | -     | -          | -   | -   | -         | -     | -     |
| 2016                | -             | -   | -   | 4,6    | 5,3   | 6,0   | -          | -   | -   | 4,6       | 5,3   | 6,0   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,5   | 6,2   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,5   | 6,2   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,6   | 6,3   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,6   | 6,3   |
| 2019                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,8   | 6,8   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,8   | 6,8   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,0    | 5,8   | 6,5   | -          | -   | -   | 5,0       | 5,8   | 6,5   |
| 2021                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,8   | 6,8   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,8   | 6,8   |
| 2022                | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2023                | -             | -   | -   | 6,0    | 6,8   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,0       | 6,8   | 7,5   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 6,0    | 6,8   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,0       | 6,8   | 7,5   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 6,0    | 6,8   | 7,5   | -          | -   | -   | 6,0       | 6,8   | 7,5   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | -      | -     | -     | -          | -   | -   | -         | -     | -     |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 4,3%   | 3,3%  | 2,5%  | -          | -   | -   | 4,3%      | 3,3%  | 2,5%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 1,4%  | 2,4%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 1,4%  | 2,4%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | -1,0%  | 3,6%  | 7,1%  | -          | -   | -   | -1,0%     | 3,6%  | 7,1%  |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 5,3%   | 0,0%  | -3,7% | -          | -   | -   | 5,3%      | 0,0%  | -3,7% |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | -5,0%  | 0,0%  | 3,8%  | -          | -   | -   | -5,0%     | 0,0%  | 3,8%  |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | 5,3%   | 4,3%  | 3,7%  | -          | -   | -   | 5,3%      | 4,3%  | 3,7%  |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 20,0%  | 12,5% | 7,1%  | -          | -   | -   | 20,0%     | 12,5% | 7,1%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 11,1%  | 9,1%  | 7,7%  | -          | -   | -   | 11,1%     | 9,1%  | 7,7%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 20,0%  | 12,5% | 7,1%  | -          | -   | -   | 20,0%     | 12,5% | 7,1%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 20,0%  | 12,5% | 7,1%  | -          | -   | -   | 20,0%     | 12,5% | 7,1%  |
| 2023/2016           | -             | -   | -   | 30,4%  | 27,4% | 25,0% | -          | -   | -   | 30,4%     | 27,4% | 25,0% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

**EXTRAURBANO - E2 - Bassona e comparti edificati limitrofi**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
 variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023

Edifici residenziali non quotati

**EXTRAURBANO - E3 - Sacra Famiglia, Ca` di David**

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE  
variazione tendenziale annua – medie annue 2015/2023 (dati presenti dal 2016)

|                     | Ville villini |     |     | Civili |       |       | Economiche |     |     | Sintetico |       |       |
|---------------------|---------------|-----|-----|--------|-------|-------|------------|-----|-----|-----------|-------|-------|
|                     | Min           | Med | Max | Min    | Med   | Max   | Min        | Med | Max | Min       | Med   | Max   |
| 2015                | -             | -   | -   | -      | -     | -     | -          | -   | -   | -         | -     | -     |
| 2016                | -             | -   | -   | 4,6    | 5,3   | 6,0   | -          | -   | -   | 4,6       | 5,3   | 6,0   |
| 2017                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,5   | 6,3   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,5   | 6,3   |
| 2018                | -             | -   | -   | 4,8    | 5,6   | 6,4   | -          | -   | -   | 4,8       | 5,6   | 6,4   |
| 2019                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,3   | 7,3   | -          | -   | -   | 5,3       | 6,3   | 7,3   |
| 2020                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,5   | 7,5   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,5   | 7,5   |
| 2021                | -             | -   | -   | 5,3    | 6,3   | 7,3   | -          | -   | -   | 5,3       | 6,3   | 7,3   |
| 2022                | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2023                | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2022 1° s.          | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2022 2° s.          | -             | -   | -   | 5,0    | 6,0   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,0       | 6,0   | 7,0   |
| 2023 1° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| 2023 2° s.          | -             | -   | -   | 5,5    | 6,3   | 7,0   | -          | -   | -   | 5,5       | 6,3   | 7,0   |
| Variazioni %        |               |     |     |        |       |       |            |     |     |           |       |       |
| 2016/2015           | -             | -   | -   | -      | -     | -     | -          | -   | -   | -         | -     | -     |
| 2017/2016           | -             | -   | -   | 4,3%   | 4,2%  | 4,2%  | -          | -   | -   | 4,3%      | 4,2%  | 4,2%  |
| 2018/2017           | -             | -   | -   | 0,0%   | 1,4%  | 2,4%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 1,4%  | 2,4%  |
| 2019/2018           | -             | -   | -   | 9,4%   | 11,6% | 13,3% | -          | -   | -   | 9,4%      | 11,6% | 13,3% |
| 2020/2019           | -             | -   | -   | 4,8%   | 4,0%  | 3,4%  | -          | -   | -   | 4,8%      | 4,0%  | 3,4%  |
| 2021/2020           | -             | -   | -   | -4,5%  | -3,8% | -3,3% | -          | -   | -   | -4,5%     | -3,8% | -3,3% |
| 2022/2021           | -             | -   | -   | -4,8%  | -4,0% | -3,4% | -          | -   | -   | -4,8%     | -4,0% | -3,4% |
| 2023/2022           | -             | -   | -   | 10,0%  | 4,2%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 10,0%     | 4,2%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (1° sem.) | -             | -   | -   | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 0,0%      | 0,0%  | 0,0%  |
| 2022/2021 (2° sem.) | -             | -   | -   | -9,1%  | -7,7% | -6,7% | -          | -   | -   | -9,1%     | -7,7% | -6,7% |
| 2023/2022 (1° sem.) | -             | -   | -   | 10,0%  | 4,2%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 10,0%     | 4,2%  | 0,0%  |
| 2023/2022 (2° sem.) | -             | -   | -   | 10,0%  | 4,2%  | 0,0%  | -          | -   | -   | 10,0%     | 4,2%  | 0,0%  |
| 2023/2015           | -             | -   | -   | 19,6%  | 17,9% | 16,7% | -          | -   | -   | 19,6%     | 17,9% | 16,7% |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI—Agenzia delle Entrate

## **5.**

# **QUALITÀ DELLA VITA E DELL'ECOSISTEMA URBANO**

## 5. Qualità della vita e dell'ecosistema urbano

In questo paragrafo andremo a vedere come si posiziona Verona (provincia e città) nelle principali analisi che diversi soggetti vanno elaborando ormai da tempo sulla qualità della vita e dell'ecosistema urbano, nonché nella più recente analisi sulle smart city che dal 2020 si concentra unicamente sull'indice di trasformazione digitale delle città. Le misurazioni e soprattutto la posizione in classifica, possono essere da un lato un utile messaggio sugli elementi di forza e criticità da monitorare, dall'altro contribuiscono, con la loro diffusione, a determinare l'immagine esterna di una città in un contesto competitivo come quello attuale.

**Tabella 40. - Posizione di Verona nelle storiche classifiche sulla qualità della vita e sull'ecosistema urbano (anni 2008, 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023) e nella recente classifica sulle smart city (anni: 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023)**

| ANNO | Qualità della vita<br>(Il Sole 24 Ore) | Qualità della vita<br>(Italia Oggi) | Ecosistema Urbano<br>(Legambiente) | I City Rank<br>(FPA) |
|------|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 2008 | 47° posto                              | 11° posto                           | 77° posto                          | -                    |
| 2014 | 33° posto                              | 9° posto                            | 55° posto                          | 24° posto            |
| 2018 | 13° posto                              | 14° posto                           | 67° posto                          | 22° posto            |
| 2019 | 7° posto                               | 23° posto                           | 67° posto                          | 16° posto            |
| 2020 | 4° posto                               | 6° posto                            | 70° posto                          | 22° posto*           |
| 2021 | 8° posto                               | 8° posto                            | 69° posto                          | 22° posto*           |
| 2022 | 16° posto                              | 13° posto                           | 83° posto                          | 15° posto*           |
| 2023 | 10° posto                              | 16° posto                           | 70° posto                          | 30° posto**          |

\*riferito unicamente all'indice di trasformazione digitale

\*\*media della posizione ottenuta nei 3 nuovi indici che compongono la trasformazione digitale (amministrazioni digitali, comuni aperti, città connesse)

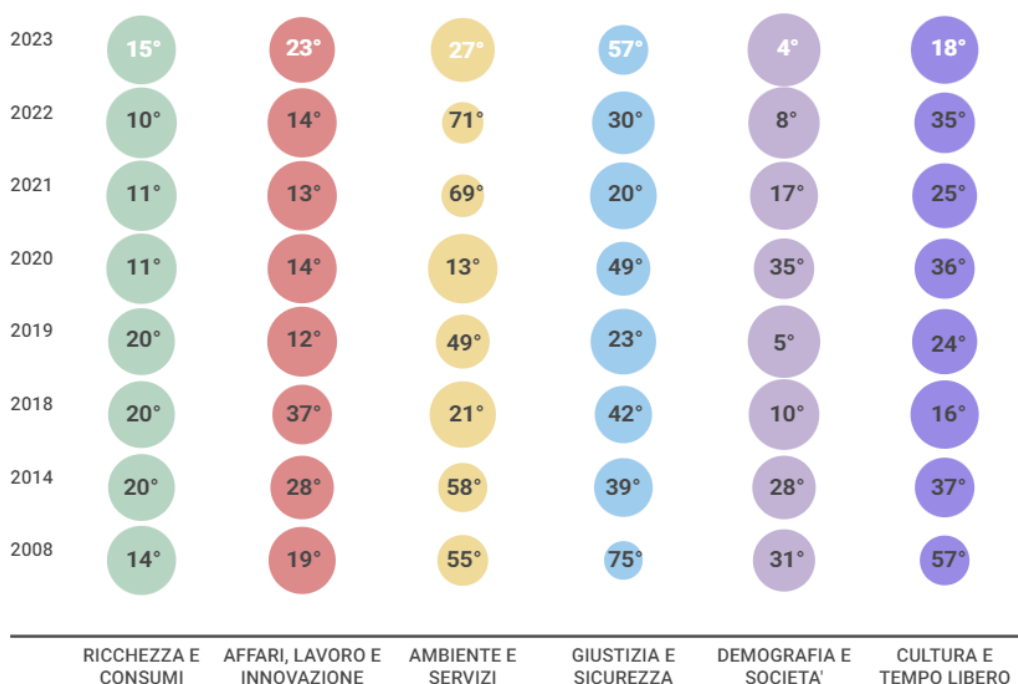
Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita" 2008, 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023; Italia Oggi "Qualità della vita" 2008, 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023; Legambiente "Ecosistema urbano" 2008, 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023; FPA "ICityRate" 2014, 2018 e "I City Rank" 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023

Nel 2023 Verona ottiene risultati soddisfacenti nelle classifiche sulla qualità della vita. Recupera posizioni nella classifica del Sole 24 Ore e si colloca al 10° posto (nel 2022 era al 16° e nel 2021 all'8°), perde invece qualche posizione nella classifica di Italia Oggi e scende al 16° posto (nel 2022 era al 13° e nel 2021 all'8°). Guadagna qualche posizione nella classifica sull'ecosistema urbano di Legambiente dove si colloca al 70° posto e ritorna ai livelli precedenti al 2022, anno in cui era scesa all'83° posto. Nel 2023 FPA suddivide l'indice di trasformazione digitale in 3 distinti indici (amministrazioni digitali, comuni aperti e città connesse) ma continua ad utilizzare gli stessi indicatori, in media la città è 30<sup>a</sup> in classifica. Va detto che il confronto con i risultati degli anni precedenti va letto con la consapevolezza che di anno in anno cambiano alcuni degli indicatori utilizzati nell'elaborazione di queste analisi. Il quadro dunque è più complesso e le indicazioni specifiche che emergono dall'analisi di dettaglio sono quelle più utili e interessanti.

### □ Qualità della vita: posizionamento per singoli indicatori de Il Sole 24 Ore

Prima di analizzare i risultati ottenuti dalla provincia di Verona nei singoli indicatori può essere utile una lettura intermedia. Il Grafico 144 indica la posizione in classifica ottenuta dalla provincia di Verona per ogni ambito negli anni 2008, 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023. Oltre a rappresentare gli aspetti che vanno meglio (cerchi più grandi) e quelli che vanno peggio (cerchi più piccoli), risaltano eventuali miglioramenti e/o peggioramenti intervenuti nel corso delle annualità considerate per ciascuna delle macro categorie dell'indagine del Sole 24 Ore. Fornisce quindi un'idea di massima che rischia di essere fuorviante se non viene letta insieme alla Tabella 40, in cui sono riportati gli indicatori utilizzati per elaborare le classifiche 2022 e 2023, il posizionamento della provincia di Verona per ciascun indicatore e il relativo valore (i risultati migliori sono in verde mentre i peggiori sono in rosso). Come già detto molti degli indicatori considerati per alcune macro categorie variano di anno in anno e determinano risultati completamente differenti che non possono essere letti in modo comparato.

**Grafico 144. - Qualità della vita (2008, 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023): posizionamento della provincia di Verona per macro-indicatori de Il Sole 24 Ore**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita" 2008, 2014, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023

Da questa lettura comparata, focalizzata sui cambiamenti riscontrati negli ultimi due anni (2022 e 2023), emerge quanto segue:

- **"Ricchezza e consumi": 15° nel 2023** – Verona è un po' meno ricca: le famiglie spendono meno in beni durevoli (dai 3.300 ai 3.100 euro l'anno) e l'incidenza dei finanziamenti residui sul reddito medio dichiarato è di quasi il 190% (la provincia è al 92° posto). Sale al 7° posto per prezzo di vendita delle case (dai 3.150 €/mq di ottobre 2022 ai 3.300 €/mq di ottobre 2023), e per tempi di vendita (3 mesi e mezzo). I fornitori vengono pagati per tempo, il valore aggiunto pro capite continua ad essere tra i più alti così come i conti in banca. Risultano sempre tra i più alti gli affitti (Verona è al 98° posto) che arrivano a rappresentare quasi il 60% del reddito medio dichiarato.

- **“Affari, lavoro e innovazione”:** **23<sup>a</sup> nel 2023** – Verona retrocede di qualche posizione: perde il primato per Neet, la quota di giovani tra i 15 e i 29 anni che non studiano e non lavorano arriva al 13,7% e la provincia diventa 33<sup>a</sup> (nel 2022 era 1<sup>a</sup> con il 9,5%), e diminuisce la partecipazione alla formazione continua della popolazione fra i 25 e i 64 anni (dall’11,5% del 2022 al 8,2% del 2023). Aumentano le nuove imprese e sono sempre di più le imprese che fanno e-commerce (quasi il 7%). La provincia scaligera continua ad avere tra i più alti tassi di occupazione (73,4%) e si mantiene tra i primi posti per presenza di start up innovative e di imprese straniere.
- **“Ambiente e servizi”:** **27<sup>a</sup> nel 2023 e 71<sup>a</sup> nel 2022, Verona migliora ma non si tiene conto della qualità dell’aria** – a migliorare sono: la qualità della vita dei bambini (Verona passa dal 40° al 13° posto in classifica) ma soprattutto dei giovani (Verona passa dal 79° al 12° posto in classifica). Rimane tra le province in cui gli anziani vivono meglio anche se ci sono poche farmacie. I consumi energetici sono sempre tra i più alti d’Italia ma aumenta la quota di energia prodotta da fonti rinnovabili che diventa il 59,5% della produzione lorda (nel 2022 era il 54,5%).
- **“Giustizia e sicurezza”:** **57<sup>a</sup> nel 2023 e 30<sup>a</sup> nel 2022, Verona peggiora ma non così tanto** – infatti la classifica 2023 non tiene conto della capacità di riscossione dei comuni, indicatore che faceva posizionare la provincia di Verona all’8° posto in Italia nella classifica del 2022. Aumentano gli incendi e i reati legati agli stupefacenti ma soprattutto i morti per incidenti stradali. L’indice di criminalità si alza rispetto al 2022, in particolare aumentano le denunce per estorsioni, rapine e scippi. Rimangono buoni i dati sulle cause civili ma continuano ad essere troppo numerosi i furti in casa.
- **“Demografia e società”:** **4<sup>a</sup> nel 2023** – Verona è 5<sup>a</sup> per numero di posti letto per specialità ad elevata assistenza e si mantiene 7<sup>a</sup> per speranza di vita alla nascita (83,6 anni). Sempre alto il tasso di natalità, anche se in lieve calo rispetto all’anno precedente, e il tasso di fecondità così come l’indice di dipendenza strutturale che è nettamente inferiore alla media nazionale. Alla vivacità demografica contribuiscono sicuramente gli stranieri, infatti Verona rimane ai primi posti per immigrati regolari residenti che rappresentano il 12% della popolazione. Tra le prime province anche per numero di anni di studio e per laureati mentre continuano a diminuire i già pochissimi medici generici (ogni 10mila abitanti si contano meno di 6 medici, Verona è al 100° posto in classifica).
- **“Cultura e tempo libero”:** **18<sup>a</sup> nel 2023** – Verona è la 2<sup>a</sup> provincia in Italia per numero di spettatori con una media di quasi 205 ingressi per spettacolo e 25<sup>a</sup> per addetti nelle imprese culturali. La partecipazione elettorale rimane elevata. Migliora rispetto alle altre il patrimonio museale in rapporto al numero di visitatori dopo la pandemia: nel 2022 Verona era 78<sup>a</sup> in classifica con un rapporto di 8 (dati ISTAT 2020) e nel 2023 diventa 13<sup>a</sup> con un rapporto di 2,35 (dati ISTAT 2021). La provincia scaligera è tra le ultime per librerie (88<sup>a</sup> con 5,3 librerie ogni 100mila abitanti).

