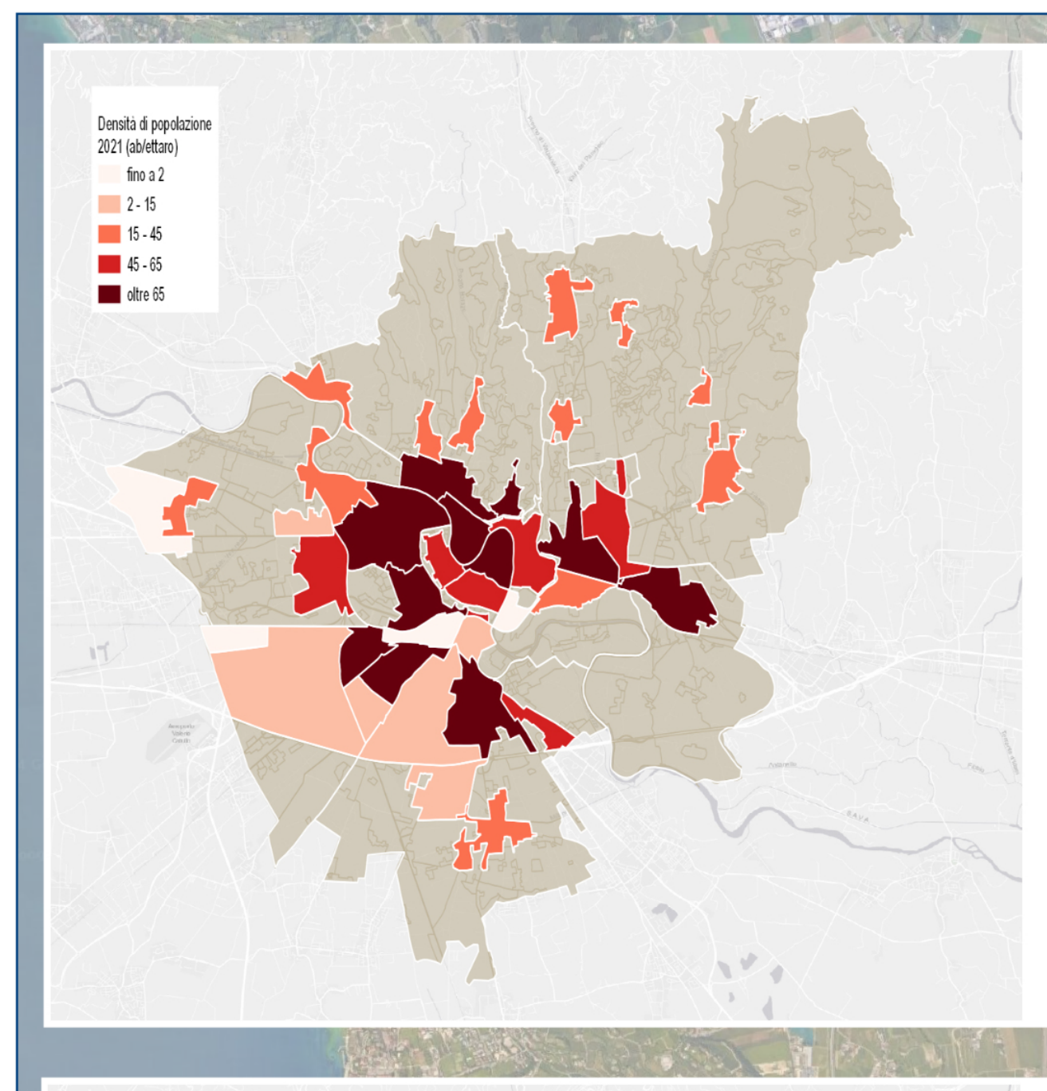
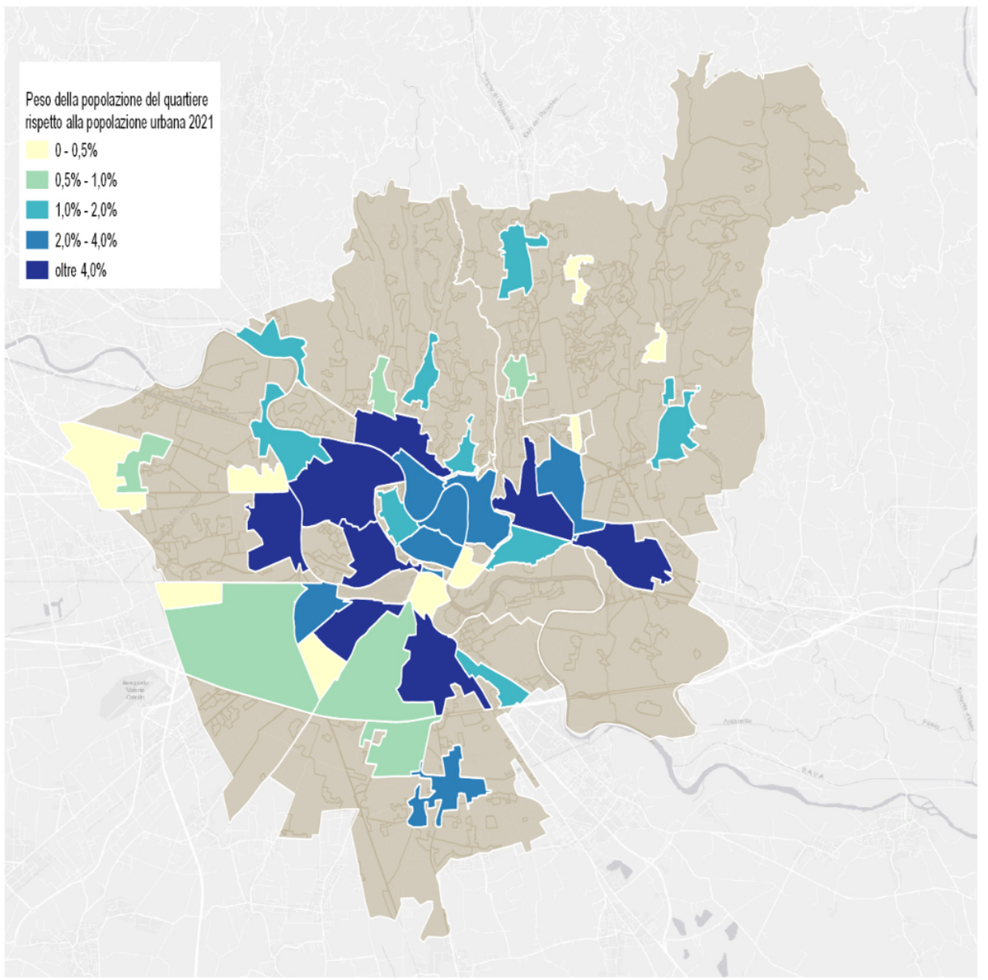


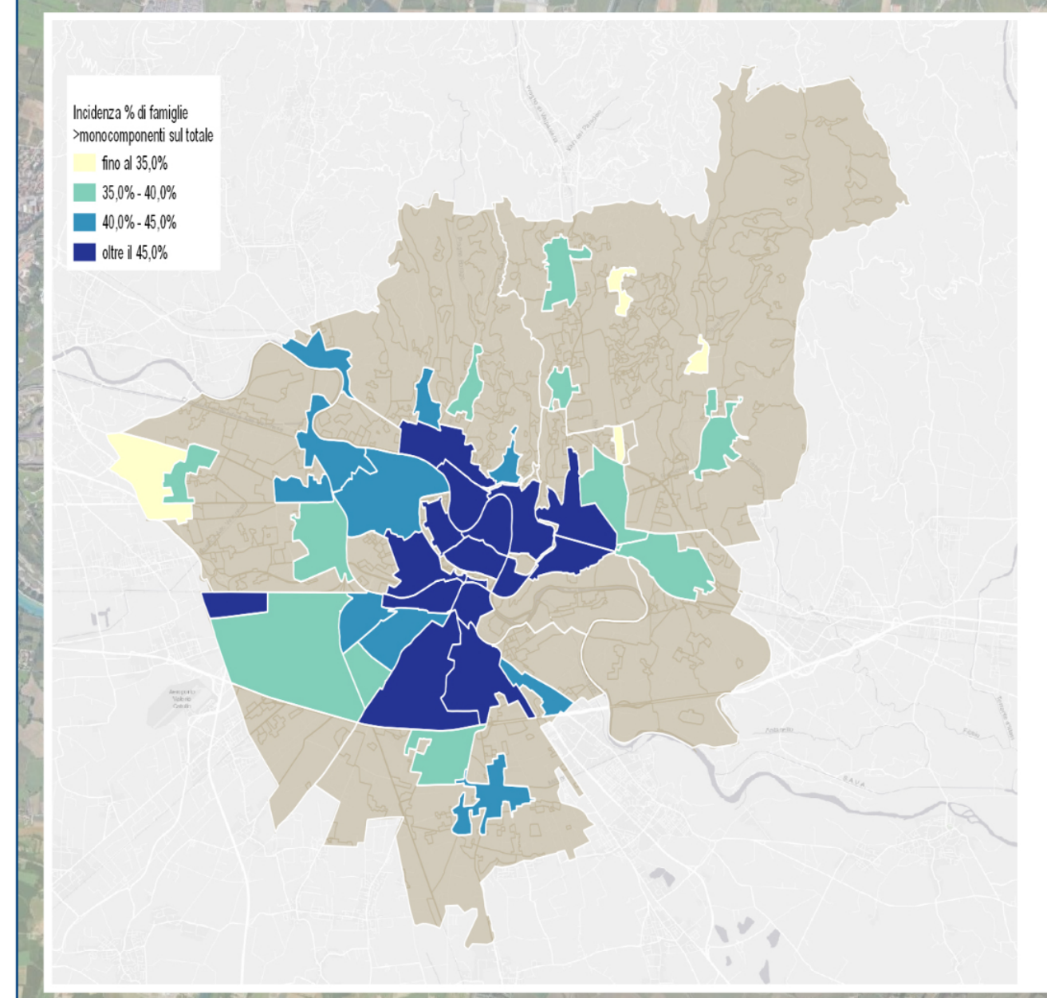
DENSITÀ DI POPOLAZIONE

*Le più elevate **densità di abitanti** (oltre 65 per ettaro) si rilevano nella **Città Antica**, nei sobborghi storici delle prime espansioni (Borgo Trento, Valdonega, Ponte Crencano, Borgo Venezia, San Michele-Madonna di Campagna) e nei quartieri cresciuti nel **quadrante sud-ovest** con il boom demografico del secondo dopoguerra (connotati dalla presenza di grandi insediamenti di **edilizia pubblica**) come Borgo Milano, Stadio, Santa Lucia, Golosine, Borgo Roma. Valori intermedi si rilevano nei centri minori e le **densità più basse** interessano le aree a prevalente vocazione produttiva (Bassona, Croce Bianca, QE, ZAI, Basso Acquar, Galtarossa) o dismesse.*


Peso della popolazione del quartiere rispetto alla popolazione urbana 2021
0 - 0,5%
0,5% - 1,0%
1,0% - 2,0%
2,0% - 4,0%
oltre 4,0%