**Tabella 41. - Posizionamento della provincia di Verona per ogni indicatore de Il Sole 24 Ore (2022 e 2023)**

| INDICATORI SOLE 24 ORE <sup>13</sup>                                                                                                    | 2022       |          | 2023       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                                                                                                                                         | Pos.       | Valore   | Pos.       | Valore   |
| <b>RICCHEZZA E CONSUMI</b>                                                                                                              | <b>10°</b> | <b>-</b> | <b>15°</b> | <b>-</b> |
| Tempi medi di vendita delle case – in mesi (Scenari immobiliari, a ottobre 2023)                                                        | -          | -        | 7°         | 3,5      |
| Prezzo medio di vendita delle case - €/mq appartamenti nuovi 100 mq zona semicentrale capoluoghi (Scenari immobiliari, a ottobre 2023)  | 8°         | 3.150    | 7°         | 3.300    |
| Beneficiari di reddito di cittadinanza - ogni 1.000 abitanti (Inps/ISTAT 2022)                                                          | 10°        | 4,75     | 12°        | 19,28    |
| Protesti pro capite - €/anno (Infocamere/ISTAT, agosto 2022 - luglio 2023)                                                              | -          | -        | 13°        | 0,73     |
| Valore aggiunto per abitante – migliaia di € a valori correnti (Prometeia, stima sul 2023)                                              | 18°        | 32,6     | 14°        | 36,02    |
| Spesa beni durevoli per famiglia - € l'anno (Osservatorio Findomestic – Prometeia, 2022)                                                | 4°         | 3.288    | 15°        | 3.115    |
| Famiglie con Isee basso – % Isee<7mila € su totale nuclei con Isee (elab. su dati Inps 2022)                                            | -          | -        | 23°        | 25,78    |
| Pagamenti oltre i 30 giorni - % fatture commerciali ai fornitori (Cribis, a settembre 2023)                                             | 25°        | 6,5      | 23°        | 6,33     |
| Depositi bancari - migliaia di € pro capite (Banca d'Italia al 31 luglio 2023)                                                          | 31°        | 22,13    | 26°        | 21,13    |
| Inflazione indice generale - % (elab su dati ISTAT, Sett 2022 – Sett 2023)                                                              | -          | -        | 28°        | 4,9      |
| Riqualficazioni energetiche - € per abitante (Enea, 2021)                                                                               | 29°        | 78       | 36°        | 147,74   |
| Inflazione prodotti alimentari e bevande non alcoliche - in % (elab su dati ISTAT, Sett 2022- Sett 2023)                                | 97°        | 15,5     | 44°        | 8,4      |
| Popolazione con crediti attivi - % su popolazione residente maggiorenne (Crif, a giugno 2023)                                           | 64°        | 45,53    | 66°        | 51,01    |
| Finanziamenti: esposizione media residua – incidenza % sul reddito medio dichiarato (Crif, a giugno 2023)                               | -          | -        | 92°        | 189,25   |
| Canoni medi di locazione appartamenti nuovi semicentro - incidenza % sul reddito medio dichiarato (Scenari immobiliari, a ottobre 2022) | 98°        | 51,39    | 98°        | 59,01    |
| Assorbimento mercato residenziale (% mq compravenduti su mq offerti nel capoluogo)                                                      | 6°         | 88,9     | -          | -        |
| Inflazione energia, gas e prodotti combustibili (%)                                                                                     | 16°        | 121,9    | -          | -        |
| Protesti levati (€ pro capite)                                                                                                          | 28°        | 0,66     | -          | -        |
| Pensioni (importo medio € anno)                                                                                                         | 57°        | 19.520   | -          | -        |
| Spazio abitativo - superficie media in base ai componenti della famiglia (mq)                                                           | 69°        | 69,21    | -          | -        |
| <b>AFFARI, LAVORO E INNOVAZIONE</b>                                                                                                     | <b>14°</b> | <b>-</b> | <b>23°</b> | <b>-</b> |
| Nuove imprese iscritte - ogni 100 imprese registrate (Infocamere, al 30 Settembre 2023)                                                 | 29°        | 5,38     | 14°        | 5,57     |
| Imprese che fanno e-commerce – in % (Infocamere, al 30 Settembre 2023)                                                                  | 54°        | 0,53     | 20°        | 6,88     |
| Start up innovative - ogni 1.000 società di capitale (Infocamere al 30 Settembre 2023)                                                  | 26°        | 8,58     | 23°        | 7,98     |
| Tasso di occupazione – in % 20-64 anni (ISTAT 2022)                                                                                     | 23°        | 72,03    | 25°        | 73,4     |
| Imprese straniere - % su totale (Infocamere, al 30 Settembre 2023)                                                                      | 26°        | 0,12     | 27°        | 12,8     |
| Giovani che non lavorano e non studiano - % Neet 15 - 29 anni (ISTAT 2022)                                                              | 1°         | 9,5      | 33°        | 13,7     |
| Export – quota % su PIL (Prometeia 2022)                                                                                                | 30°        | 46       | 34°        | 44,12    |
| Lavoratori domestici – ogni 1.000 abitanti (Inps/ISTAT 2022)                                                                            | -          | -        | 38°        | 16,02    |
| Numero pensioni di vecchiaia - ogni 1.000 abitanti (Inps, 2022)                                                                         | 52°        | 202,1    | 52°        | 205,31   |
| Imprese in fallimento – ogni 100 imprese registrate (Infocamere, al 30 Settembre 2023)                                                  | -          | -        | 57°        | 1,53     |
| Imprenditorialità giovanile - % imprese con titolare under 35 (Infocamere al 30 Settembre 2023)                                         | 68°        | 7,55     | 64°        | 7,67     |
| Partecipazione alla formazione continua - % su popolazione 25-64 anni (ISTAT, 2022)                                                     | 24°        | 11,5     | 65°        | 8,2      |
| Infortuni sul lavoro – infortuni mortali e inabilità permanente ogni 10.000 occupati (Inail, 2021)                                      | 68°        | 0,27     | 66°        | 12,5     |
| Gender pay gap – diff % retribuzione media annua dipendenti del settore privato rispetto ai maschi (Inps 2022)                          | -          | -        | 68°        | 33,09    |
| Imprese cessate - ogni 100 imprese registrate (Infocamere, al 30 Settembre 2023)                                                        | 80°        | 4,84     | 69°        | 4,92     |
| Posti letto nelle strutture ricettive (densità per kmq)                                                                                 | 9°         | 53,93    | -          | -        |
| Cig ordinaria autorizzata (media ore per impresa registrata)                                                                            | 54°        | 20,27    | -          | -        |
| Qualità delle strutture ricettive (n. medio stelle strutture alberghiere)                                                               | 61°        | 3,23     | -          | -        |
| <b>AMBIENTE e SERVIZI</b>                                                                                                               | <b>71°</b> | <b>-</b> | <b>27°</b> | <b>-</b> |
| Qualità della vita degli anziani - 12 parametri tra cui orti urbani, biblioteche, farmaci, infermieri, ecc. (edizione 2023)             | 13°        | 471,9    | 12°        | 512,9    |
| Qualità della vita dei giovani – 12 parametri tra cui concerti, sport all'aperto, nozze, età primo figlio, ecc. (edizione 2023)         | 79°        | 455,1    | 12°        | 585,38   |
| Qualità della vita dei bambini - 12 parametri tra cui asili nido, aree giochi, pediatri, scuole accessibili, ecc. (edizione 2023)       | 40°        | 416,2    | 13°        | 528,02   |

<sup>13</sup> La data specificata nei singoli indicatori fa riferimento all'anno in cui è stato conteggiato il valore riportato nella classifica 2023

| INDICATORI SOLE 24 ORE <sup>13</sup>                                                                                                             | 2022       |          | 2023       |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                                                                                                                                                  | Pos.       | Valore   | Pos.       | Valore   |
| Amministrazioni digitali – 10 indicatori tra cui servizi online, piattaforme abilitanti e accessibilità (Fpa, 2023)                              | -          | -        | 27°        | 69       |
| Scuole accessibili – in % (ISTAT, 2022)                                                                                                          | -          | -        | 32°        | 41       |
| Qualità della vita delle donne – 12 parametri tra cui amministratori donne, occupazione, speranza di vita, stem, violenze, sport (edizione 2023) | -          | -        | 33°        | 611,66   |
| Illuminazione pubblica sostenibile - % led su tot punti luce (ISTAT, 2021)                                                                       | 65°        | 22,54    | 34°        | 81,07    |
| Comuni aperti – 17 indicatori tra cui social media, open data, portali cartografici aperti, app municipali (Fpa 2023)                            | -          | -        | 40°        | 58       |
| Energia elettrica da fonti rinnovabili - incidenza % su produzione lorda (elab. Tagliacarne su dati Gse, 2021)                                   | 50°        | 54,5     | 44°        | 59,51    |
| Tasso di motorizzazione - auto ogni 100 abitanti (Legambiente, Ecosistema urbano)                                                                | 40°        | 63,38    | 46°        | 66       |
| Temperature – anomalie in °C rispetto al periodo 2011-2021 (Fondazione Clima, 2022)                                                              | -          | -        | 70°        | 0,86     |
| Ecosistema urbano - 18 parametri tra cui qualità dell'aria, rifiuti, reti idriche, consumo di suolo (Legambiente, ambiente Italia 2023)          | 84°        | 0,46     | 71°        | 50,63    |
| Progetti PNRR – n. ogni 1.000 abitanti (elab. su dati Italiadomani.gov.it, all'8 Sett. 2023)                                                     | -          | -        | 81°        | 2,84     |
| Farmacie - ogni 1.000 abitanti (Iqvia, a ottobre 2023)                                                                                           | -          | -        | 90°        | 0,3      |
| Consumi energetici - teq petrolio di gas ed elettricità nei capoluoghi per 100 abitanti (ISTAT 2021)                                             | 101°       | 127,6    | 101°       | 141      |
| I City Rank (indice trasformazione digitale)                                                                                                     | 15°        | 75       | -          | -        |
| Sportelli, atm e Pos ogni 1000 abitanti                                                                                                          | 19°        | 8,3      | -          | -        |
| N. Giorni consecutivi senza pioggia                                                                                                              | 32°        | 21       | -          | -        |
| Piste ciclabili (m equivalenti ogni 100 abitanti)                                                                                                | 35°        | 11,68    | -          | -        |
| Isole pedonali (mq per abitante)                                                                                                                 | 75°        | 0,16     | -          | -        |
| Indice del Clima (10 parametri, tra cui: soleggiamento, ondate di calore, umidità, eventi estremi, piogge)                                       | 80°        | 538,2    | -          | -        |
| Qualità dell'aria                                                                                                                                | 90°        | 70,68    | -          | -        |
| <b>GIUSTIZIA e SICUREZZA</b>                                                                                                                     | <b>30°</b> | <b>-</b> | <b>57°</b> | <b>-</b> |
| Quota cause pendenti ultratriennali - % su tot. Pendenti (elab. su dati Giustizia.it, I semestre 2022)                                           | 20°        | 5,87     | 21°        | 0,07     |
| Indice di litigiosità - cause civili ogni 100.000 abitanti (elab. su dati Giustizia.it, I semestre 2022)                                         | 24°        | 819,51   | 29°        | 1.626,2  |
| Durata media dei processi – in giorni (elab. su dati Giustizia.it, I semestre 2022)                                                              | 33°        | 382,64   | 34°        | 192,84   |
| Incendi - denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                                               | 37°        | 6,47     | 46°        | 8,23     |
| Reati legati agli stupefacenti - denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                        | 32°        | 40       | 48°        | 42,75    |
| Furti con destrezza – denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza Interno/ISTAT, 2022)                                                     | -          | -        | 48°        | 25,3     |
| Furti d'auto - denunce ogni 100.000 abitanti (elab. su dati Pubblica Sicurezza Ministero dell'Interno, 2022)                                     | -          | -        | 49°        | 38,85    |
| Riciclaggio e impiego di denaro - denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                       | 49°        | 1,62     | 55°        | 1,62     |
| Delitti informatici - denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                                   | 84°        | 43,25    | 60°        | 53,25    |
| Mortalità per incidenti stradali - ogni 10.000 residenti 15-34 anni (ISTAT, 2022)                                                                | 28°        | 0,47     | 67°        | 3,14     |
| Indice di criminalità - delitti denunciati ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                      | 67°        | 3.232,4  | 82°        | 3.670,3  |
| Furti in casa - denunce ogni 100.000 abitanti (elab. su dati Pubblica Sicurezza Ministero dell'Interno, 2022)                                    | 85°        | 284,11   | 83°        | 290,17   |
| Estorsioni – denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                                            | 54°        | 16,07    | 84°        | 22,4     |
| Rapine - denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                                                | 75°        | 10,68    | 90°        | 24,46    |
| Furti con strappo - denunce ogni 100.000 abitanti (Pubblica Sicurezza Interno/ISTAT, 2022)                                                       | 84°        | 17,8     | 93°        | 18,83    |
| Capacità riscossione Comuni (rapporto % tra riscossioni e accertamenti)                                                                          | 8°         | 82,6     | -          | -        |
| Indice di rotazione contenzioso (cause definite su nuove iscritte)                                                                               | 58°        | 1,07     | -          | -        |
| <b>DEMOGRAFIA e SOCIETÀ</b>                                                                                                                      | <b>8°</b>  | <b>-</b> | <b>4°</b>  | <b>-</b> |
| Posti letto per specialità ad elevata assistenza – per 10.000 abitanti (ISTAT, 2021)                                                             | -          | -        | 5°         | 7,8      |
| Speranza di vita alla nascita - n. medio di anni (ISTAT, 2022)                                                                                   | 7°         | 83,63    | 7°         | 83,6     |
| Immigrati regolari residenti - % su residenti (ISTAT, al 1° gennaio 2023)                                                                        | 10°        | 12,48    | 13°        | 12,04    |
| Numero medio di anni di studio over 25 (elab. Tagliacarne su dati ISTAT, ottobre 2023)                                                           | 13°        | 11,16    | 13°        | 11,19    |

| INDICATORI SOLE 24 ORE <sup>13</sup>                                                                                                | 2022       |          | 2023       |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                                                                                                                                     | Pos.       | Valore   | Pos.       | Valore   |
| Consumo di farmaci per l'obesità – pillole pro capite (Iqvia, 2022)                                                                 | -          | -        | 14°        | 6,35     |
| Tasso di natalità, nati vivi ogni 1.000 abitanti (ISTAT, 2022)                                                                      | 18°        | 7,2      | 18°        | 7        |
| Laureati - % su popolazione 25-39 anni (ISTAT, 2022)                                                                                | 11°        | 34,6     | 19°        | 33       |
| Indice di dipendenza strutturale - rapporto tra non attivi (0-14 e oltre 65) ogni 100 attivi (ISTAT, 2023)                          | 25°        | 55,79    | 25°        | 56,4     |
| Tasso di fecondità – nati vivi per donna (ISTAT, 2022)                                                                              | -          | -        | 28°        | 1,27     |
| Iscritti all'Aire - ogni 100 abitanti (Migrantes, 44562)                                                                            | 27°        | 6        | 28°        | 6,25     |
| Indice della solitudine – % persone sole su tot nuclei (elab su dati ISTAT, 2021)                                                   | -          | -        | 40°        | 34,88    |
| Saldo migratorio totale – differenza tra iscritti e cancellati all'anagrafe ogni 1000 residenti (ISTAT, al 1° gennaio 2023)         | 36°        | 2,4      | 48°        | 3,7      |
| Psichiatri e psicologia clinica – ogni 1.000 abitanti (Iqvia, a ottobre 2023)                                                       | -          | -        | 52°        | 0,17     |
| Densità demografica – residenti per kmq (ISTAT, al 1° gennaio 2023)                                                                 | 85°        | 299,57   | 85°        | 298,41   |
| Medici di medicina generale - ogni 1.000 abitanti (Iqvia, a ottobre 2023)                                                           | 98°        | 0,63     | 100°       | 0,57     |
| Persone con almeno il diploma (% 25-64 anni)                                                                                        | 6°         | 72,7     | -          | -        |
| Qualità della vita delle donne (12 parametri tra cui occupazione, imprese, quote rosa, sport ...)                                   | 31°        | 630,31   | -          | -        |
| Medici specialisti (ogni 10.000 abitanti)                                                                                           | 32°        | 32,5     | -          | -        |
| Età media al parto del primo figlio                                                                                                 | 63°        | 32,5     | -          | -        |
| Casi Covid-19 (ogni 1.000 abitanti)                                                                                                 | 89°        | 295,07   | -          | -        |
| <b>CULTURA e TEMPO LIBERO</b>                                                                                                       | <b>35°</b> | <b>-</b> | <b>18°</b> | <b>-</b> |
| Ingressi a spettacoli – n. spettatori ogni 1.000 spettacoli (elab. su dati Siae, 2022)                                              | -          | -        | 2°         | 204753   |
| Patrimonio museale - per 100 kmq (ISTAT, 2021)                                                                                      | 78°        | 8,02     | 13°        | 2,35     |
| Partecipazione elettorale – in % su tot elettori (elab. su dati Viminale, 2022)                                                     | 17°        | 70,56    | 17°        | 70,56    |
| Addetti nelle imprese culturali – in % (ISTAT, 2022)                                                                                | -          | -        | 25°        | 1,2      |
| Indice di sportività - su 36 parametri (Pts Clas, 2023)                                                                             | 19°        | 1,38     | 31°        | 1,18     |
| Palestre, piscine, terme – ogni 10.000 abitanti (Infocamere al 30 settembre 2023)                                                   | 32°        | 2,01     | 33°        | 1,97     |
| Banda larga – indice di copertura a 100 Mbps (Agcom, 2022)                                                                          | 41°        | 70       | 34°        | 84,6     |
| Servizi di centri per il benessere fisico esclusi gli stabilimenti termali – ogni 1.000 abitanti (Infocamere, al 30 settembre 2023) | -          | -        | 35°        | 0,07     |
| Indice di lettura - copie quotidiani, settimanali e mensili ogni 100 abitanti (Ads, 2021)                                           | 16°        | 22,8     | 36°        | 16,45    |
| Offerta culturale - n. spettacoli ogni 1.000 abitanti (Siae/ISTAT 2022)                                                             | 49°        | 27,62    | 48°        | 50,02    |
| Bar - ogni 1.000 abitanti (Infocamere/ISTAT, al 30 settembre 2023)                                                                  | 62°        | 2,66     | 63°        | 2,57     |
| Ristoranti - ogni 1.000 abitanti (Infocamere, al 30 settembre 2023)                                                                 | 65°        | 3,59     | 67°        | 3,57     |
| Amministratori comunali con meno di 40 anni - % sul totale (ISTAT, 2022)                                                            | 75°        | 25,1     | 70°        | 24,5     |
| Indice del clima – 10 parametri climatici (elab. su dati 3Bmeteo, 2012-2021)                                                        | -          | -        | 80°        | 538,2    |
| Librerie - ogni 100.000 abitanti (Infocamere/ISTAT al 30 Settembre 2023)                                                            | 93°        | 5,07     | 88°        | 5,3      |
| Aziende agrituristiche (diffusione per 100 kmq)                                                                                     | 18°        | 140,49   | -          | -        |
| Penetrazione banda larga (accessi broadband Ftth % famiglie con linea attiva, nel 2021 % copertura edifici)                         | 19°        | 8,31     | -          | -        |
| Verde urbano fruibile (mq per abitante)                                                                                             | 20°        | 30,02    | -          | -        |
| Indice sport e bambini (indice sintetico su praticanti, scuole e risultati)                                                         | 26°        | 1,19     | -          | -        |
| <b>POSIZIONE FINALE</b>                                                                                                             | <b>16°</b> | <b>-</b> | <b>10°</b> | <b>-</b> |
| <b>Totale province</b>                                                                                                              | <b>107</b> |          | <b>107</b> |          |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita" 2022 e 2023

#### □ Qualità della vita: posizionamento della provincia di Verona per singoli indicatori di Italia Oggi

Nella Tabella 42. sono riportati gli indicatori utilizzati dall'Università La Sapienza di Roma per elaborare le classifiche 2022 e 2023 di Italia Oggi, il posizionamento della provincia di Verona per ciascun indicatore e il relativo valore (anche qui i risultati migliori sono in verde mentre i peggiori sono in rosso). In generale sono confermate le medesime tendenze che emergono dall'indagine del Sole 24 Ore: ottime performance nei pilastri affari/lavoro e popolazione; molto buoni i risultati ottenuti per gli indicatori relativi alla sicurezza sociale e personale, all'istruzione e alla ricchezza; nella media nazionale gli indicatori relativi all'ambiente, ai reati, alla salute e al tempo libero/turismo. I risultati relativi agli ambiti "reddito e ricchezza" e "tempo libero e turismo" risultano peggiori rispetto all'indagine del Sole 24 Ore. A tal

proposito si precisa che i dati utilizzati per tracciare la classifica di Italia Oggi, relativi agli indicatori che definiscono questi due ambiti, sono meno aggiornati rispetto a quelli utilizzati dal Sole 24 Ore che fotografano un'immagine più recente. A seguire si riporta la lettura di dettaglio dei vari pilastri e dei relativi indicatori utilizzati nell'indagine di Italia Oggi:

- **“Affari e lavoro”: 6<sup>a</sup> nel 2023. Sempre meglio il lavoro, qualche criticità per le imprese che nel 2022 ancora risentono della pandemia** – Verona è tra le province con il più basso tasso di disoccupazione, sia femminile (con il 3,9% Verona mantiene il 5° posto nel 2023) sia maschile (con il 2,5% Verona sale al 6° posto nel 2023). La provincia scaligera è 20<sup>a</sup> per importo dei protesti per abitante (1,2 euro pro capite) e 27<sup>a</sup> per startup e PMI innovative (262 ogni 100 mila imprese registrate). Le imprese però risentono della pandemia e 8,2 imprese su 100 nel 2022 cessano la loro attività (dati Movimprese 2022), Verona è al 77° posto in Italia per imprese cessate. Nel 2023 però ci sono segnali di ripresa e la quota di imprese cessate scende a 4,9 su 100 (dati Infocamere al 30 settembre 2023, utilizzati nell'indagine del Sole 24 Ore).
- **“Ambiente”: 45<sup>a</sup> nel 2023. Era 91<sup>a</sup> nel 2022 ma migliorano solo il trasporto pubblico e la qualità dell'aria che rimane comunque tra le peggiori** – Verona è sempre tra le prime province per autoveicoli elettrici e ibridi che arrivano a rappresentare il 17,4% delle autovetture circolanti (dati 2021). Continua a primeggiare anche per offerta di trasporto pubblico in città (che migliora), per estensione di pannelli fotovoltaici installati sugli edifici comunali e per densità di piste ciclabili. Qualche segno di miglioramento si rileva nella qualità dell'aria: nel 2023 (dati 2021) Verona è 86<sup>a</sup> con 31 giorni di superamento del limite previsto di PM<sub>10</sub> (nel 2022 - dati 2020 - era 94<sup>a</sup> con 73 giorni di superamento del limite) e 90<sup>a</sup> per PM<sub>2,5</sub> con 20 giorni di superamento del limite previsto (nel 2022 era 95<sup>a</sup> con 22 giorni di superamento del limite).
- **“Reati e sicurezza”: 66<sup>a</sup> nel 2023. Era 58<sup>a</sup> nel 2022, aumentano le denunce** – Verona nel 2022 (dati 2020) era tra le prime trenta in classifica, con il minor numero di denunce, per: estorsioni, lesioni dolose, tentati omicidi e reati connessi allo spaccio di stupefacenti. Nel 2023 (dati 2021) è al 1° posto - a parimerito con altre 58 province - per rapine in banca e in uffici postali ma per tutti gli altri indicatori non ottiene buoni risultati. La provincia scaligera è tra le ultime trenta per: violenze sessuali, scippi e borseggi, furti in appartamento, altre rapine e altri furti. Tutti reati in aumento, già molto diffusi l'anno precedente.
- **“Popolazione”: 6<sup>a</sup> nel 2023, la demografia si conferma punto di forza** - Verona è 4<sup>a</sup> per speranza di vita a 65 anni e 7<sup>a</sup> per speranza di vita alla nascita, 17<sup>a</sup> per indice di vecchiaia e 28<sup>a</sup> per indice di dipendenza strutturale e degli anziani. Al 12° posto per numero di morti e al 21° per nati vivi. Questa vivacità demografica, nettamente superiore alla media nazionale, è in parte dovuta alla presenza di molti immigrati (Verona è al 33° posto con 39 immigrati ogni 1.000 residenti) che si vanno a sostituire ai molti emigrati veronesi (Verona è all'84° posto con 35,32<sup>14</sup> emigrati ogni 1.000 residenti).
- **“Sicurezza sociale e personale”: sale in 11<sup>a</sup> posizione nel 2023** – 3<sup>a</sup> per tasso di inattività (appena il 12,2% della popolazione tra i 25 e i 34 anni risulta inattiva) e 11<sup>a</sup> per tasso di disoccupazione giovanile (solo il 9,9% della popolazione tra i 15 e i 24 anni risulta disoccupata). Pochissime dimissioni di pazienti in TSO, molto basso il numero di morti e feriti per incidenti stradali e pochissimi disabili. Nel 2023 diminuisce il numero di morti per tumore (responsabile di meno del 23% delle cause di decesso) e Verona raggiunge il 43° posto in classifica, nel 2022 i morti per tumore superavano il 29% dei decessi e la provincia era all'81° posto in Italia.

<sup>14</sup> Elaborazione condotta sulla base dei dati provvisori ISTAT 2022. Dai dati definitivi risultano 29,36 emigrati dalla provincia di Verona ogni 1.000 residenti, numero prossimo alla media nazionale.

- **“Istruzione, formazione e capitale umano”**: **23<sup>^</sup> nel 2023, conferma i buoni risultati con performance leggermente peggiori** – Verona è 14<sup>^</sup> per diplomati che rappresentano il 71% della popolazione tra 25 e 64 anni (nel 2022 era 6<sup>^</sup> con quasi il 73%) e 19<sup>^</sup> per laureati che rappresentano il 33% della popolazione tra i 25 e i 39 anni (nel 2022 era 11<sup>^</sup> con il 35%).
- **“Salute”**: **50<sup>^</sup> nel 2023. Era 35<sup>^</sup> nel 2022 ma i dati rimangono buoni** – la provincia di Verona è al 7° posto in Italia per dotazione di acceleratori lineari (1,1 ogni 100 mila abitanti), nel 2022 era 2<sup>^</sup> (1,3 ogni 100 mila abitanti), al 15° per dotazione di apparecchiature per imaging a risonanza magnetica ma continua ad essere scarsamente dotata di apparecchi per TAC (al 96° posto). Aumentano i posti letto in terapia intensiva a 19,3 ogni 100mila abitanti (nel 2022 erano 14,4) ma evidentemente meno che in altre province, infatti Verona scende alla 25<sup>^</sup> posizione (nel 2022 era 15<sup>^</sup>). Rimane buona la disponibilità di posti letto in ostetricia e ginecologia (è 31<sup>^</sup> con 23,6 posti letto ogni 100mila abitanti) ma si conferma anche la scarsa disponibilità di posti letto in oncologia (81<sup>^</sup> con 4 posti letto ogni 1000 abitanti).
- **“Tempo libero e turismo”**: **55<sup>^</sup> per disponibilità dell’offerta (sempre dati 2017)** – non essendoci nuovi dati disponibili Verona rimane nella media nazionale. 25<sup>^</sup> per alberghi, 34<sup>^</sup> per ristoranti, 38<sup>^</sup> per palestre, 55<sup>^</sup> per sale cinematografiche, 60<sup>^</sup> per librerie e 82<sup>^</sup> per bar.
- **“Reddito e ricchezza”**: **27<sup>^</sup> nel 2023, è sempre tra le province più ricche** – 6<sup>^</sup> per sofferenze bancarie dei prestiti alle famiglie (che continuano a rappresentare lo 0,3%) e 23<sup>^</sup> per percettori di pensioni a basso importo. I dati degli altri indicatori rimangono invariati rispetto all’edizione 2022.

**Tabella 42. - Posizionamento della provincia di Verona sulla base degli indicatori Italia Oggi – Università La Sapienza di Roma (2022 e 2023)**

| INDICATORI ITALIA OGGI – UNIVERSITÀ LA SAPIENZA DI ROMA <sup>15</sup>                            | Classifica 2022 |             | Classifica 2023 |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
|                                                                                                  | Pos.            | Valore      | Pos.            | Valore      |
| <b>AFFARI E LAVORO</b>                                                                           | <b>10°</b>      | <b>-</b>    | <b>6°</b>       | <b>-</b>    |
| Tasso di disoccupazione femminile 15-64 anni (elab. su dati ISTAT 2022)                          | 5°              | 4,88        | 5°              | 3,95        |
| Tasso di disoccupazione maschile 15-64 anni (elab. su dati ISTAT 2022)                           | 24°             | 4,71        | 6°              | 2,54        |
| Importo medio dei protesti per abitante (elab. su dati ISTAT 2021)                               | 22°             | 1,18        | 20°             | 1,16        |
| Tasso di occupazione femminile 15-64 anni (elab. su dati ISTAT 2022)                             | 19°             | 74,3        | 26°             | 61,34       |
| N. start-up e Pmi innovative per 100mila imprese registrate (elab. su dati MISE/Movimprese 2023) | 30°             | 304,13      | 27°             | 261,59      |
| Tasso di occupazione maschile 15-64 anni (elab. su dati ISTAT 2022)                              | 36°             | 72,5        | 31°             | 75,12       |
| N. di imprese registrate per 100 mila abitanti (elab. su dati Movimprese/ISTAT 2022)             | 48°             | 104,23      | 52°             | 102,6       |
| <b>Imprese cessate ogni 100 imprese attive (elab. su dati Movimprese 2022)</b>                   | <b>62°</b>      | <b>5,47</b> | <b>77°</b>      | <b>8,25</b> |
| <b>AMBIENTE</b>                                                                                  | <b>91°</b>      | <b>-</b>    | <b>45°</b>      | <b>-</b>    |
| Autoveicoli elettrici e ibridi sul totale autoveicoli circolanti - % (elab. su dati ISTAT 2021)  | 15°             | 15,59       | 14°             | 17,43       |
| Offerta di trasporto pubblico in città - posti/km/ab. (elab. su dati ISTAT 2021)                 | 25°             | 2.426       | 22°             | 3.189       |
| Estensione fotovoltaico sugli edifici pubblici in città - mq/1000 ab. (elab. su dati ISTAT 2021) | 26°             | 3,61        | 28°             | 3,39        |
| Densità di piste ciclabili in città - km/100 kmq (elab. su dati ISTAT 2021)                      | 28°             | 50,9        | 28°             | 53,6        |
| Densità di verde urbano in città - % (elab. su dati ISTAT 2021)                                  | 67°             | 8,79        | 40°             | 3,56        |
| Superamento del limite orario previsto per il NO <sub>2</sub> (elab. su dati ISTAT 2021)         | 52°             | 24          | 46°             | 24          |
| Verde urbano in città - mq/ab. (elaborazione su dati ISTAT 2021)                                 | 37°             | 31,7        | 48°             | 27,55       |
| Produzione di rifiuti urbani - kg/ab./anno (elab. su dati ISTAT 2021)                            | 62°             | 504,43      | 48°             | 502,8       |
| Autovetture circolanti per kmq di sup. urbanizzata in città (elab. su dati ISTAT 2020)           | 64°             | 3.752       | 64°             | 3.752       |
| Aree pedonali in città - mq/100 abitanti (elab. su dati ISTAT 2019)                              | 68°             | 17          | 68°             | 17          |

<sup>15</sup> La data specificata nei singoli indicatori fa riferimento all'anno in cui è stato conteggiato il valore riportato nella classifica 2023

| INDICATORI ITALIA OGGI – UNIVERSITÀ LA SAPIENZA DI ROMA <sup>15</sup>                                                                               | Classifica 2022 |          | Classifica 2023 |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
|                                                                                                                                                     | Pos.            | Valore   | Pos.            | Valore   |
| Autovetture circolanti per kmq di sup. totale in città (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                   | 75°             | 1.124    | 75°             | 1.137    |
| Raccolta differenziata RSU - % (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                           | 77°             | 54,53    | 80°             | 54,49    |
| Consumi idrici pro capite sull'erogato - lt/abitante/anno (elab. su dati ISTAT 2020)                                                                | 85°             | 251      | 85°             | 251      |
| Superamento del limite orario previsto per il PM <sub>10</sub> (elab. su dati ISTAT 2021)                                                           | 94°             | 73       | 86°             | 31       |
| Consumo annuo pro capite di energia elettrica - kW/ab./anno (elab. su dati ISTAT 2020)                                                              | 90°             | 6.609,2  | 90°             | 6.609,2  |
| Superamento del limite orario previsto per il PM <sub>2,5</sub> (elab. su dati ISTAT 2021)                                                          | 95°             | 22       | 90°             | 20       |
| <b>REATI E SICUREZZA</b>                                                                                                                            | <b>58°</b>      | <b>-</b> | <b>66°</b>      | <b>-</b> |
| N. rapine in banche e uffici postali per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                | 87°             | 0,65     | 1°              | 0        |
| N. reati connessi allo spaccio di stupefacenti per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                      | 22°             | 37,68    | 32°             | 39,79    |
| N. tentati omicidi per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                  | 14°             | 1,68     | 35°             | 0,86     |
| N. denunce per lesioni dolose per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                       | 16°             | 88,57    | 36°             | 110,52   |
| N. sequestri di persona per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                             | 71°             | 1,52     | 41°             | 0,97     |
| N. omicidi colposi e preterintenzionali per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                             | 43°             | 2,49     | 42°             | 2,59     |
| N. estorsioni per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                       | 12°             | 8,45     | 55°             | 16,07    |
| N. omicidi dolosi per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                   | 57°             | 0,43     | 56°             | 0,43     |
| N. furti d'auto per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                     | 56°             | 35,3     | 62°             | 37,74    |
| N. truffe e frodi informatiche per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                      | 47°             | 386,24   | 66°             | 511,29   |
| N. reati connessi allo sfruttamento della prostituzione per 100mila ab. (elab. su dati ISTAT 2021)                                                  | 92°             | 1,3      | 66°             | 0,65     |
| N. denunce per violenze sessuali per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                    | 64°             | 7,25     | 84°             | 11,43    |
| N. furti in appartamento per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                            | 77°             | 222,09   | 85°             | 284      |
| N. altre rapine per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                     | 78°             | 25,55    | 85°             | 32,78    |
| N. scippi e borseggi per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                | 78°             | 102,54   | 89°             | 144,48   |
| N. altri furti per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                                      | 83°             | 804,1    | 92°             | 935,24   |
| <b>POPOLAZIONE</b>                                                                                                                                  | <b>5°</b>       | <b>-</b> | <b>6°</b>       | <b>-</b> |
| Speranza di vita a 65 anni (indicatori demografici ISTAT 2022)                                                                                      | 5°              | 21,2     | 4°              | 21,2     |
| Speranza di vita alla nascita (indicatori demografici ISTAT 2022)                                                                                   | 7°              | 83,6     | 7°              | 83,6     |
| Morti ogni 1000 residenti (elab. su dati provvisori ISTAT 2022)                                                                                     | 9°              | 10,4     | 12°             | 10,81    |
| Indice di vecchiaia (indicatori demografici ISTAT 2022)                                                                                             | 18°             | 165,1    | 17°             | 169,7    |
| Nati vivi ogni 1000 residenti (elab. su dati provvisori ISTAT 2022)                                                                                 | 18°             | 7,23     | 21°             | 7,02     |
| Numero medio di figli per donna (indicatori demografici ISTAT 2022)                                                                                 | 19°             | 1,3      | 28°             | 1,27     |
| Indice di dipendenza strutturale (indicatori demografici ISTAT 2022)                                                                                | 25°             | 55,8     | 28°             | 56,29    |
| Indice di dipendenza degli anziani (indicatori demografici ISTAT 2022)                                                                              | 25°             | 55,8     | 28°             | 56,29    |
| Immigrati ogni 1000 residenti (elaborazione su dati provvisori ISTAT 2022)                                                                          | 31°             | 36,55    | 33°             | 39,03    |
| Emigrati ogni 1000 residenti (elab. su dati provvisori ISTAT 2022)                                                                                  | 81°             | 34,14    | 84°             | 35,32    |
| <b>SICUREZZA SOCIALE E PERSONALE</b>                                                                                                                | <b>12°</b>      | <b>-</b> | <b>11°</b>      | <b>-</b> |
| Tasso di inattività 25-34 (elab. su dati ISTAT 2022)                                                                                                | -               | -        | 3°              | 12,23    |
| Tasso di disoccupazione giovanile 15-24 anni (elab. su dati ISTAT 2022)                                                                             | 24°             | 20,56    | 11°             | 9,89     |
| Dimissioni pazienti in TSO ogni 100 mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                                        | 33°             | 4,22     | 14°             | 1,32     |
| N. morti e feriti per 100 incidenti stradali (elab. su dati ISTAT 2022)                                                                             | 15°             | 132,94   | 18°             | 129,98   |
| N. disabili per 1000 residenti (elab. su dati Inail/ISTAT 2020)                                                                                     | 26°             | 8,54     | 26°             | 8,54     |
| N. morti per tumore ogni 100 decessi (elab. su dati ISTAT 2020)                                                                                     | 81°             | 29,21    | 43°             | 22,77    |
| Variazione della mortalità rispetto al quinquennio 2015-2019 tra gli under 65 - % (elab. su dati ISTAT 2023. Periodo di riferimento 1 gen – 31 lug) | 78°             | 5,39     | 61°             | -4,65    |
| N. suicidi ogni 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2020)                                                                                         | 37°             | 6,02     | 64°             | 7,69     |
| Variazione della mortalità rispetto al quinquennio 2015-2019 tra gli over 65 - % (elab. su dati ISTAT 2023. Periodo di riferimento 1 gen – 31 lug)  | 45°             | 8,55     | 70°             | 0,78     |
| N. reati a sfondo sessuale contro minori per 100mila abitanti (elab. su dati ISTAT 2021)                                                            | 55°             | 2,38     | 75°             | 3,34     |