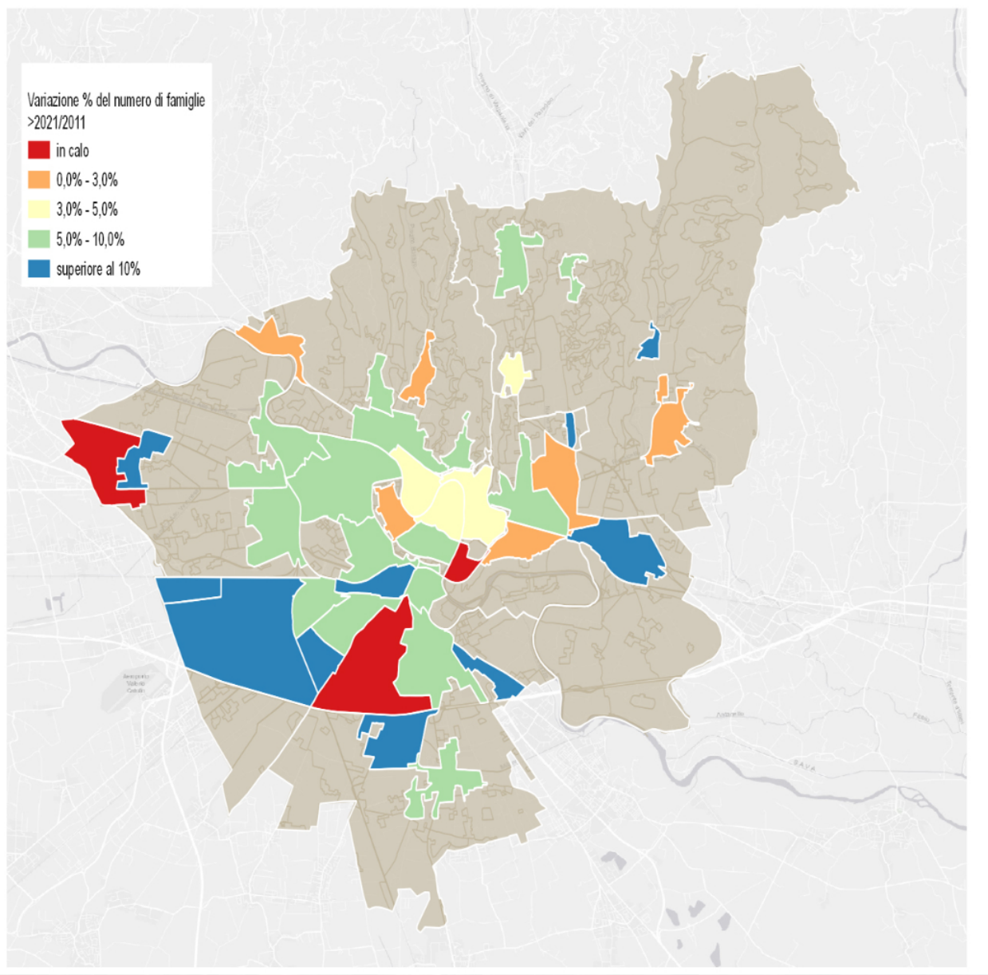
PESO RELATIVO DELLA POPOLAZIONE

*Il peso del quartiere rispetto all'intera popolazione urbana, rivela le zone con il più elevato **numero di abitanti** (in valore assoluto), concentrati nelle aree di espansione del secondo dopoguerra (Borgo Milano, Stadio, Borgo Roma, Golosine) e lungo le **direttrici viarie storiche** a nord-ovest (Ponte Crencano) e verso est (Borgo Venezia, San Michele-Madonna di Campagna). Si ridimensiona leggermente il peso del centro storico, mentre emergono alcuni quartieri più esterni, come San Massimo o centri minori come Ca' di David. Meno popolose le frazioni collinari come Santa Maria in Stelle e Mizzole.*



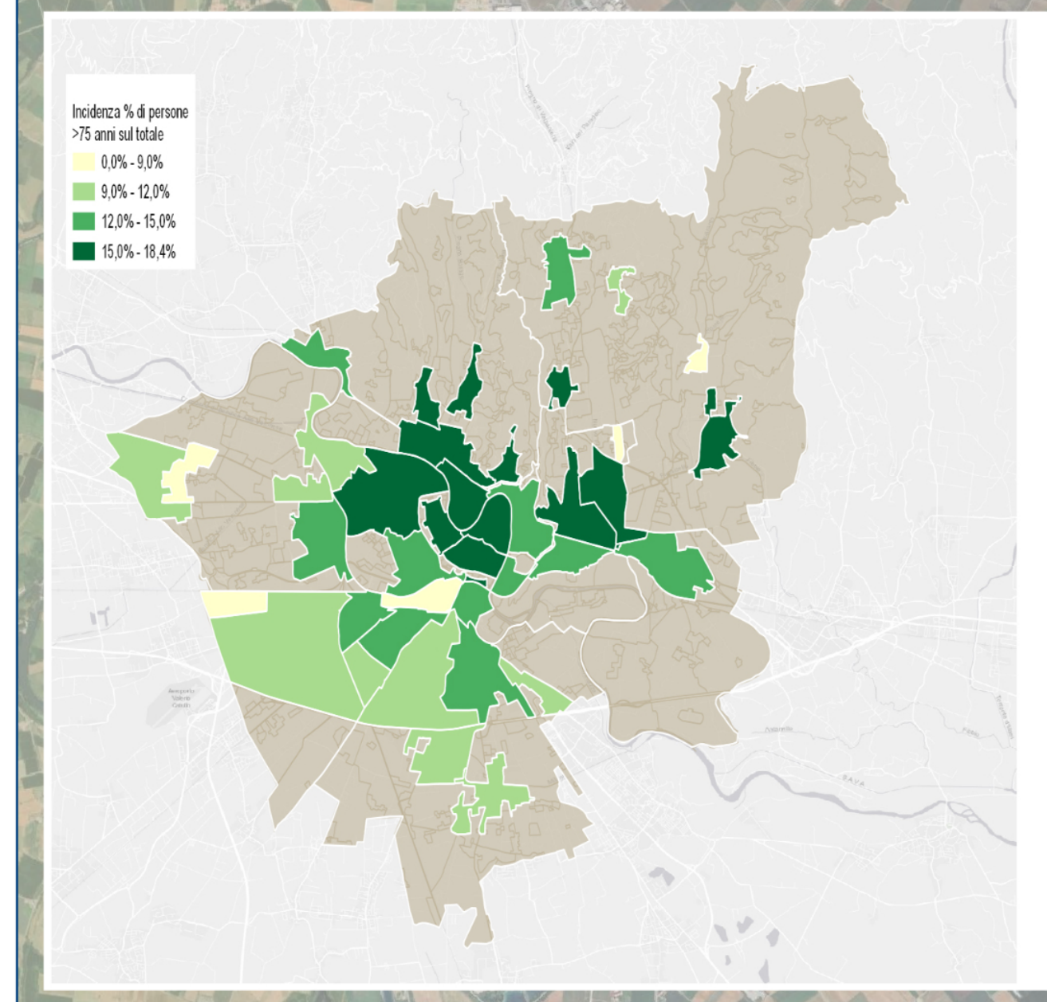
INCIDENZA DI FAMIGLIE MONOCOMPONENTI

*La presenza di **nuclei familiari composti da una sola persona** si concentra nel **Centro Storico** e nei quartieri più prossimi (Ponte Crencano, Borgo Trento, Stadio, Borgo Venezia), ma interessa anche quartieri come Porto San Pancrazio e Borgo Roma o in misura minore Valdonega, Palazzina, Santa Lucia-Golosine, Borgo Milano, Chievo; o **centri storici minori** come Quinzano e Parona. Il nucleo aumenta nei quartieri più esterni (San Massimo, Sacra Famiglia, Santa Croce) e nei centri minori di Avesa, Quinto-Marzana, Poiano, Montorio. Ancor più nelle frazioni minori di San Felice Extra, Santa Maria in Stelle, Mizzole.*