| INDICATORI ITALIA OGGI – UNIVERSITÀ LA SAPIENZA DI ROMA <sup>15</sup>                                                            | Classifica 2022 |          | Classifica 2023 |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
|                                                                                                                                  | Pos.            | Valore   | Pos.            | Valore   |
| N. infortuni sul lavoro per 1000 occupati (elab. su dati Inail/ISTAT 2021)                                                       | 96°             | 35,3     | 96°             | 35,3     |
| N. giovani che non lavorano e non studiano NEET (% su popolazione 15-29 anni)                                                    | 1°              | 9,5      | -               | -        |
| Incidenza Covid-19. Casi registrati ogni 1.000 abitanti                                                                          | 98°             | 441,16   | -               | -        |
| <b>ISTRUZIONE, FORMAZIONE E CAPITALE UMANO</b>                                                                                   | <b>17°</b>      | <b>-</b> | <b>23°</b>      | <b>-</b> |
| Persone 25 - 64 anni con almeno un diploma di istruzione secondaria - % (ISTAT BES 2022)                                         | 6°              | 72,7     | 14°             | 70,7     |
| Competenza numerica degli studenti - % (elab. su dati ISTAT BES 2022)                                                            | 18°             | 66,2     | 18°             | 66,2     |
| Persone dai 25 ai 39 anni in possesso di laurea e altri titoli terziari - % (ISTAT BES 2022)                                     | 11°             | 34,6     | 19°             | 33       |
| Competenza alfabetica degli studenti - % (elab. su dati ISTAT BES 2022)                                                          | 31°             | 66,5     | 31°             | 66,5     |
| Partecipazione alla scuola dell'infanzia - % (ISTAT BES 2021)                                                                    | 63°             | 11,7     | 56°             | 13,5     |
| Partecipazione a programmi di formazione continua dai 25 ai 64 anni - % (ISTAT BES 2021)                                         | 24°             | 11,5     | 65°             | 8,2      |
| <b>SALUTE</b>                                                                                                                    | <b>35°</b>      | <b>-</b> | <b>50°</b>      | <b>-</b> |
| N. acceleratori lineari utilizzati in radioterapia per 100mila abitanti (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)        | 2°              | 1,29     | 7°              | 1,08     |
| N. apparecchiature per imaging a risonanza magnetica per 100mila ab. (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)           | 16°             | 3,23     | 15°             | 3,36     |
| Posti letto in terapia intensiva (compresa la neonatale) per 100mila ab. (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2021)       | 15°             | 14,38    | 25°             | 19,29    |
| Posti letto in ostetricia e ginecologia per 100mila abitanti (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2021)                   | 30°             | 24,33    | 31°             | 23,6     |
| Posti letto in cardiologia, cardiocirurgia e unità coronariche per 100mila ab. (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2021) | 71°             | 17,52    | 51°             | 19,29    |
| N. camere per 100mila abitanti (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)                                                 | 67°             | 0,32     | 77°             | 0,22     |
| Posti letto in reparti di oncologia per 1000 abitanti (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2021)                          | 79°             | 4,33     | 81°             | 3,99     |
| N. tomografi assiali computerizzati (TAC) per 100mila abitanti (elab. su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)                 | 95°             | 1,94     | 96°             | 1,95     |
| <b>TEMPO LIBERO E TURISMO (dati invariati)</b>                                                                                   | <b>55°</b>      | <b>-</b> | <b>55°</b>      | <b>-</b> |
| Alberghi per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                                                                    | 25°             | 60,88    | 25°             | 60,88    |
| Ristoranti per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                                                                  | 34°             | 73,14    | 34°             | 73,14    |
| Palestre per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                                                                    | 38°             | 6,73     | 38°             | 6,73     |
| Agriturismi per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                                                                 | 43°             | 10,2     | 43°             | 10,2     |
| Associazioni ricreative, artistiche, culturali per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                              | 49°             | 15,41    | 49°             | 15,41    |
| Sale cinematografiche per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                                                       | 55°             | 1,41     | 55°             | 1,41     |
| Librerie per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                                                                    | 60°             | 4,77     | 60°             | 4,77     |
| Bar e caffetterie per 100mila abitanti (elab. su dati Seat/ISTAT 2017)                                                           | 82°             | 52,09    | 82°             | 52,09    |
| <b>REDDITO E RICCHEZZA (dati prevalentemente invariati)</b>                                                                      | <b>20°</b>      | <b>-</b> | <b>27°</b>      | <b>-</b> |
| Sofferenze bancarie dei prestiti alle famiglie - % (elab. su dati ISTAT BES 2022)                                                | 4°              | 0,3      | 6°              | 0,3      |
| Ricchezza patrimoniale pro capite - € (elab. su dati ISTAT BES 2017)                                                             | 16°             | 200.654  | 16°             | 200.654  |
| Percettori di pensioni di basso importo - % (elab. su dati ISTAT BES 2021)                                                       | 25°             | 7        | 23°             | 6,9      |
| Retribuzione media annua lavoratori dipendenti - € (elab. su dati ISTAT BES 2020)                                                | 26°             | 21.458   | 26°             | 21.458   |
| Reddito medio disponibile pro capite - € (elab. su dati ISTAT BES 2017)                                                          | 26°             | 20.481   | 26°             | 20.481   |
| Importo medio annuo pensioni - € (elab. su dati ISTAT BES 2021)                                                                  | 44°             | 19.528   | 43°             | 19.839   |
| Variazione dei prezzi al consumo - Var % (elab. su dati ISTAT 2022)                                                              | 58°             | 4,01     | 56°             | 11,56    |
| Prezzo al mq appartamento nuovo in zona semicentrale - € (elab. su dati ISTAT BES 2021)                                          | 69°             | 1.666,7  | 69°             | 1.666,7  |
| <b>POSIZIONE FINALE</b>                                                                                                          | <b>13°</b>      | <b>-</b> | <b>16°</b>      | <b>-</b> |
| Totale province                                                                                                                  | 107             | -        | 107             | -        |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza “Qualità della vita 2022” e “Qualità della vita 2023”

□ **Ecosistema urbano: posizionamento della città di Verona per singoli indicatori di Legambiente**

L'analisi di Legambiente ci permette una lettura più approfondita ed attuale dell'ambiente urbano in quanto si concentra unicamente sugli aspetti ambientali, riguarda esclusivamente la città di Verona (non l'intera provincia) e utilizza prevalentemente dati propri aggiornati al 2022. Come già detto **Verona continua ad essere tra le città che producono più energia da fonte rinnovabile** grazie agli impianti solari fotovoltaici e termici installati sui tetti degli edifici pubblici. **I veronesi utilizzano molto il trasporto pubblico, anche se possiedono parecchie automobili** (il tasso di motorizzazione auto è nella media nazionale) **e molte motociclette** (il tasso di motorizzazione moto è superiore alla media nazionale). **La città è tra le migliori per uso efficiente del suolo e ha molti alberi ma l'aria continua ad essere troppo inquinata** (i dati del 2022 sono peggiori di quelli del 2021) e la **raccolta differenziata continua a peggiorare**.

La qualità dell'aria a Verona non è di fatto migliorata. I dati utilizzati dall'Università de La Sapienza di Roma per stilare la classifica di Italia Oggi si riferiscono al 2021 ma nel 2022 i valori delle polveri sottili e dell'ozono tornano ad alzarsi. Fatta eccezione per la concentrazione di biossido di azoto NO<sub>2</sub> che è nella media nazionale e del PM<sub>2,5</sub> che è di poco superiore alla media, i valori di PM<sub>10</sub> e di O<sub>3</sub> continuano a rappresentare un problema in quanto superano i valori limite fissati dall'OMS per la tutela della salute umana. Tali valori sono stati recentemente abbassati da 20 a 15 µg/mc di PM<sub>10</sub> per la media annuale (a Verona arrivano a 33 µg/mc) e in 25 giorni di superamento dei limiti di O<sub>3</sub> come media su 3 anni (a Verona nel 2022 sono stati 101 i giorni di superamento dei valori limite).

Sul fronte acqua la città migliora lievemente: si abbassa il consumo pro capite anche se rimane tra i più alti d'Italia (162 litri per abitante al giorno nel 2022 ma nel 2021 erano 167 e nel 2019 170), aumentano lievemente le dispersioni idriche (dal 34% del 2021 al 35% del 2022) ma Verona rimane nella media nazionale (passa dalla 55<sup>a</sup> posizione del 2021 alla 52<sup>a</sup> posizione del 2022).

Migliorano i dati sulla mobilità urbana: si intensifica l'uso del trasporto pubblico (dai 105 viaggi per abitante nel 2021 ai 128 viaggi per abitante nel 2022) e diminuiscono le vittime della strada (-5%). Sempre scarsi i risultati ottenuti sul fronte rifiuti: sebbene continui a diminuire la produzione pro capite (dai 504 kg prodotti nel 2021 ai 495 kg prodotti nel 2022) diminuisce lievemente anche la raccolta differenziata (dal 54,5% al 53,6%) che è ancora nettamente inferiore alla maggior parte delle città italiane (Verona è 83<sup>a</sup> in classifica).

Verona si riconferma al 4° posto per produzione di energia da fonti rinnovabili con 27 kW di potenza da solare termico e fotovoltaico installato sugli edifici pubblici ogni 1.000 abitanti. Ci sono tanti alberi (1 albero ogni 4 abitanti) ma diminuisce la dotazione di verde fruibile in area urbana, secondo i dati ISTAT nel 2021 è di 27,6 mq/abitante mentre nel 2020 era di 31,7 mq/abitante (Verona scende dal 37° al 47° posto in classifica). In compenso dall'indagine Legambiente emerge che la città fa un uso sempre più efficiente del suolo: è 19<sup>a</sup> sia per livello di urbanizzazione (dati Ispra sul consumo di suolo) in funzione dei residenti (dati ISTAT) sia per variazione del consumo di suolo dal 2017 al 2021 in rapporto ai residenti. Tale risultato acquista particolare importanza in un contesto nazionale caratterizzato da una forte crescita del suolo consumato nel quinquennio considerato (3.584 ettari nel totale dei capoluoghi) a fronte di un marcato calo del numero di residenti (le città hanno perso complessivamente 513 mila abitanti pari al -2,9% della popolazione).

**Tabella 43. - Posizionamento della città di Verona sulla base degli indicatori Ecosistema urbano – Legambiente (2022 e 2023)**

| INDICATORI LEGAMBIENTE <sup>16</sup>                                                                                                                           | 2022       |          | 2023       |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                                                                                                                                                                | Pos.       | Valore   | Pos.       | Valore   |
| Energie rinnovabili: solare fotovoltaico e termico installato su edifici pubblici - kW/1000 abitanti nel 2022 (Legambiente)                                    | 4°         | 26,83    | 4°         | 27,01    |
| Mobilità: passeggeri trasporto pubblico - n. viaggi/abitante/anno 2022 (Legambiente)                                                                           | 14°        | 105      | 14°        | 128      |
| Uso efficiente del suolo - indice sintetico (scala 0-10) del trend consumo di suolo/residenti e del livello di urbanizzazione/residenti nel 2021 (Legambiente) | 44°        | 6        | 19°        | 6,5      |
| Uso efficiente del suolo – variazione consumo suolo mq/ab. 2017-2021 (Legambiente)                                                                             | -          | -        | 19°        | 3,5      |
| Ambiente urbano: Alberi in città - alberi/100 abitanti in aree di proprietà pubblica nel 2022 (Legambiente)                                                    | 39°        | 25       | 28°        | 25       |
| Mobilità: offerta trasporto pubblico – km vetture/abitanti/anno 2022 (Legambiente)                                                                             | 38°        | 26       | 38°        | 27       |
| Mobilità: Piste ciclabili equivalenti - metri equivalenti/100 abitanti nel 2022 (Legambiente)                                                                  | 35°        | 11,68    | 39°        | 11,32    |
| Mobilità: tasso di motorizzazione auto - auto/100 abitanti (ACI, 2022)                                                                                         | 34°        | 63       | 45°        | 66       |
| Verde fruibile in area urbana - mq/abitante (ISTAT, 2021)                                                                                                      | 37°        | 31,7     | 47°        | 27,6     |
| Rifiuti: produzione di rifiuti urbani - kg/abitante/anno nel 2022                                                                                              | 51°        | 504      | 51°        | 495      |
| Aria: NO2 - media dei valori medi annuali in µg/mc registrati da tutte le stazioni nel 2022 (Legambiente)                                                      | 42°        | 21,5     | 52°        | 22       |
| Acqua: dispersione dalla rete - differenza % tra acqua immessa e consumata per usi civili, industriali e agricoli nel 2022 (Legambiente)                       | 55°        | 34,2     | 52°        | 35       |
| Mobilità: vittime della strada – morti + feriti/1000 abitanti (ACI/ISTAT 2022)                                                                                 | 71°        | 6,3      | 63°        | 5,9      |
| Aria: PM2,5 - media dei valori medi annuali in µg/mc nel 2022 (Legambiente)                                                                                    | 75°        | 20       | 67°        | 18       |
| Ambiente urbano: isole pedonali - mq/100 abitanti nel 2022 (Legambiente)                                                                                       | 66°        | 0,16*    | 67°        | 16,3     |
| Acqua: Consumo idrico domestico - lt/abitante/giorno nel 2022 (Legambiente)                                                                                    | 77°        | 167,2    | 74°        | 162      |
| Mobilità: tasso di motorizzazione moto - moto/100 abitanti (ACI, 2022)                                                                                         | 76°        | 15       | 79°        | 16       |
| Rifiuti: raccolta differenziata - % rifiuti differenziati sul totale dei rifiuti urbani prodotti nel 2022 (Legambiente)                                        | 77°        | 54,5     | 83°        | 53,6     |
| Aria: O3 - media del numero di giorni di superamento della media mobile sulle 8 ore di 120 µg/mc nel 2022 (Legambiente)                                        | 84°        | 53       | 87°        | 101      |
| Aria: PM10 - media dei valori medi annuali in µg/mc nel 2022 (Legambiente)                                                                                     | 90°        | 30       | 94°        | 33       |
| Mobilità: Piste ciclabili Km tot nel 2021 (Legambiente)                                                                                                        | 14°        | 116,2    | -          | -        |
| Acqua: rete fognaria - % popolazione residente servita da rete fognaria delle acque reflue urbane nel 2016 (ISTAT)                                             | 87°        | 83,60%   | -          | -        |
| <b>POSIZIONE FINALE</b>                                                                                                                                        | <b>83°</b> | <b>-</b> | <b>70°</b> | <b>-</b> |
| Totale città                                                                                                                                                   |            | 105      |            | 105      |

\* Il valore della classifica 2022 relativo alle isole pedonali è espresso in mq/abitante  
Fonte: elaborazione CRESME su dati Legambiente "Ecosistema Urbano" 2022 e 2023

#### □ **Trasformazione digitale: dal rapporto I City Rank di FPA**

Dal 2020 l'analisi di FPA si concentra unicamente sull'indice di trasformazione digitale delle città, costruito con elaborazioni proprie e suddiviso in 8 ambiti. Nel 2023 FPA decide di modificare questa impostazione e suddivide la trasformazione digitale in 3 distinti indici: amministrazioni digitali, comuni aperti e città connesse. Gli 8 ambiti e i relativi indicatori utilizzati negli anni precedenti rimangono sostanzialmente gli stessi ma vengono ripartiti in 3 indici anziché 1.

Nell'edizione 2023 FPA raggruppa i comuni in base ai livelli combinati dei punteggi ottenuti in: altamente digitali, digitali intermedi, digitali base, in corso di alfabetizzazione digitale, in ritardo digitale. La città di Verona risulta tra i comuni digitali intermedi: è al 22° posto (su 108 comuni) per città connesse (reti di connessione e digitalizzazione urbana); al 28° posto per amministrazioni digitali (servizi on line, piattaforme, siti e portali comunali); al 41° posto per comuni aperti (presenza e attività nei social network, open data e app municipali).

<sup>16</sup> La data specificata nei singoli indicatori fa riferimento all'anno in cui è stato conteggiato il valore riportato nella classifica 2023

**Tabella 44. - Posizionamento della città di Verona sulla base degli indici e dei relativi ambiti I City Rank – FPA (2022 e 2023)**

| INDICI E AMBITI FPA                                         | Classifica 2022<br>Presenza nella top 10* | Classifica 2023<br>Posizionamento nei 3 indici** |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>CITTA' CONNESSE (edizione 2023)</b>                      | -                                         | <b>22°</b>                                       |
| RETI DI CONNESSIONE (WI FI PUBBLICO nel 2022)               | -                                         | -                                                |
| DIGITALIZZAZIONE URBANA (IOT E TECNOLOGIE DI RETE nel 2022) | 5°                                        | -                                                |
| <b>AMMINISTRAZIONI DIGITALI (edizione 2023)</b>             | -                                         | <b>28°</b>                                       |
| SERVIZI ON LINE                                             | 5°                                        | -                                                |
| PIATTAFORME NAZIONALI (PIATTAFORME ABILITANTI nel 2022)     | -                                         | -                                                |
| SITI/PORTALI COMUNALI                                       | -                                         | -                                                |
| <b>COMUNI APERTI (edizione 2023)</b>                        | -                                         | <b>41°</b>                                       |
| SOCIAL PA                                                   | -                                         | -                                                |
| OPEN DATA                                                   | -                                         | -                                                |
| APP MUNICIPALI                                              | -                                         | -                                                |
| <b>INDICE DI TRASFORMAZIONE DIGITALE (edizione 2022)</b>    | <b>15°</b>                                | -                                                |
| Totale comuni                                               | 108                                       | 108                                              |

\* Nel rapporto "I City Rank 2022" FPA rende note solamente le prime 10 posizioni per ciascun indicatore

\*\* Nel rapporto "I City Rank 2023" FPA rende note solo le classifiche relative ai 3 nuovi indici

Fonte: elaborazione CRESME su dati FPA 2022 e 2023

## 5.1. Elementi di sintesi: punti di forza e di debolezza che emergono dalle altre analisi

A seguire si riportano degli elementi di sintesi, ovvero i punti di forza e di debolezza della città di Verona che emergono dalle più recenti analisi sulla qualità della vita e dell'ecosistema urbano di Sole 24 Ore, La Sapienza, Legambiente e FPA. I punti di forza sono rappresentati da quegli indicatori per i quali la città, in alcuni casi la provincia, si posiziona nei primi 30 posti delle classifiche (in verde nelle tabelle e nei grafici) mentre i punti deboli sono individuabili negli indicatori per i quali la città (o provincia) si posiziona negli ultimi 30 posti delle classifiche (in rosso nelle tabelle e nei grafici). Gli indicatori selezionati rappresentano i dati più recenti e di dettaglio (es. gli indicatori economici sono principalmente quelli utilizzati da Il Sole 24 Ore - dati 2022/2023 mentre gli indicatori ambientali sono principalmente quelli di Legambiente - dati 2022). Negli schemi le fasce più grandi indicano un raggruppamento di 2 indicatori simili (es. inflazione energia e carburante + inflazione alimenti) e mostrano tra parentesi il posizionamento nelle classifiche ottenuto dalla città/provincia.

### □ **Economia: ricchezza, consumi, affari e lavoro. Tutti punti di forza, pochissime criticità**

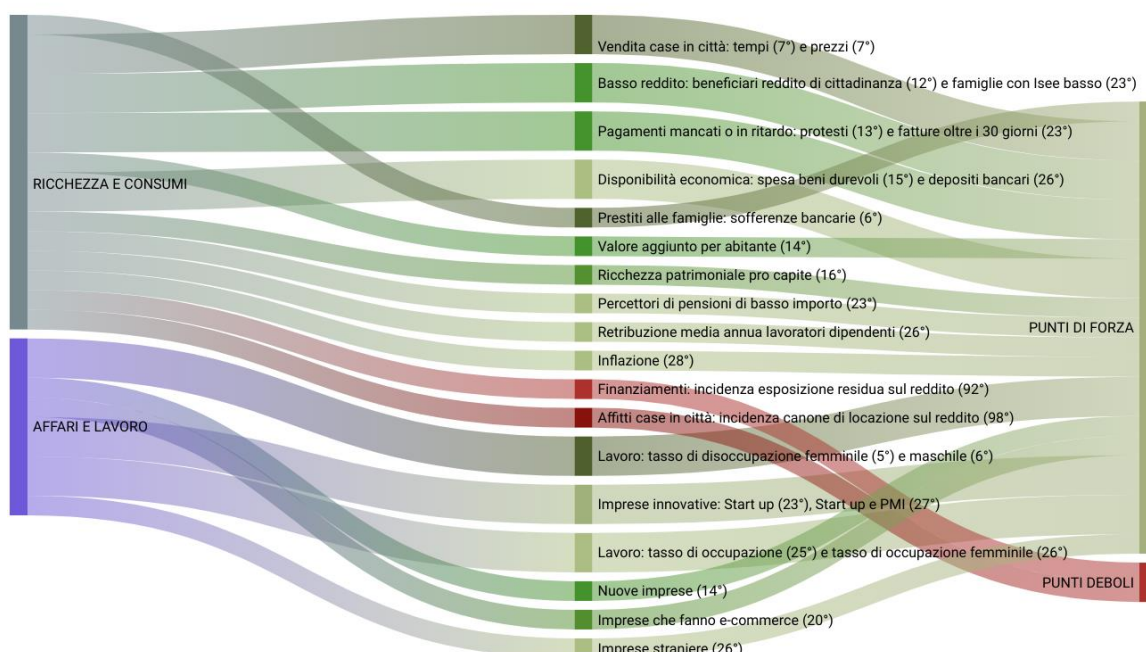
**Tabella 45. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti RICCHEZZA E CONSUMI, AFFARI E LAVORO**