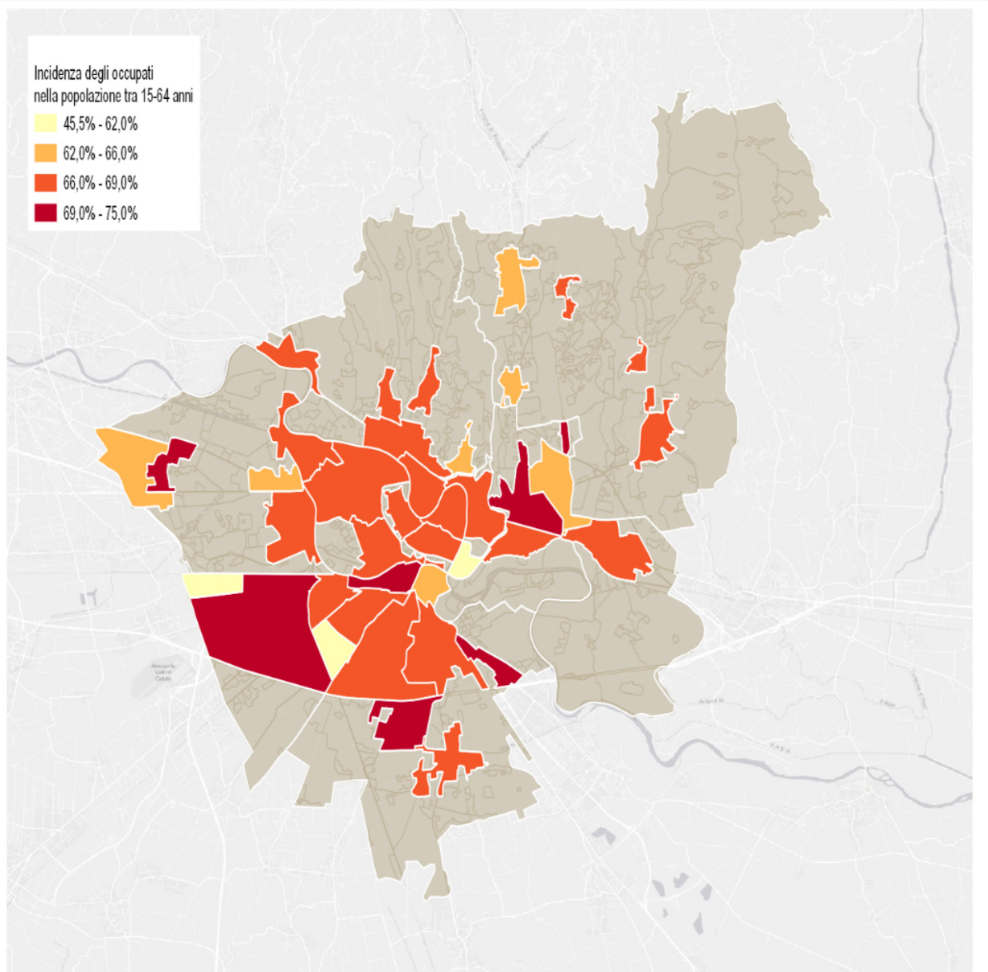
VARIAZIONE DEL NUMERO DI FAMIGLIE (2011-2021)

*La dinamica delle famiglie restituisce l'evoluzione della struttura demografica ed è l'esito, da un lato, della **propensione alla formazione di nuove famiglie** da parte dei giovani in relazione a fattori legati al contesto economico, culturale e alla **qualità di vita**; dall'altro, vi concorre il ritmo di estinzione delle famiglie, in relazione all'**incremento della popolazione anziana**.*
Ne emerge un quadro piuttosto omogeneo, con picchi di crescita a San Michele-Madonna di Campagna e in alcuni nuclei periferici (Basson, Sacra Famiglia, Palazzina, San Felice Extra e Mizzole).