| Indicatori RICCHEZZA E CONSUMI                                                                                                                             | Città/<br>Provincia | Pos.       | Valore        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------|
| Sofferenze bancarie dei prestiti alle famiglie - % (elab. Uni. La Sapienza su dati ISTAT BES 2022)                                                         | Provincia           | 6°         | 0,3           |
| Tempi medi di vendita delle case – mesi (Sole 24 Ore su dati Scenari immobiliari, a ottobre 2023)                                                          | Provincia           | 7°         | 3,5           |
| Prezzo medio di vendita delle case - €/mq appartamenti nuovi 100 mq zona semicentrale capoluoghi (Sole 24 Ore su dati Scenari immobiliari, a ottobre 2023) | Città               | 7°         | 3.300         |
| Beneficiari di reddito di cittadinanza - ogni 1.000 abitanti (Sole 24 Ore su dati Inps/ISTAT 2022)                                                         | Provincia           | 12°        | 19,28         |
| Protesti pro capite - €/anno (Sole 24 Ore su dati Infocamere/ISTAT, agosto 2022 - luglio 2023)                                                             | Provincia           | 13°        | 0,73          |
| Valore aggiunto per abitante – migliaia di € a valori correnti (Sole 24 Ore su dati Prometeia, stima sul 2023)                                             | Provincia           | 14°        | 36,02         |
| Spesa beni durevoli per famiglia - € l'anno (Sole 24 Ore su dati Osservatorio Findomestic – Prometeia, 2022)                                               | Provincia           | 15°        | 3.115         |
| Ricchezza patrimoniale pro capite - € (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT BES 2017)                                                                | Provincia           | 16°        | 200.654       |
| Famiglie con Isee basso - % Isee<7mila € su tot.nuclei con Isee (elab Sole 24 Ore su dati Inps 2022)                                                       | Provincia           | 23°        | 25,78         |
| Pagamenti oltre i 30 giorni - % fatture commerciali ai fornitori (Sole 24 Ore su dati Cribis, a settembre 2023)                                            | Provincia           | 23°        | 6,33          |
| Percettori di pensioni di basso importo - % (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT BES 2021)                                                          | Provincia           | 23°        | 6,9           |
| Depositi bancari - migliaia di € pro capite (Sole 24 Ore su dati Banca d'Italia al 31 luglio 2023)                                                         | Provincia           | 26°        | 21,13         |
| Retribuzione media annua lavoratori dipendenti - € (elab. Uni. La Sapienza su dati ISTAT BES 2020)                                                         |                     | 26°        | 21.458        |
| Inflazione indice generale - % (elab Sole 24 Ore su dati ISTAT, Sett 2022 – Sett 2023)                                                                     | Provincia           | 28°        | 4,9           |
| <b>Finanziamenti: esposizione media residua – incidenza % sul reddito medio dichiarato (Sole 24 Ore su dati Crif, a giugno 2023)</b>                       | <b>Provincia</b>    | <b>92°</b> | <b>189,25</b> |

|                                                                                                                                                             |                        |             |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------|
| Canoni medi di locazione appartamenti nuovi semicentro - incidenza % sul reddito medio dichiarato (Sole 24 Ore su dati Scenari immobiliari, a ottobre 2022) | Città                  | 98°         | 59,01         |
| <b>Indicatori AFFARI E LAVORO</b>                                                                                                                           | <b>Città/Provincia</b> | <b>Pos.</b> | <b>Valore</b> |
| Tasso di disoccupazione femminile 15-64 anni (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2022)                                                              | Provincia              | 5°          | 3,95          |
| Tasso di disoccupazione maschile 15-64 anni (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2022)                                                               | Provincia              | 6°          | 2,54          |
| Nuove imprese iscritte - ogni 100 registrate (Sole 24 Ore su dati Infocamere, al 30 Sett. 2023)                                                             | Provincia              | 14°         | 5,57          |
| Imprese che fanno e-commerce - in % (Sole 24 Ore su dati Infocamere, al 30 Sett. 2023)                                                                      | Provincia              | 20°         | 6,88          |
| Start up innovative - ogni 1.000 soc. di capitale (Sole 24 Ore su dati Infocamere al 30 Sett. 2023)                                                         | Provincia              | 23°         | 7,98          |
| Tasso di occupazione - in % 20-64 anni (Sole 24 Ore su dati ISTAT 2022)                                                                                     | Provincia              | 25°         | 73,4          |
| Tasso di occupazione femminile 15-64 anni (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2022)                                                                 | Provincia              | 26°         | 61,34         |
| Imprese straniere - % su totale (Sole 24 Ore su dati Infocamere, al 30 Sett. 2023)                                                                          | Provincia              | 27°         | 12,8          |
| N. start-up e Pmi innovative per 100mila imprese registrate (elab. Università La Sapienza su dati MISE/Movimprese 2023)                                     | Provincia              | 27°         | 261,6         |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita 2023" e Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza "Qualità della vita 2023"

**Grafico 145. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti RICCHEZZA E CONSUMI, AFFARI E LAVORO**



Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita 2023" e Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza "Qualità della vita 2023"

Gli indicatori economici che compongono gli ambiti "Ricchezza e consumi" e "Affari e lavoro" rappresentano un consolidato punto di forza per Verona. In particolare:

- **il lavoro è una certezza:** bassissimi tassi di disoccupazione sia femminile (3,95%) sia maschile (2,54%) e tassi di occupazione (anche femminile) tra i più alti fra le province italiane (73,4%);
- **il tessuto imprenditoriale è forte:** nascono nuove imprese (+5,6%); il 6,9% delle imprese esistenti fa e-commerce; c'è una forte presenza di start up e Pmi innovative e la provincia risulta attrattiva per le imprese straniere che rappresentano il 12,8% del tessuto imprenditoriale.
- **le case si vendono subito e ad un buon prezzo ma costa troppo andare in affitto:** mediamente in 3 mesi e mezzo si vende casa, il prezzo medio in città è di 3.300 €/mq (tra i più alti d'Italia), ma gli affitti costano troppo, il canone è pari al 59% del reddito medio dichiarato, risulta pertanto un carico gravoso da sostenere per le famiglie che non possiedono una casa.
- **La maggior parte dei veronesi ha una buona disponibilità economica:** spende molto in beni durevoli (in media oltre i 3.100 euro l'anno), i depositi bancari superano i 21 mila euro pro capite e la ricchezza patrimoniale media supera i 200 mila euro; l'incidenza delle pensioni a basso importo sul totale delle pensioni è molto bassa, sono pochi a beneficiare del reddito di cittadinanza (l'1,9% degli abitanti) e ad avere un Isee sotto i 7 mila euro (il 25,8% delle famiglie con Isee).

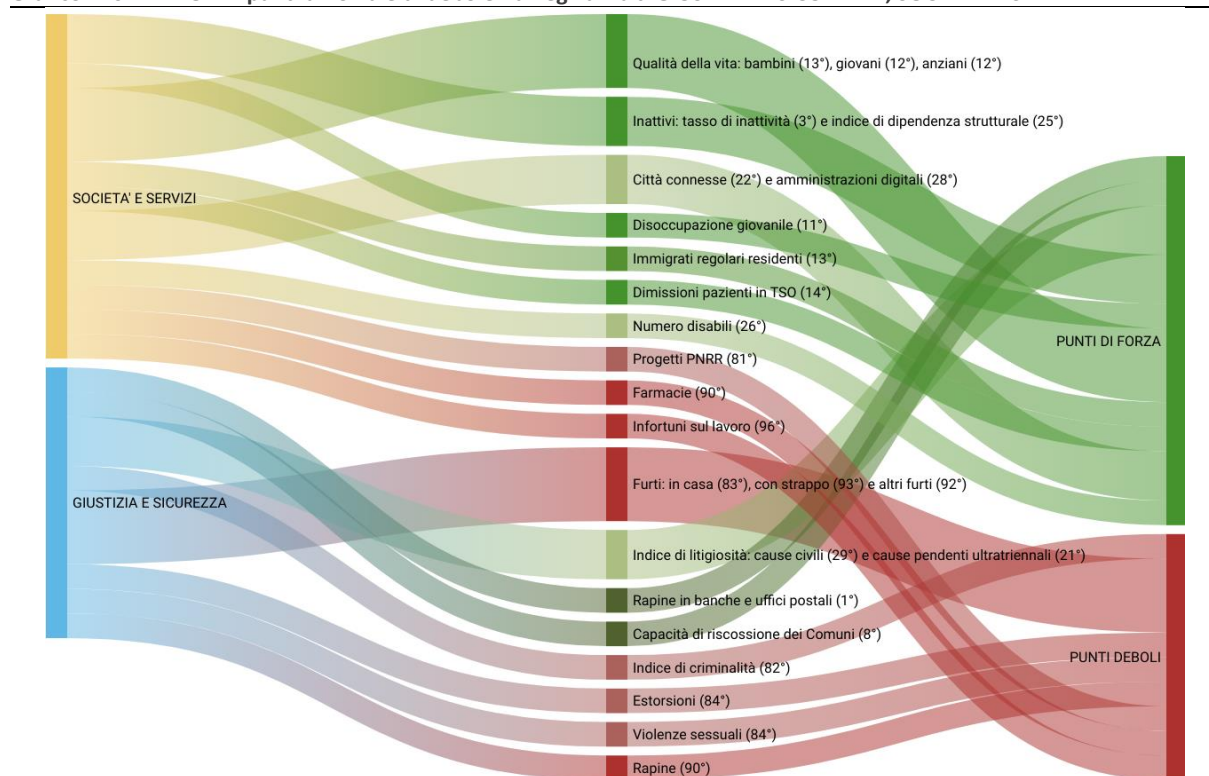
- **I veronesi pagano sempre i loro debiti (anche se questi incidono pesantemente sul reddito) e sono puntuali nei pagamenti:** l'incidenza delle sofferenze bancarie sui prestiti alle famiglie è molto bassa, così come i protesti e le fatture commerciali pagate ai fornitori oltre i 30 giorni. Di contro l'incidenza sul reddito medio dichiarato della quota residua dei finanziamenti è tra le maggiori in Italia (189%).

□ **Società civile: giustizia e sicurezza, società e servizi. Molti punti di forza ma i livelli di criminalità sono critici**

**Tabella 46. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti GIUSTIZIA E SICUREZZA, SOCIETÀ'**

| Indicatori GIUSTIZIA E SICUREZZA                                                                                                               | Città/<br>Provincia | Pos. | Valore  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|---------|
| Rapine in banche e uffici postali – numero ogni 100mila abitanti (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2021)                             | Provincia           | 1°   | 0       |
| Capacità di riscossione dei comuni – rapporto % tra riscossioni e accertamenti (Sole 24 Ore su dati ISTAT 2019)                                | Provincia           | 8°   | 82,6    |
| Quota cause pendenti ultratriennali - % su tot. Pendenti (elab. Sole 24 Ore su dati Giustizia.it, I semestre 2022)                             | Provincia           | 21°  | 0,07    |
| Indice di litigiosità - cause civili ogni 100.000 abitanti (elab. Sole 24 Ore su dati Giustizia.it, I semestre 2022)                           | Provincia           | 29°  | 1.626   |
| Indice di criminalità - delitti denunciati ogni 100.000 abitanti (Sole 24 Ore su dati Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                | Provincia           | 82°  | 3.670,3 |
| Furti in casa - denunce ogni 100.000 abitanti (elab. Sole 24 Ore su dati Pubblica Sicurezza Ministero dell'Interno, 2022)                      | Provincia           | 83°  | 290,17  |
| Estorsioni – denunce ogni 100.000 abitanti (Sole 24 Ore su dati Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                      | Provincia           | 84°  | 22,4    |
| Violenze sessuali – denunce ogni 100 mila abitanti (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2021)                                           | Provincia           | 84°  | 11,43   |
| Rapine - denunce ogni 100 mila abitanti (Sole 24 Ore su dati Pubblica Sicurezza – Interno/ISTAT, 2022)                                         | Provincia           | 90°  | 24,46   |
| Altri furti – denunce ogni 100mila abitanti (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2021)                                                  | Provincia           | 92°  | 935,24  |
| Furti con strappo - denunce ogni 100.000 abitanti (Sole 24 Ore su dati Pubblica Sicurezza Interno/ISTAT, 2022)                                 | Provincia           | 93°  | 18,83   |
| Indicatori SOCIETÀ E SERVIZI                                                                                                                   | Città/<br>Provincia | Pos. | Valore  |
| Tasso di inattività 25-34 (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2022)                                                                    | Provincia           | 3°   | 12,23   |
| Tasso di disoccupazione giovanile 15-24 anni (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2022)                                                 | Provincia           | 11°  | 9,89    |
| Qualità della vita degli anziani - 12 parametri tra cui orti urbani, biblioteche, farmaci, infermieri, ecc. (Sole 24 Ore, edizione 2023)       | Provincia           | 12°  | 512,9   |
| Qualità della vita dei giovani – 12 parametri tra cui concerti, sport all'aperto, nozze, età primo figlio, ecc. (Sole 24 Ore, edizione 2023)   | Provincia           | 12°  | 585,38  |
| Qualità della vita dei bambini - 12 parametri tra cui asili nido, aree giochi, pediatri, scuole accessibili, ecc. (Sole 24 Ore, edizione 2023) | Provincia           | 13°  | 528,02  |
| Immigrati regolari residenti - % su residenti (elab. Sole 24 Ore su dati ISTAT, al 1° gennaio 2023)                                            | Provincia           | 13°  | 12,04   |
| Dimissioni pazienti in TSO ogni 100 mila abitanti (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2021)                                            | Provincia           | 14°  | 1,32    |
| Città connesse - reti di connessione e digitalizzazione urbana (FPA, edizione 2023)                                                            | Città               | 22°  | -       |
| Indice di dipendenza strutturale - rapporto tra non attivi (0-14 e oltre 65) ogni 100 attivi (elab. Sole 24 Ore su dati ISTAT, 2023)           | Provincia           | 25°  | 56,4    |
| Disabili per 1000 residenti (elab. Università La Sapienza su dati Inail/ISTAT 2020)                                                            | Provincia           | 26°  | 8,54    |
| Amministrazioni Digitali - servizi on line, piattaforme, siti e portali comunali (FPA, edizione 2023)                                          | Città               | 28°  | -       |
| Progetti PNRR – n. ogni 1.000 abitanti (elab. Sole 24 Ore su dati Italiadomani.gov.it, all'8/9/2023)                                           | Provincia           | 81°  | 2,84    |
| Farmacie - ogni 1.000 abitanti (elab. Sole 24 Ore su dati Iqvia, a ottobre 2023)                                                               | Provincia           | 90°  | 0,3     |
| Infortuni sul lavoro per 1.000 occupati (elab. Università La Sapienza su dati Inail/ISTAT 2021)                                                | Provincia           | 96°  | 35,3    |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita 2023"; Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza "Qualità della vita 2023" e "Qualità della vita 2022"; FPA – "I City Rank 2023"

**Grafico 146. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti GIUSTIZIA E SICUREZZA, SOCIETA' E SERVIZI**

Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita 2023"; Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza "Qualità della vita 2023" e "Qualità della vita 2022"; FPA – "I City Rank 2023"

Gli indicatori che compongono l'ambito "Società e servizi" rappresentano perlopiù punti di forza:

- **la qualità della vita è buona per tutti:** a Verona vivono bene bambini, giovani e anziani; la provincia ottiene infatti un alto punteggio su tutti parametri utilizzati dal Sole 24 Ore per definire la qualità della vita di bambini (asili nido, aree giochi, pediatri, scuole accessibili, ecc.), giovani (concerti, sport all'aperto, nozze, età primo figlio, ecc.) e anziani (orti urbani, biblioteche, farmaci, infermieri, ecc.).
- **i giovani sono attivi:** il tasso di inattività giovanile è tra i più bassi d'Italia (il 12,2% della popolazione tra i 25 e i 34 anni risulta inattiva) così come il tasso di disoccupazione giovanile (risulta disoccupato solo il 9,9% dei ragazzi tra i 15 e i 24 anni). Basso anche l'indice di dipendenza strutturale, il rapporto tra non attivi (0-14 e oltre 65) e attivi è di 56 su 100.
- **la città è connessa e l'amministrazione è digitale:** dall'analisi di FPA Verona risulta tra i comuni digitali intermedi, 22<sup>a</sup> per città connesse (reti di connessione e digitalizzazione urbana) e 28<sup>a</sup> per amministrazioni digitali (servizi on line, piattaforme, portali comunali).
- **gli immigrati regolari sono molti:** gli immigrati regolari rappresentano il 12% dei residenti nella provincia di Verona.
- **i pazienti in trattamento sanitario obbligatorio sono pochi:** le dimissioni di pazienti in tso rappresentano l'1,3% del totale delle dimissioni.
- **ci sono pochi disabili:** nella provincia di Verona ci sono 8,5 disabili ogni 1.000 residenti.

Gli unici punti deboli sono:

- **pochi progetti PNRR:** i progetti PNRR in provincia di Verona sono 2,8 ogni 1.000 abitanti.
- **poche farmacie:** in provincia ci sono 3 farmacie ogni 10.000 abitanti.
- **tanti infortuni sul lavoro:** ogni 1.000 occupati si registrano oltre 35 infortuni sul lavoro.

L'ambito "Giustizia e sicurezza" presenta invece parecchi aspetti critici:

- **molti furti:** ogni 100.000 abitanti della provincia di Verona nel 2022 si contano 290 denunce per furti in casa, 19 denunce per furti con strappo e 935 denunce per altri furti.

- **l'indice di criminalità è alto (estorsioni, violenze sessuali e rapine):** sempre nel 2022 nella provincia di Verona sono stati denunciati 3.670 delitti ogni 100.000 abitanti; in particolare si contano oltre 22 denunce per estorsioni, oltre 11 denunce per violenze sessuali e oltre 24 denunce per rapine.

I pochi punti di forza sono:

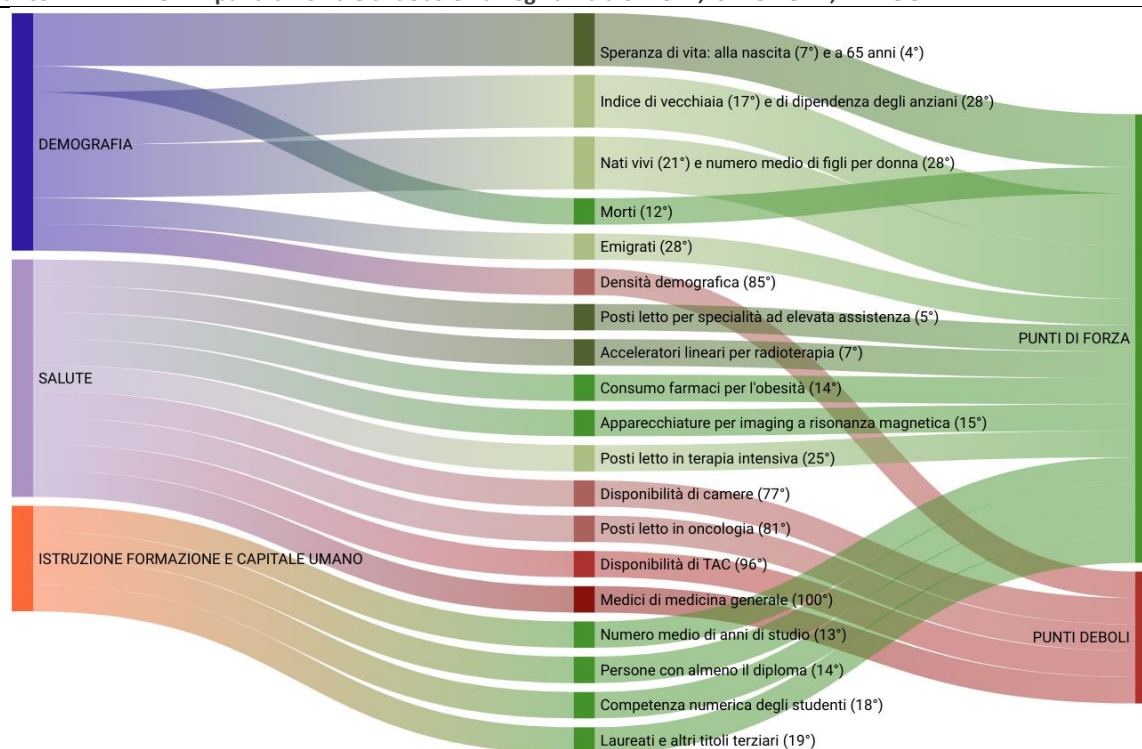
- **il basso indice di litigiosità:** il numero di cause civili nel I semestre 2022 è inferiore alla media nazionale così come la quota di cause pendenti da più di 3 anni sul totale delle cause pendenti.
- **la capacità di riscossione dei Comuni è buona:** nel 2019 i comuni veronesi hanno effettuato 83 riscossioni ogni 100 accertamenti.
- **nessuna rapina in banca o in posta:** va detto che lo stesso primato di Verona è stato attribuito anche ad altre 58 province che nel 2021 non hanno subito rapine in banca e negli uffici postali.

- **Popolazione: salute, istruzione e demografia. Risultati molto buoni con qualche nota dolente nella sanità**

**Tabella 47. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti SALUTE, ISTRUZIONE, DEMOGRAFIA**

| Indicatori SALUTE                                                                                                                                      | Città/<br>Provincia | Pos. | Valore |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|
| Posti letto per specialità ad elevata assistenza – n° per 10.000 abitanti (elab. Sole 24 Ore su dati ISTAT, 2021)                                      | Provincia           | 5°   | 7,8    |
| Acceleratori lineari utilizzati in radioterapia – n° per 100mila abitanti (elab. Università La Sapienza su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)     | Provincia           | 7°   | 1,08   |
| Consumo di farmaci per l'obesità – pillole pro capite (Sole 24 Ore su dati Iqvia, 2022)                                                                | Provincia           | 14°  | 6,35   |
| Apparecchiature per imaging a risonanza magnetica – n° per 100mila ab. (elab. Università La Sapienza su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)        | Provincia           | 15°  | 3,36   |
| Posti letto in terapia intensiva (compresa la neonatale) – n° per 100mila ab. (elab. Università La Sapienza su dati Ministero della Salute/ISTAT 2021) | Provincia           | 25°  | 19,29  |
| Camere – n° per 100mila ab. (elab. Università La Sapienza su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)                                                   | Provincia           | 77°  | 0,22   |
| Posti letto in oncologia – n° per 1.000 abitanti (elab. Università La Sapienza su dati Ministero della Salute/ISTAT 2021)                              | Provincia           | 81°  | 3,99   |
| Tomografi assiali computerizzati (TAC) – n° per 100mila abitanti (elab. Università La Sapienza su dati Ministero della Salute/ISTAT 2023)              | Provincia           | 96°  | 1,95   |
| Medici di medicina generale - ogni 1.000 abitanti (elab. Sole 24 Ore su dati Iqvia, a ottobre 2023)                                                    | Provincia           | 100° | 0,57   |
| Indicatori ISTRUZIONE, FORMAZIONE E CAPITALE UMANO                                                                                                     | Città/<br>Provincia | Pos. | Valore |
| Numero medio di anni di studio over 25 (elab. Sole 24 Ore su elab. Tagliacarne su dati ISTAT, ottobre 2023)                                            | Provincia           | 13°  | 11,19  |
| Persone 25 - 64 anni con almeno un diploma di istruzione secondaria - % (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT BES 2022)                          | Provincia           | 14°  | 70,7   |
| Competenza numerica degli studenti - % (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT BES 2022)                                                           | Provincia           | 18°  | 66,2   |
| Persone dai 25 ai 39 anni in possesso di laurea e altri titoli terziari - % (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT BES 2022)                      | Provincia           | 19°  | 33     |
| Indicatori DEMOGRAFIA                                                                                                                                  | Città/<br>Provincia | Pos. | Valore |
| Speranza di vita a 65 anni (elab. Università La Sapienza su indicatori demografici ISTAT 2022)                                                         | Provincia           | 4°   | 21,2   |
| Speranza di vita alla nascita (elab. Università La Sapienza su indicatori demografici ISTAT 2022)                                                      | Provincia           | 7°   | 83,6   |
| Morti ogni 1000 residenti (elab. Università La Sapienza su dati provvisori ISTAT 2022)                                                                 | Provincia           | 12°  | 10,81  |
| Indice di vecchiaia (elab. Università La Sapienza su indicatori demografici ISTAT 2022)                                                                | Provincia           | 17°  | 169,7  |
| Nati vivi ogni 1000 residenti (elab. Università La Sapienza su dati provvisori ISTAT 2022)                                                             | Provincia           | 21°  | 7,02   |
| Numero medio di figli per donna (elab. Università La Sapienza su indicatori demografici ISTAT 2022)                                                    | Provincia           | 28°  | 1,27   |
| Indice di dipendenza anziani (elab. Università La Sapienza su indicatori demografici ISTAT 2022)                                                       | Provincia           | 28°  | 56,29  |
| Emigrati – iscritti all'AIRE ogni 100 abitanti (elab. Sole 24 Ore su dati Migrantes)                                                                   | Provincia           | 28°  | 6,52   |
| Densità demografica – residenti per kmq (elab. Sole 24 Ore su dati ISTAT, al 1° gennaio 2023)                                                          | Provincia           | 85°  | 298,41 |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita 2023" e Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza "Qualità della vita 2023"

**Grafico 147. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti SALUTE, ISTRUZIONE, DEMOGRAFIA**

Fonte: elaborazione CRESME su dati Il Sole 24 Ore "Qualità della vita 2023" e Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza "Qualità della vita 2023"

Gli indicatori che compongono gli ambiti "Demografia" e "Istruzione, formazione e capitale umano" rappresentano dei punti di forza per la provincia scaligera. In particolare:

- **la speranza di vita è tra le più alte:** alla nascita è quasi di 84 anni e a 65 anni è di altri 21 anni.
- **Gli indici di vecchiaia e di dipendenza degli anziani sono bassi, infatti le donne veronesi fanno più figli della media nazionale:** nel 2022 ci sono state più di 7 nascite ogni 1.000 residenti e le donne fanno mediamente 1,27 figli (la media nazionale è di 1,22). Gli immigrati che, come già detto, rappresentano il 12% dei residenti (la media nazionale è del 8%), contribuiscono sicuramente a questa vivacità demografica.
- **Ci sono pochi morti e pochi emigrati:** sempre nel 2022 ci sono stati quasi 11 morti ogni 1.000 residenti (la media nazionale è di circa 13 morti ogni 1.000 residenti) e gli emigrati, contrariamente a quanto riportato nella classifica di Italia Oggi che si basava sui dati ISTAT provvisori, sono meno che altrove.
- **I livelli di studio sono medio alti:** in media in provincia di Verona si studia per più di 11 anni, il 71% delle persone dai 25 ai 65 anni possiede almeno un diploma e il 33% delle persone dai 25 ai 39 anni ha preso una laurea o un altro titolo terziario.

L'ambito "Salute" presenta molti punti di forza ma anche parecchie criticità.

- **Ci sono posti letto in terapia intensiva ma soprattutto per specialità ad elevata assistenza mentre i posti letto in oncologia sono pochi così come le camere:** stiamo parlando di 19,3 posti letto ogni 100.000 abitanti in terapia intensiva che sembrano pochi ma non lo sono rispetto alla media nazionale (14,4 posti letto ogni 100.000 abitanti) e di 7,8 posti letto ogni 10.000 abitanti per specialità ad elevata assistenza (la media nazionale è di 3,8). I posti letto in oncologia sono solo 4 ogni 1.000 abitanti (la media nazionale è di circa 7) e ci sono solo 0,2 camere ogni 100 mila abitanti (la media nazionale è di circa 0,4).
- **La dotazione di acceleratori lineari e di apparecchiature per imaging a risonanza magnetica è buona ma la disponibilità di TAC è scarsa:** la provincia di Verona dispone di 1,1 acceleratori lineari ogni 100 mila abitanti (la media nazionale è di 0,6) e di 3,4 apparecchiature per imaging a risonanza

magnetica (la media nazionale è di circa 2,3). Ci sono però solo 2 Tomografi assiali computerizzati (TAC) ogni 100 mila abitanti (la media nazionale è di 3,1).

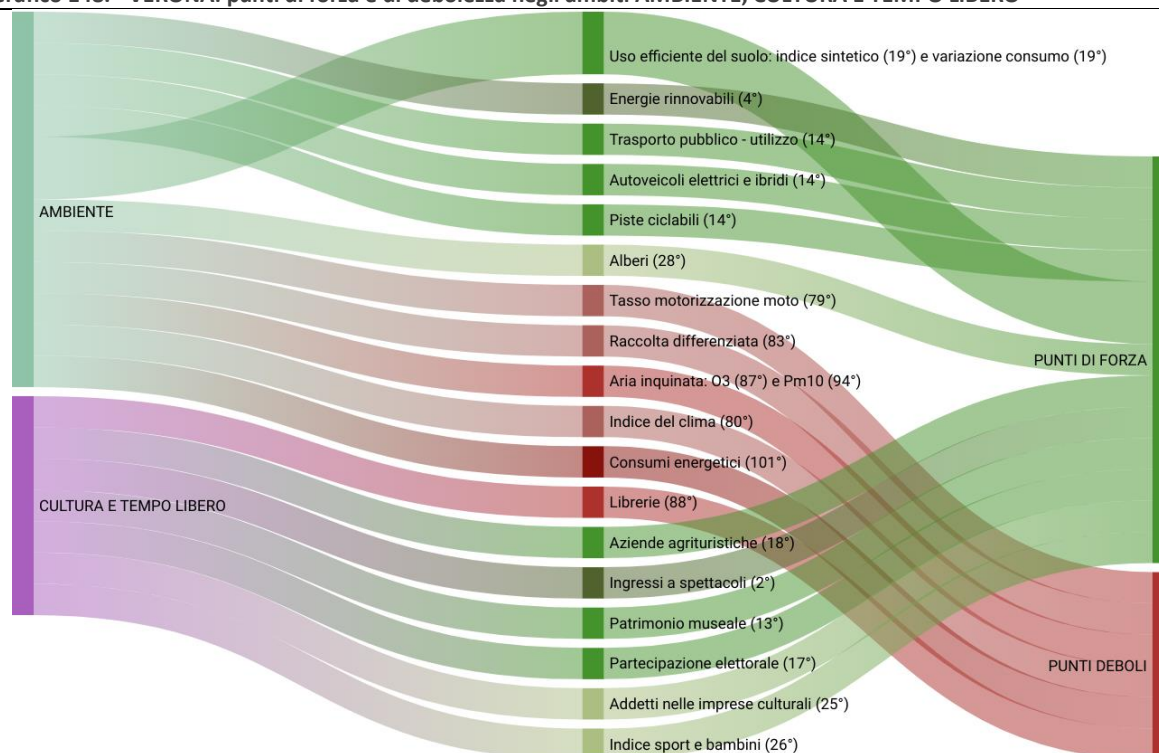
- **Pochissimi medici generici:** con meno di 6 medici di medicina generale ogni 10 mila abitanti Verona è tra le ultime 10 province in classifica.

□ **Ambiente urbano: ambiente, cultura e tempo libero. Molti punti di forza ma alcuni aspetti ambientali sono particolarmente critici**

**Tabella 48. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti AMBIENTE, CULTURA E TEMPO LIBERO**

| Indicatori AMBIENTE                                                                                                                    | Città/<br>Provincia | Pos. | Valore  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|---------|
| Energie rinnovabili: solare termico e fotovoltaico negli edifici pubblici – kW/1.000 ab. (Legambiente 2022)                            | Città               | 4°   | 27,01   |
| Mobilità: passeggeri trasporto pubblico urbano – n. viaggi/ab./anno (Legambiente 2022)                                                 | Città               | 14°  | 128     |
| Mobilità: Piste ciclabili - Km tot (Legambiente 2021)                                                                                  | Città               | 14°  | 116,2   |
| Mobilità: autoveicoli elettrici e ibridi - % su tot autoveicoli circolanti (elab. Università La Sapienza su dati ISTAT 2021)           | Provincia           | 14°  | 17,43   |
| Uso efficiente del suolo: indice sintetico (Legambiente 2021)                                                                          | Città               | 19°  | 6,5     |
| Uso efficiente del suolo: variazione consumo di suolo 2017-2021 - mq/ab. (Legambiente 2021)                                            | Città               | 19°  | 3,5     |
| Ambiente urbano: alberi – n° alberi in aree pubbliche ogni 100 abitanti (Legambiente 2022)                                             | Città               | 28°  | 25      |
| Mobilità: tasso di motorizzazione moto – n° ogni 100 ab. (elab. Legambiente su dati ACI 2022)                                          | Città               | 79°  | 16      |
| Indice del Clima - 10 parametri, tra cui soleggiamento, ondate di calore, umidità, eventi estremi, piogge (Sole 24 Ore, edizione 2022) | Provincia           | 80°  | 538,2   |
| Rifiuti: raccolta differenziata - % rifiuti differenziati su tot rifiuti urbani prodotti (Legambiente 2022)                            | Città               | 83°  | 53,6    |
| Aria: O3 – media del n° di giorni di superamento della media mobile sulle 8 ore di 120 µg/mc (Legambiente 2022)                        | Città               | 87°  | 101     |
| Aria: PM10 – media dei valori medi annuali in µg/mc (Legambiente 2022)                                                                 | Città               | 94°  | 33      |
| Consumi energetici - teq petrolio di gas ed elettricità per 100 abitanti (Sole 24 Ore su dati ISTAT 2021)                              | Città               | 101° | 141     |
| Indicatori CULTURA E TEMPO LIBERO                                                                                                      | Città/<br>Provincia | Pos. | Valore  |
| Ingressi a spettacoli – n. spettatori ogni 1.000 spettacoli (elab. Sole 24 Ore su dati Siae, 2022)                                     | Provincia           | 2°   | 204.753 |
| Patrimonio museale - per 100 kmq (elab. Sole 24 Ore su dati ISTAT, 2021)                                                               | Provincia           | 13°  | 2,35    |
| Partecipazione elettorale – in % su tot elettori (elab. Sole 24 Ore su dati Viminale, 2022)                                            | Provincia           | 17°  | 70,56   |
| Aziende agrituristiche – n° per 100 kmq (elab. Sole 24 Ore su dati ISTAT 2020)                                                         | Provincia           | 18°  | 140,49  |
| Addetti nelle imprese culturali – in % (elab. Sole 24 Ore su dati ISTAT, 2022)                                                         | Provincia           | 25°  | 1,2     |
| Indice sport e bambini – indice sintetico in base ai dati su praticanti, scuole e risultati (elab. Sole 24 Ore su dati Pts Clas 2021)  | Provincia           | 26°  | 1,19    |
| Librerie – n° ogni 100mila ab. (elab. Sole 24 Ore su dati Infocamere/ISTAT al 30 settembre 2023)                                       | Provincia           | 88°  | 5,3     |

Fonte: elaborazione CRESME su dati Legambiente “Ecosistema urbano 2022” ed “Ecosistema urbano 2023”, Il Sole 24 Ore “Qualità della vita 2022” e “Qualità della vita 2023”, Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza “Qualità della vita 2023”

**Grafico 148. - VERONA: punti di forza e di debolezza negli ambiti AMBIENTE, CULTURA E TEMPO LIBERO**

Fonte: elaborazione CRESME su dati Legambiente "Ecosistema urbano 2022" ed "Ecosistema urbano 2023", Il Sole 24 Ore "Qualità della vita 2022" e "Qualità della vita 2023", Italia Oggi – Università degli Studi di Roma La Sapienza "Qualità della vita 2023"

Gli indicatori connessi alla "Cultura e tempo libero" rappresentano dei punti di forza per Verona:

- **2^ in Italia per ingressi agli spettacoli:** nel 2022 la Siae ha registrato una media di circa 205 ingressi ogni spettacolo.
- **Vasto patrimonio museale e molti addetti alla cultura:** gli addetti nelle imprese culturali rappresentano l'1,2% del totale degli addetti, leggermente sopra la media nazionale (1,1%).
- **I bambini praticano sport con buoni risultati**
- **Partecipazione elettorale sopra la media:** nel 2022 è andato a votare il 70,5% degli aventi diritto (la media nazionale è del 63,7%).
- **Tanti agriturismi:** nel 2020 in provincia di Verona ci sono oltre 140 aziende agrituristiche in 100 kmq.
- **Pochissime librerie:** al 30 settembre 2023 risultano 5,3 librerie ogni 100 mila abitanti della provincia di Verona (la media nazionale è di 7,6).

Sugli indicatori connessi all'"Ambiente" c'è ancora molto da lavorare. In particolare:

- **I consumi energetici sono altissimi nonostante gli edifici pubblici producano energia rinnovabile:** nel 2021 ISTAT ha rilevato che il comune di Verona ha consumato in gas e in elettricità l'equivalente di 141 tep (la media nazionale è stata di 86 tep) nonostante la città sia tra le prime in Italia per produzione di energia da fonti rinnovabili (27 kW ogni 1.000 abitanti).
- **L'aria è inquinata:** Legambiente nel 2022 rileva in città valori di Pm10 e giorni di superamento dei valori limite di O3 superiori ai limiti fissati dall'OMS per la tutela della salute umana. Tali valori limite sono stati recentemente abbassati da 20 a 15 µg/mc di PM10 per la media annuale (a Verona arrivano a 33 µg/mc) e in 25 giorni di superamento dei limiti di O3 come media su 3 anni (a Verona nel 2022 i valori limite sono stati superati per 101 giorni).
- **La raccolta differenziata è sotto la media:** in città si differenzia meno del 54% dei rifiuti prodotti (la media nazionale è del 63%).
- **Il clima è suscettibile a fenomeni intensi**

Su altri indicatori ambientali, connessi prevalentemente alla mobilità, la città ottiene buoni risultati.

- **La mobilità si avvicina ad essere sostenibile:** il trasporto pubblico è molto utilizzato, gli autoveicoli elettrici e ibridi rappresentano oltre il 17% del totale degli autoveicoli circolanti (la media nazionale è dell'11,5%) e ci sono 116 km di piste ciclabili. L'unica criticità sono le motociclette, il cui numero è superiore alla media nazionale.
- **In città ci sono molti alberi e si fa un uso efficiente del suolo:** a Verona c'è 1 albero ogni 4 abitanti e la città fa un uso sempre più efficiente del suolo, sia per livello di urbanizzazione (dati Ispra sul consumo di suolo) in funzione dei residenti (dati ISTAT) sia per variazione del consumo di suolo dal 2017 al 2021 in rapporto ai residenti, in un contesto nazionale caratterizzato da una forte crescita del suolo consumato nel quinquennio 2017-2021 (3.584 ettari nel totale dei capoluoghi) a fronte di un marcato calo del numero di residenti (le città hanno perso complessivamente 513 mila abitanti pari al -2,9% della popolazione).

## 6. UNA ANALISI DELLA CONDIZIONE DI GENERE: UNO SGUARDO SOCIO-DEMOGRAFICO ALLA CONDIZIONE FEMMINILE A VERONA

### 6.1. Elementi di sintesi

A Verona la condizione femminile sembra presentare, alla luce dei dati esaminati, un quadro di elementi positivi rispetto alla situazione nazionale, seppur confermando alcuni divari di genere persistenti. Dal punto di vista demografico, le 133.769 donne residenti nel comune di Verona al 31 dicembre 2022 rappresentano oltre la metà della popolazione residente (52,2%), effetto di una maggiore longevità rispetto agli uomini (86,3 anni contro 82), un valore, peraltro, che risulta superiore alla media italiana (85,2 anni).

Sul fronte dell'istruzione, le donne più giovani mostrano un recupero significativo rispetto ai maschi: tra i 25-49 anni, le laureate (29,6%) superano i coetanei maschi (22,3%). Questo progresso, però, non si traduce ancora in una piena parità lavorativa.