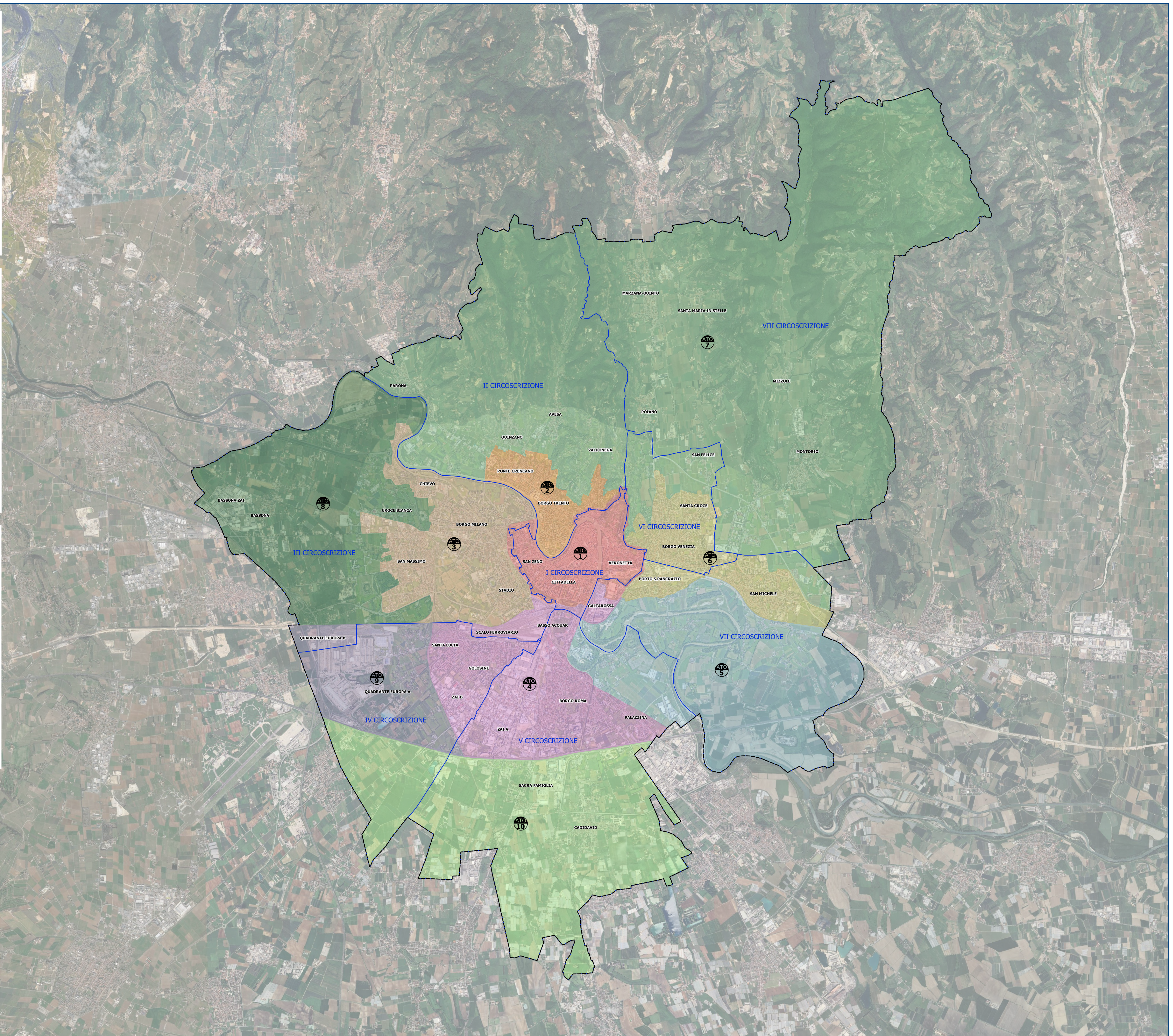
INCIDENZA POPOLAZIONE ANZIANA (> 75 ANNI)

*Il crescente sbilanciamento della struttura demografica verso l'età anziana è un fenomeno generalizzato, ma accentuato soprattutto nel **Centro storico** (più moderato a Veronetta) e nei quartieri limitrofi (Borgo Trento, Valdonega, Ponte Crencano, Borgo Milano e Borgo Venezia-Santa Croce); ma anche nei **centri storici minori** di Quinzano, Avesa, Poiano e Montorio. Il fenomeno è meno accentuato nei quartieri del quadrante meridionale, ancora e raggiunge i livelli minimi nei piccoli borghi come il Basson, San Felice Extra, Santa Maria in Stelle e Mizzole.*