Nel mercato del lavoro la partecipazione femminile a Verona è più alta della media italiana: nelle fasce 25-64 anni, le donne occupate rappresentano il 46-47% del totale, contro valori nazionali più bassi. Anche il tasso di disoccupazione femminile è più contenuto, con un 18,5% tra le giovani (contro il 27,7% in Italia) e un 7,2% tra i 25-49 anni (rispetto al 10,3%). Verona dimostra quindi un contesto economico più favorevole alle donne, pur permanendo un gap con la componente maschile.

Infine, il calo della fecondità (1,2 figli per donna) e l'età media al parto più elevata (32,8 anni) riflettono tendenze nazionali, segnalando difficoltà legate alla stabilità economica e alla conciliazione tra vita lavorativa e familiare.

In sintesi, Verona si distingue per migliori opportunità occupazionali e livelli di istruzione femminile, ma il divario di genere persiste. Per consolidare i progressi, sarà necessario rafforzare politiche di sostegno al lavoro femminile e alla natalità.

### 6.2. Popolazione femminile residente per età

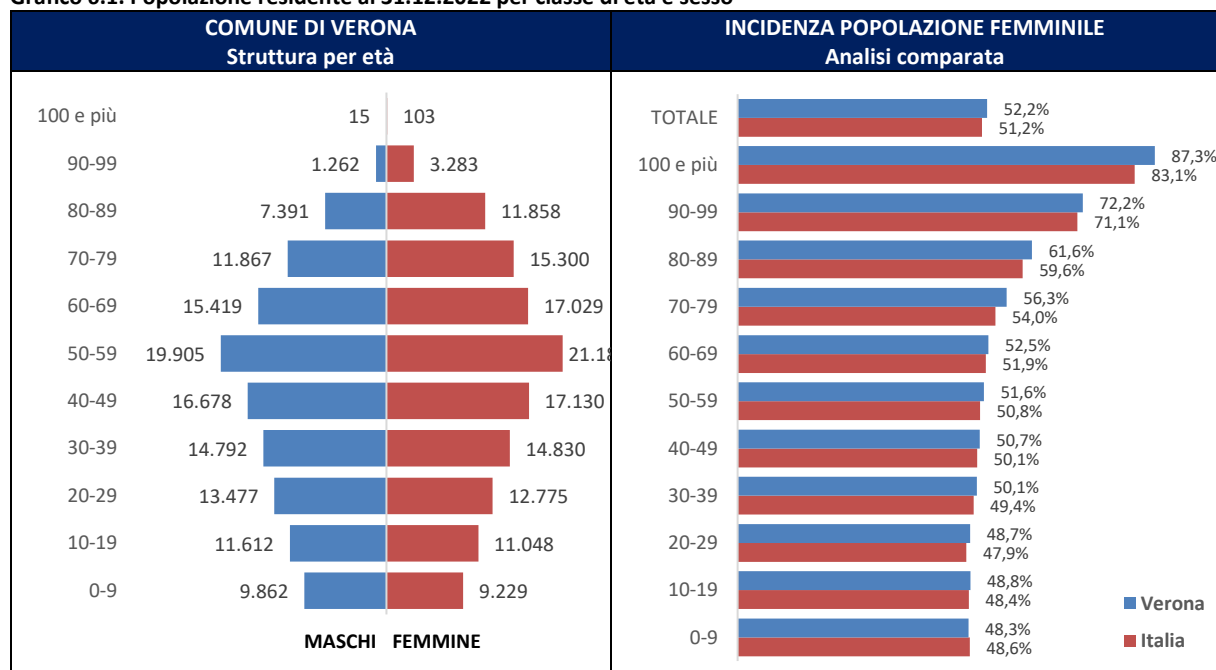
La popolazione residente nel comune di Verona al 31 dicembre 2022 evidenzia una prevalenza femminile, con le donne che rappresentano il 52,2% del totale, un dato leggermente superiore alla media nazionale (51,2%). Questo divario si accentua con l'avanzare dell'età, riflettendo una maggiore longevità femminile: se nelle fasce giovanili l'incidenza femminile è inferiore al 50% (48,3% tra 0-9 anni), a partire dai 30 anni si osserva un progressivo aumento, fino a raggiungere valori molto significativi nelle classi più anziane. Nelle fasce 90-99 anni e 100 anni e più, infatti, le donne rappresentano rispettivamente il 72,2% e l'87,3% della popolazione.

**Tabella 6.1 – Popolazione residente nel comune di Verona al 31.12.2022 per classe di età e genere**

|                | Comune di Verona |                |                | Incidenza Femmine |              |
|----------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------|
|                | MASCHI           | FEMMINE        | TOTALE         | Verona            | Italia       |
| 0-9 anni       | 9.862            | 9.229          | 19.091         | 48,3%             | 48,6%        |
| 10-19 anni     | 11.612           | 11.048         | 22.660         | 48,8%             | 48,4%        |
| 20-29 anni     | 13.477           | 12.775         | 26.252         | 48,7%             | 47,9%        |
| 30-39 anni     | 14.792           | 14.830         | 29.622         | 50,1%             | 49,4%        |
| 40-49 anni     | 16.678           | 17.130         | 33.808         | 50,7%             | 50,1%        |
| 50-59 anni     | 19.905           | 21.184         | 41.089         | 51,6%             | 50,8%        |
| 60-69 anni     | 15.419           | 17.029         | 32.448         | 52,5%             | 51,9%        |
| 70-79 anni     | 11.867           | 15.300         | 27.167         | 56,3%             | 54,0%        |
| 80-89 anni     | 7.391            | 11.858         | 19.249         | 61,6%             | 59,6%        |
| 90-99 anni     | 1.262            | 3.283          | 4.545          | 72,2%             | 71,1%        |
| 100 anni e più | 15               | 103            | 118            | 87,3%             | 83,1%        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>122.280</b>   | <b>133.769</b> | <b>256.049</b> | <b>52,2%</b>      | <b>51,2%</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Questi dati sono coerenti con le tendenze nazionali, ma Verona registra un'incidenza femminile superiore alla media italiana nelle fasce d'età più alte, confermando una longevità femminile particolarmente pronunciata.

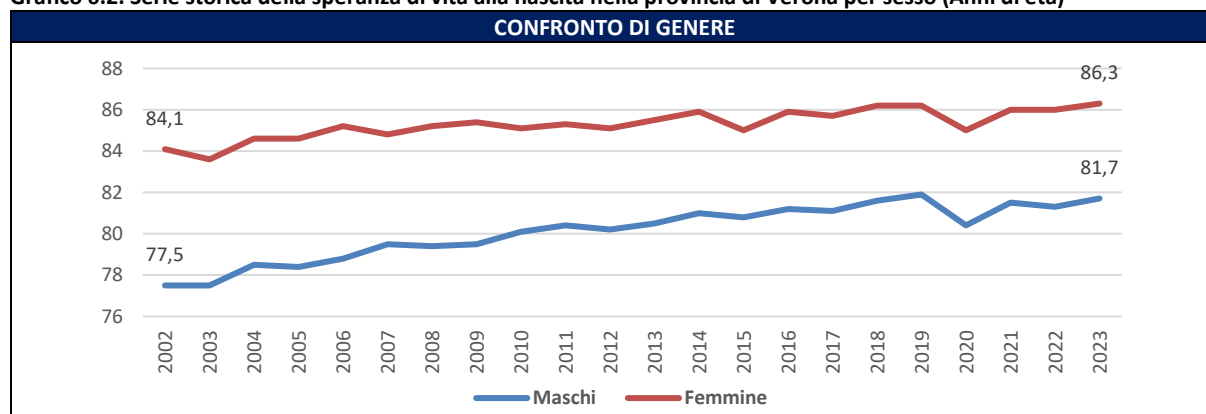
**Grafico 6.1. Popolazione residente al 31.12.2022 per classe di età e sesso**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

### 6.3. Speranza di vita alla nascita

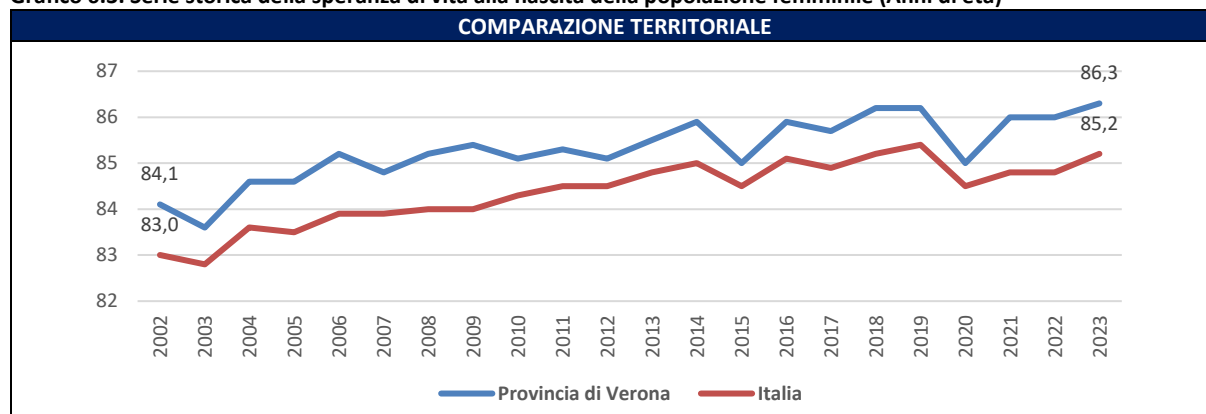
Il dato trova piena conferma nella serie storica della speranza di vita alla nascita, in cui le donne risultano notevolmente più longeve degli uomini, ed il fenomeno risulta particolarmente accentuato nella provincia di Verona, dove la speranza di vita femminile si attesta nel 2023 a 86,3 anni, superiore alla media nazionale di 85,2 anni.

Tuttavia, è interessante osservare come il divario di genere nella speranza di vita si sia progressivamente ridotto nel tempo. Nei primi anni 2000, le donne vivevano in media oltre 6 anni in più rispetto agli uomini, mentre oggi il vantaggio si è assottigliato a circa 4,5 anni.

**Grafico 6.2. Serie storica della speranza di vita alla nascita nella provincia di Verona per sesso (Anni di età)**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Questa tendenza può trovare spiegazione in una convergenza degli stili di vita tra uomini e donne. Da un lato, gli uomini hanno adottato abitudini più salutari, con una maggiore attenzione alla prevenzione, alla salute personale e una riduzione di comportamenti a rischio, come il consumo di tabacco e alcol. Dall'altro, le donne hanno visto una maggiore partecipazione al mondo del lavoro e a ritmi di vita più stressanti, con un impatto potenziale sulle loro condizioni di salute. Questo processo di avvicinamento tra i due generi, pur riducendo il gap, non elimina il vantaggio femminile, che a Verona rimane comunque più pronunciato rispetto alla media nazionale.

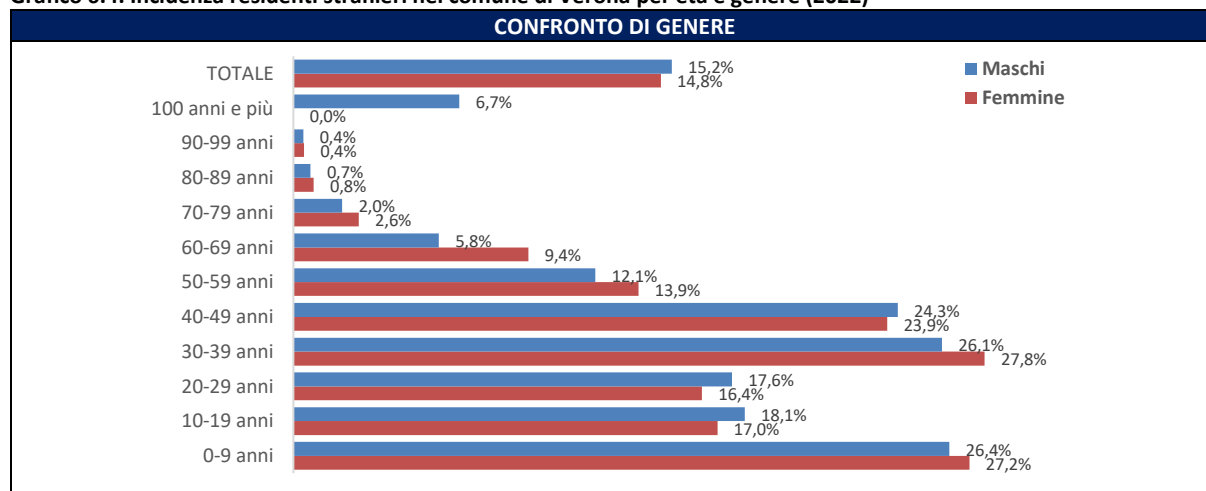
**Grafico 6.3. Serie storica della speranza di vita alla nascita della popolazione femminile (Anni di età)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## 6.4. La presenza straniera

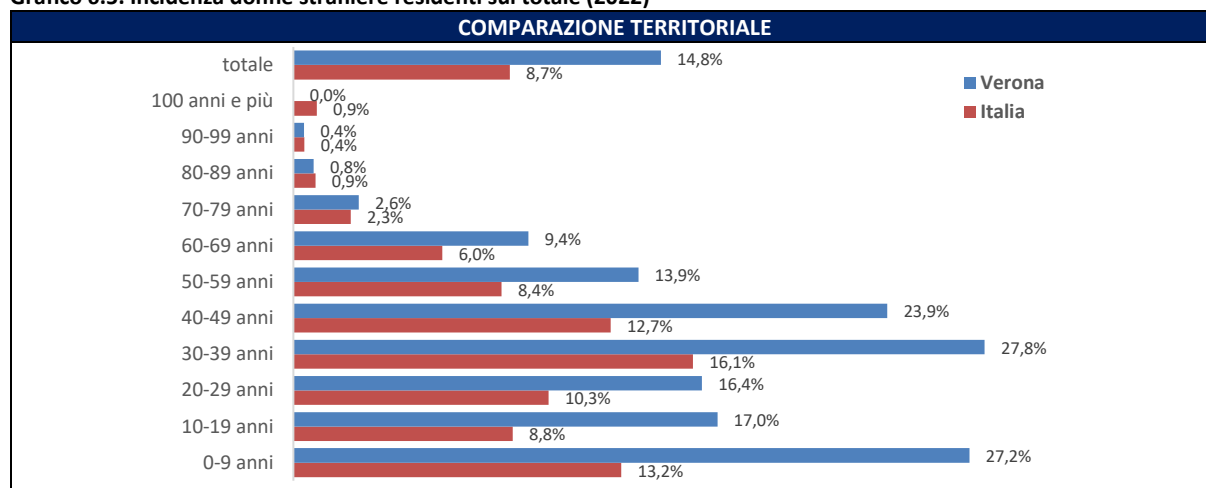
Osservando la presenza femminile straniera si evidenzia che a Verona è particolarmente rilevante nelle fasce di età più giovani e adulte, con una distribuzione che riflette il ruolo attivo delle donne straniere all'interno del tessuto demografico e sociale della città.

Nel grafico seguente, che rappresenta l'incidenza dei residenti stranieri per sesso ed età a Verona, si osserva che le donne straniere hanno un peso maggiore rispetto agli uomini nelle fasce 30-39 anni (27,8%) e 40-49 anni (23,9%). Questo dato suggerisce che le donne straniere sono spesso presenti in età lavorativa, probabilmente per esigenze legate al lavoro o al ricongiungimento familiare. Anche la fascia 0-9 anni (27,2%) mostra un'incidenza elevata, indicando una significativa componente di famiglie con figli piccoli.

**Grafico 6.4. Incidenza residenti stranieri nel comune di Verona per età e genere (2022)**


Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

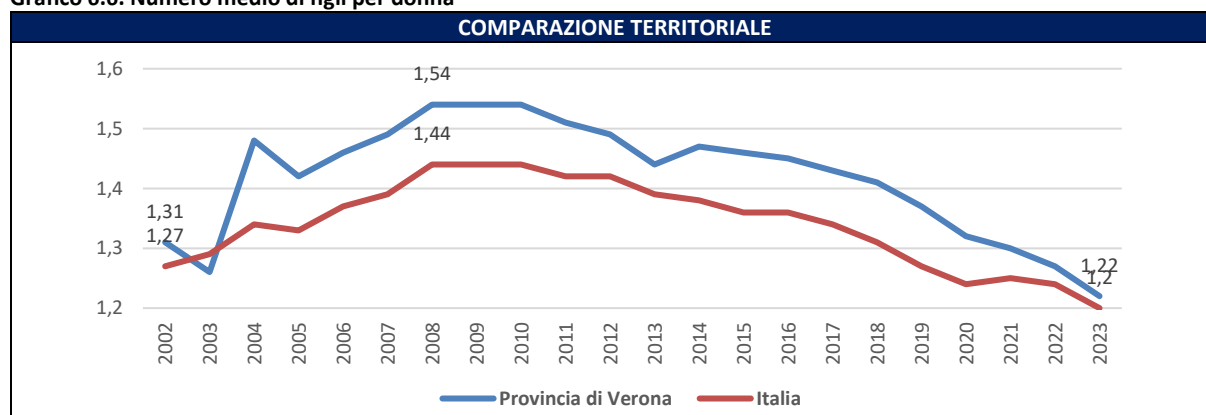
È rilevante anche l'incidenza delle donne straniere sul totale delle donne, pari al 14,8% a Verona contro l'8,7% della media nazionale. In particolare, nella fascia 30-39 anni, le donne straniere a Verona rappresentano il 27,8% della popolazione femminile, contro il 16,1% registrato a livello nazionale. Anche nelle fasce 40-49 anni e 50-59 anni, la presenza femminile straniera è nettamente più elevata a Verona rispetto alla media italiana (23,9% contro 12,7% e 13,9% contro 8,4%). Questo dato riflette un fenomeno migratorio più marcato nel territorio veronese, che attrae una quota maggiore di popolazione straniera femminile in età lavorativa. In sintesi, le donne straniere a Verona hanno un peso rilevante nella struttura demografica locale, con un'incidenza particolarmente elevata nelle fasce di età giovani e adulte. Questo aspetto evidenzia il ruolo attivo delle donne straniere nel contesto lavorativo e familiare, nonché la capacità del territorio veronese di attrarre e integrare una quota importante di popolazione straniera rispetto alla media nazionale.

**Grafico 6.5. Incidenza donne straniere residenti sul totale (2022)**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## 6.5. La fecondità

Analizzando l'andamento del numero medio di figli per donna dal 2002 al 2023 si osserva che, nel lungo periodo, la provincia di Verona ha mantenuto un tasso di fecondità superiore alla media nazionale, sebbene entrambi i valori siano in calo. Nel 2004, ad esempio, Verona registra un picco vicino a 1,5 figli per donna, rispetto all'1,3 della media italiana. Questo divario, probabilmente legato alla maggiore presenza straniera, si mantiene stabile fino al 2010, quando il tasso di fecondità inizia a diminuire in maniera più marcata.