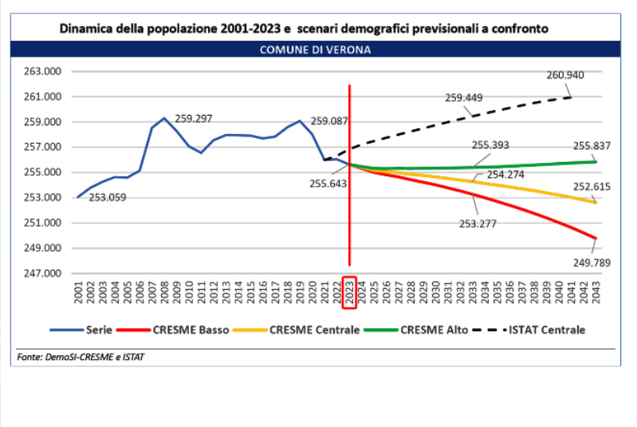


INCIDENZA OCCUPATI NELLA POPOLAZIONE ATTIVA (15-64 ANNI)

*Il Censimento ISTAT (2021) consente di articolare per condizione occupazionale la popolazione residente in età attiva. A livello comunale, le forze lavoro (FL) sono 120.750 (53,6% della popolazione); di queste gli **occupati** sono 112.277 (93% della FL) e quelli in cerca di occupazione 8.473 (7% della FL). L'indagine sui quartieri fa emergere una situazione piuttosto **omogenea** nel territorio comunale, mostrando dei picchi al Basson, Sacra Famiglia, Borgo Venezia, San Felice e una leggera flessione nei quartieri di Valdonega, Santa Croce, Poiano, Quinto-Marzana.*



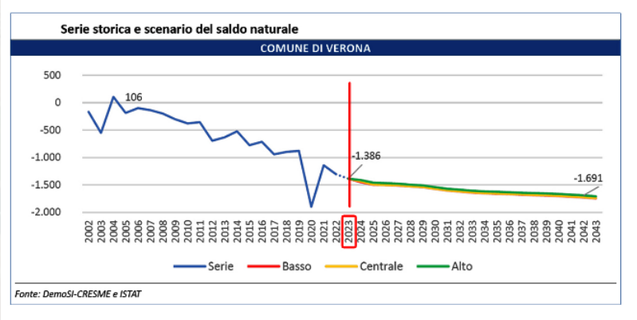
DINAMICHE DEMOGRAFICHE


Dinamica della popolazione 2001-2023 e scenari demografici previsionali a confronto
COMUNE DI VERONA

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

SCENARIO DEMOGRAFICO

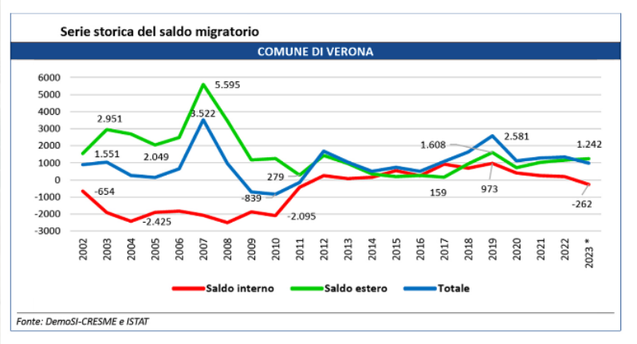
*Il grafico delinea l'andamento della popolazione nella **serie storica** (2001-2023) e, attraverso l'ausilio di DemoSI, tre **scenari evolutivi** (alto-centrale-basso) della popolazione di Verona nei due decenni 2023-2033-2043 .*
*Dopo una fase di crescita che ha portato la città oltre la soglia dei **259 mila abitanti** (2019), lo scenario previsionale di CRESME - in controtendenza rispetto all'ISTAT - prende atto della inversione di tendenza post-pandemica prefigurando, nei prossimi 20 anni, una **stabilizzazione** o una **flessione** dei residenti (**-3028** nello scenario centrale, ipotesi che si colloca come la più probabile).*


Serie storica e scenario del saldo naturale
COMUNE DI VERONA

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

SALDO NATURALE

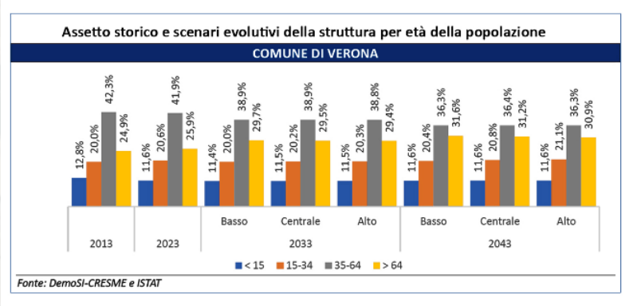
*Il grafico rappresenta la differenza tra nuovi nati e deceduti ogni anno, nella **serie storica** (2002-2023) e nello **scenario previsionale** (2023-2043).*
Il saldo (-1386 nel 2023, con 1613 nati e 2999 morti) è negativo da almeno vent'anni (2004), con un andamento in costante peggioramento e con un picco di decessi nel 2020 (periodo Covid). Nello scenario previsionale, CRESME delinea una progressiva stabilizzazione del fenomeno nel medio periodo, pur rimanendo negativo il saldo naturale.