**Grafico 6.6. Numero medio di figli per donna**

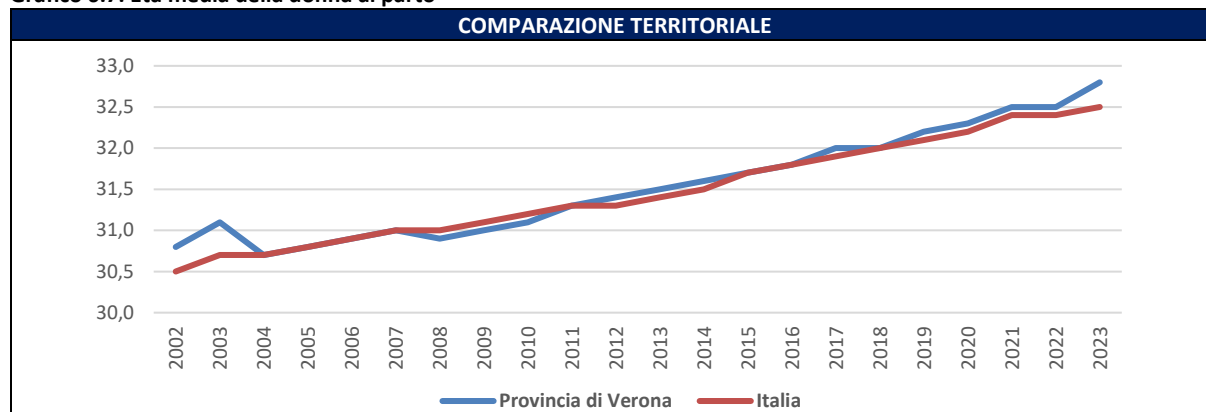
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Negli ultimi anni, il calo del tasso di fecondità ha portato a una convergenza tra il dato provinciale e quello nazionale. Nel 2023, entrambi i valori si attestano intorno a 1,2 figli per donna, con una differenza ormai quasi azzerata. Questa tendenza può essere interpretata come un effetto dell'assimilazione dei comportamenti riproduttivi delle donne straniere a quelli delle donne italiane, con un progressivo avvicinamento ai modelli familiari locali.

Parallelamente, il calo della fecondità può riflettere anche un deterioramento del clima economico e sociale, con una maggiore instabilità occupazionale e reddituale, che rende più difficile per le famiglie pianificare un ampliamento del nucleo familiare. Nonostante il passato primato di Verona rispetto alla media nazionale, l'andamento recente suggerisce un allineamento al contesto italiano, con la riduzione dei fattori propizi, come livelli di reddito più elevati e maggiore stabilità lavorativa, che in passato avevano caratterizzato positivamente la provincia. Aumenta, infatti, l'età media della madre al parto, sia nella provincia di Verona che in Italia. Questo fenomeno è parte di una tendenza più ampia che caratterizza il panorama demografico nazionale, ma a Verona il processo appare più accentuato negli ultimi anni. Mentre nel 2002 l'età media delle madri al parto si attestava attorno ai 30,5 anni in entrambe le realtà, negli anni successivi si osserva un progressivo aumento. A partire dal

2017, l'età media a Verona supera stabilmente quella italiana e raggiunge i 32,8 anni nel 2023, contro un valore nazionale di circa 32,5 anni.

**Grafico 6.7. Età media della donna al parto**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

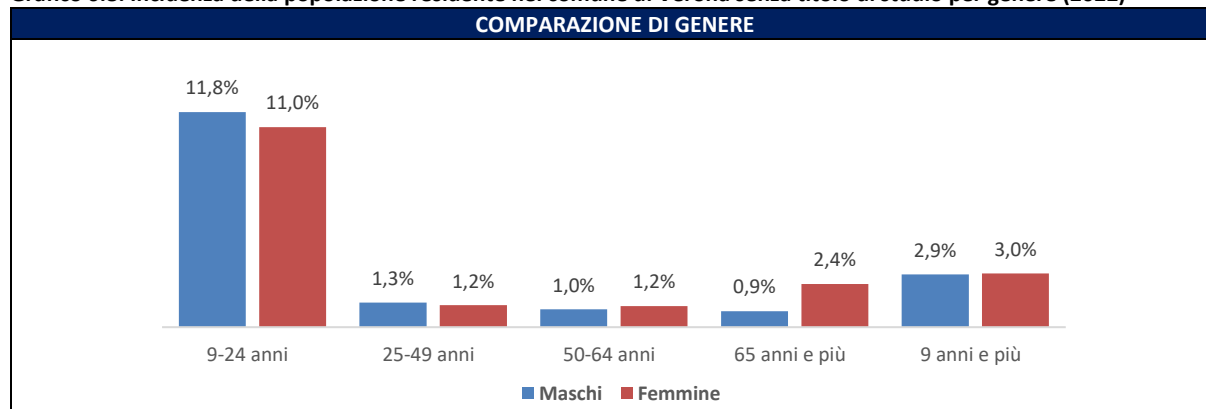
Questa dinamica riflette una posticipazione della maternità, dovuta a diversi fattori sociali ed economici: l'ingresso tardivo nel mondo del lavoro, la precarietà occupazionale, la necessità di stabilità economica e abitativa prima di affrontare la genitorialità, e l'allungamento dei percorsi formativi. Il rinvio della maternità riduce inevitabilmente la vita riproduttiva della donna, influenzando negativamente il numero medio di figli per madre, come già osservato nei dati precedenti sulla fecondità.

La provincia di Verona, con un contesto in passato caratterizzato da livelli economici e occupazionali relativamente più favorevoli, sembra aver anticipato questa tendenza rispetto alla media nazionale. Tuttavia, il superamento del dato italiano negli ultimi anni potrebbe segnalare una crescente convergenza verso le criticità nazionali, come la difficoltà a conciliare carriera e famiglia e un contesto meno propizio a supportare la natalità.

## 6.6. Livello di istruzione

L'analisi del livello di istruzione nella popolazione residente a Verona evidenzia dinamiche interessanti relative ai diversi titoli di studio e alle differenze di genere. Nel comune di Verona, l'istruzione presenta un trend positivo nelle fasce più giovani, con un aumento significativo della quota di laureate, che supera quella maschile tra i 25-49 anni. Permangono tuttavia differenze generazionali evidenti: nelle fasce più anziane, le donne risultano meno istruite sia a livello di diploma che di laurea. La percentuale di popolazione senza titolo di studio rimane contenuta, concentrandosi soprattutto tra i giovani in età scolastica e nelle generazioni più anziane, con una leggera prevalenza femminile.

**Grafico 6.8. Incidenza della popolazione residente nel comune di Verona senza titolo di studio per genere (2022)**



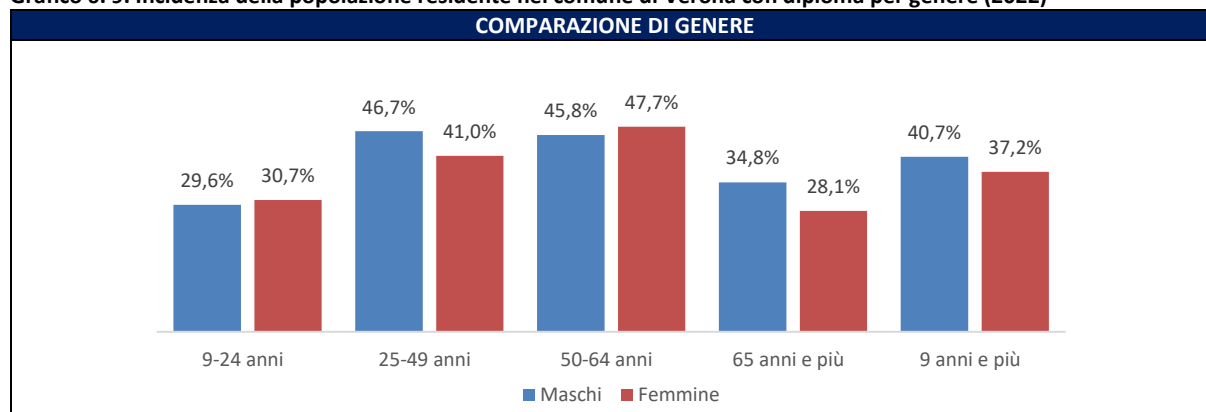
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Osservando in particolare l'incidenza della popolazione senza titolo di studio, si evidenzia che è maggiormente concentrata tra i 9 e i 24 anni, con valori del 11,8% per i maschi e 11% per le femmine. Questa

quota significativa in età giovane potrebbe includere persone ancora in fase di completamento dell'istruzione obbligatoria. Nelle altre fasce d'età, la percentuale di individui privi di titolo di studio cala drasticamente, oscillando tra l'1% e il 3%, con valori leggermente più elevati tra le donne nelle fasce più anziane (2,4% contro 0,9% tra i 65 anni e più).

Il Diploma rappresenta il titolo di studio più diffuso, con differenze di genere rilevanti. Tra i 25-49 anni, il 46,7% dei maschi e il 41% delle femmine possiede un diploma, evidenziando un leggero svantaggio femminile. Nella fascia 50-64 anni, invece, il divario si annulla, con valori quasi sovrapponibili (45,8% maschi e 47,7% femmine). Nelle età più avanzate, si osserva un calo complessivo del livello di istruzione: nella fascia 65 anni e più, solo il 34,8% degli uomini e il 28,1% delle donne possiede un diploma, segnale di una minore diffusione dell'istruzione superiore in passato, soprattutto per la popolazione femminile.

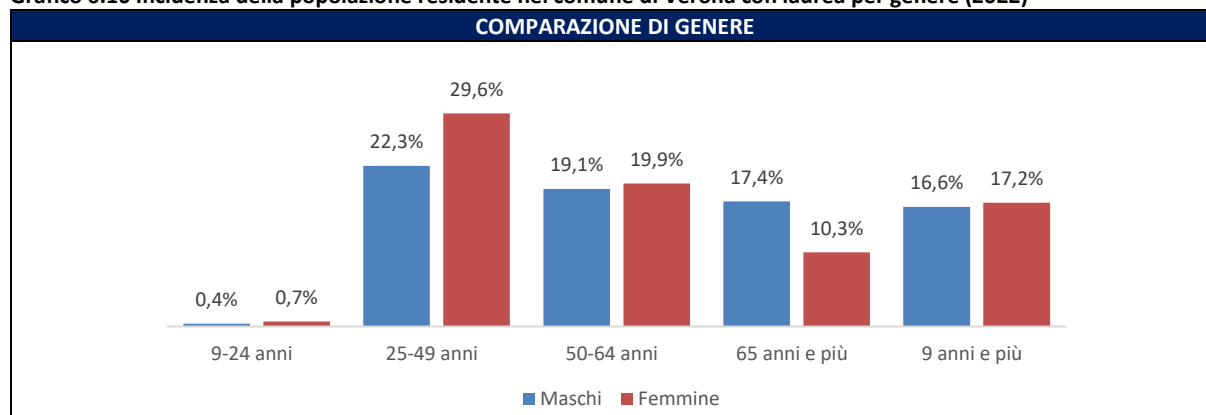
**Grafico 6. 9. Incidenza della popolazione residente nel comune di Verona con diploma per genere (2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Osservando l'incidenza dei laureati si evidenzia un quadro in forte evoluzione. Nelle fasce di età più giovani e produttive, le donne superano nettamente gli uomini: tra i 25-49 anni, il 29,6% delle donne ha una laurea contro il 22,3% degli uomini. Questo dato indica un significativo progresso femminile nel raggiungimento di livelli di istruzione più elevati. Nelle fasce più anziane, la situazione si ribalta: tra i 65 anni e più, la quota di laureati è 17,4% per gli uomini contro il 10,3% delle donne, a testimonianza delle differenze generazionali in cui le donne avevano meno opportunità di accesso all'istruzione superiore.

**Grafico 6.10 Incidenza della popolazione residente nel comune di Verona con laurea per genere (2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## 6.7. La situazione occupazionale

I dati mostrano che, nonostante la partecipazione femminile al mercato del lavoro sia inferiore rispetto a quella maschile, la situazione a Verona appare più favorevole rispetto quella nazionale. Questo emerge chiaramente analizzando i tassi di occupazione e di disoccupazione nelle diverse classi di età.

Osservando la quota di donne occupate sul totale degli occupati, emerge un divario di genere persistente: le donne continuano a essere meno presenti rispetto agli uomini. Tuttavia, a Verona, la partecipazione femminile

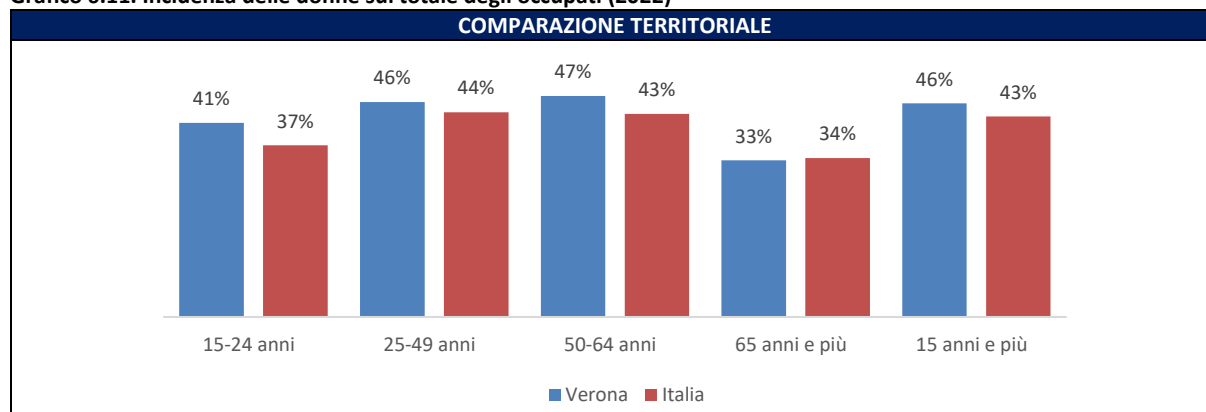
è mediamente superiore rispetto alla media nazionale. In particolare, nella fascia 15-24 anni, le donne rappresentano il 41% degli occupati contro il 37% a livello nazionale, segnale di una maggiore inclusione giovanile nel contesto locale.

Nella fascia centrale 25-49 anni, che coincide con la fase di maggiore partecipazione al lavoro, la quota femminile a Verona è 46%, in vantaggio rispetto al 44% italiano.

Anche tra i 50-64 anni, la presenza femminile rimane più alta: 47% a Verona contro 43% in Italia.

Questi dati suggeriscono che il territorio veronese offre maggiori opportunità occupazionali per le donne, in particolare nelle fasce centrali della vita lavorativa, quando spesso si intrecciano esigenze familiari e professionali. L'unica eccezione riguarda le donne over 65, dove Verona registra una quota del 33%, lievemente inferiore rispetto alla media nazionale (34%).

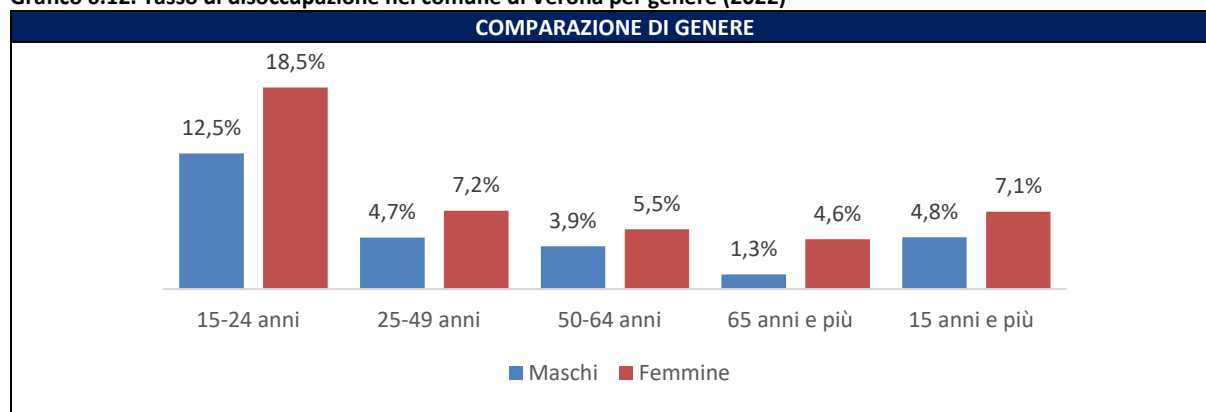
**Grafico 6.11. Incidenza delle donne sul totale degli occupati (2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

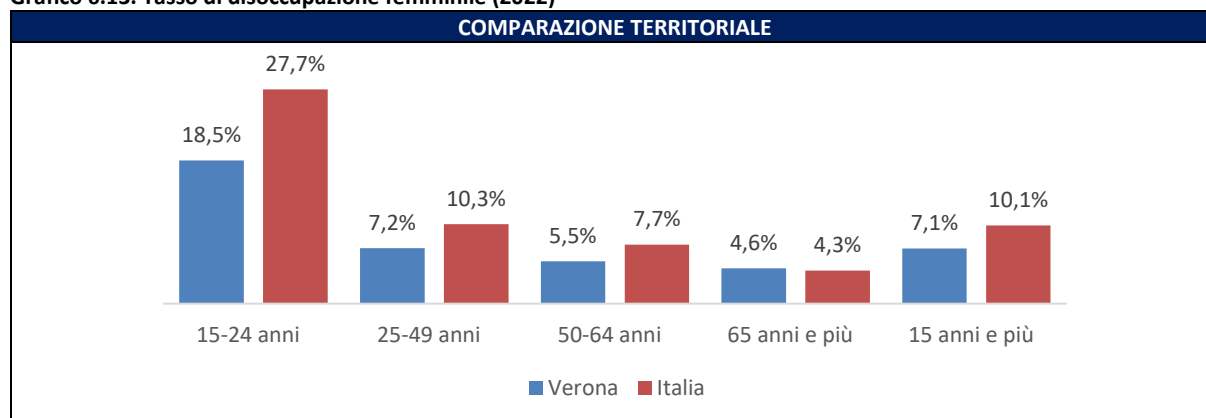
Osservando il tasso di disoccupazione maschile e femminile nel comune di Verona emergono differenze significative tra i generi. Le donne, in tutte le fasce d'età, registrano tassi di disoccupazione più alti rispetto agli uomini. Nella fascia 15-24 anni, il tasso femminile è 18,5% contro il 12,5% maschile. La situazione migliora con l'aumentare dell'età: tra i 25-49 anni il tasso di disoccupazione femminile scende al 7,2%, mentre quello maschile è 4,7%. Anche nelle fasce 50-64 anni e 65 anni e più, il divario si riduce, ma permane.

**Grafico 6.12. Tasso di disoccupazione nel comune di Verona per genere (2022)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Il tasso di disoccupazione femminile, tuttavia, evidenzia una situazione di vantaggio rispetto al dato nazionale. In tutte le classi d'età, le donne veronesi risultano meno penalizzate, nella fascia 15-24 anni, il tasso di disoccupazione femminile è 18,5% a Verona, ben al di sotto del 27,7% nazionale. Questo indica una maggiore capacità del mercato locale di assorbire la forza lavoro giovanile. Anche tra i 25-49 anni, il tasso femminile è 7,2% a Verona, contro il 10,3% registrato in Italia. Nelle fasce più anziane, come i 50-64 anni, Verona segna un 5,5%, contro il 7,7% nazionale, dimostrando una maggiore stabilità occupazionale anche nelle età avanzate.

**Grafico 6.13. Tasso di disoccupazione femminile (2022)**

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

In definitiva i dati evidenziano una persistente disuguaglianza di genere nel mercato del lavoro, con tassi di occupazione femminile inferiori e tassi di disoccupazione più elevati rispetto agli uomini. Tuttavia, a Verona, la situazione appare migliore rispetto alla media nazionale, con una maggiore partecipazione femminile al lavoro e tassi di disoccupazione più contenuti in tutte le fasce di età.

La differenza più marcata si osserva nelle fasce giovanili (15-24 anni), dove Verona si distingue positivamente sia per l'occupazione che per la disoccupazione femminile, segnale di un contesto economico più dinamico e inclusivo. Al contempo, il divario di genere più ridotto nelle fasce centrali della vita lavorativa suggerisce una maggiore capacità locale di bilanciare esigenze professionali e familiari.