Serie storica del saldo migratorio
COMUNE DI VERONA

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

SALDO MIGRATORIO

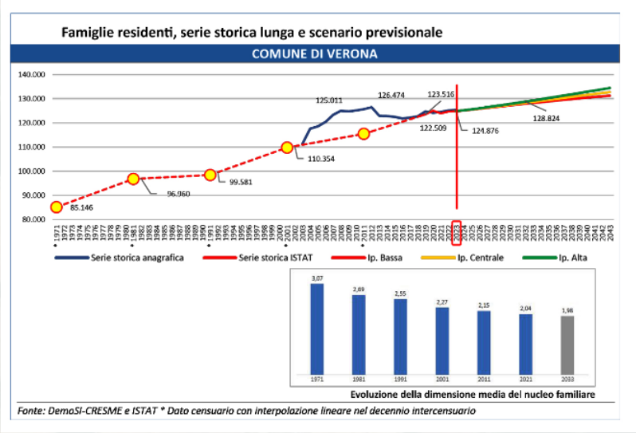
*Il grafico rappresenta la **serie storica** (2002-2023) dei movimenti in uscita e in entrata, sia con l'**estero** che con gli **altri comuni italiani**. CRESME sottolinea il ruolo di vera componente attiva del fenomeno migratorio nello scenario demografico, portando l'attenzione sul tema dell'**attrattività**. Il trend registrato è complessivamente **positivo**, grazie al saldo con l'estero, ma è il cambiamento delle dinamiche migratorie interne a rappresentare la **inversione di tendenza** più chiara rispetto alla dinamica pre-pandemica.*


Assetto storico e scenari evolutivi della struttura per età della popolazione
COMUNE DI VERONA

Fonte: DemoSI-CRESME e ISTAT

STRUTTURA POPOLAZIONE

*Il grafico rappresenta la **struttura per età** della popolazione, in proiezione decennale nell'**assetto storico** (2013-2023) e negli **scenari evolutivi** (2033-2043).*
*Il crescente e progressivo sbilanciamento della struttura demografica verso l'**età anziana** è un fenomeno già oggi osservabile, ma destinato ad aggravarsi negli anni a venire.*

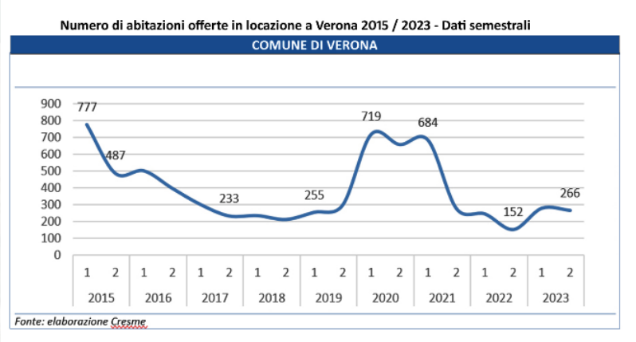

Famiglie residenti, serie storica lunga e scenario previsionale
COMUNE DI VERONA

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

DINAMICA DELLE FAMIGLIE

*Il grafico rappresenta l'evoluzione storica (1971-2023) del numero di **famiglie** e la forbice stimata nello **scenario previsionale** (2023-2043).*
*Le trasformazioni della struttura demografica avranno conseguenze dirette sulla dinamica delle famiglie. Anche considerando la progressiva **riduzione del nucleo** (grafico a colonne), CRESME conferma la tendenza alla **crescita**, pur prevedendo un rallentamento nella **formazione di nuove famiglie** (ca. **380/400 anno** nello scenario centrale) rispetto alla serie storica (844 nuove famiglie anno tra il 2012 e il 2021).*

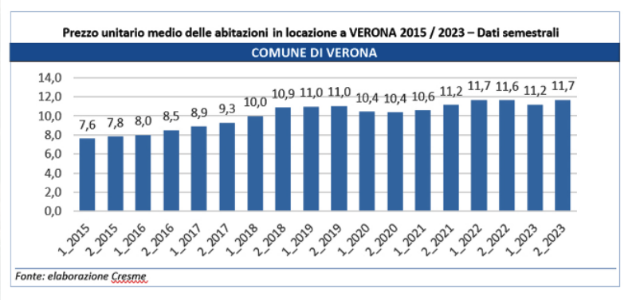
MERCATO IMMOBILIARE


Numero di abitazioni offerte in locazione a Verona 2015 / 2023 - Dati semestrali
COMUNE DI VERONA

Fonte: elaborazione Cresme

OFFERTA ABITATIVA

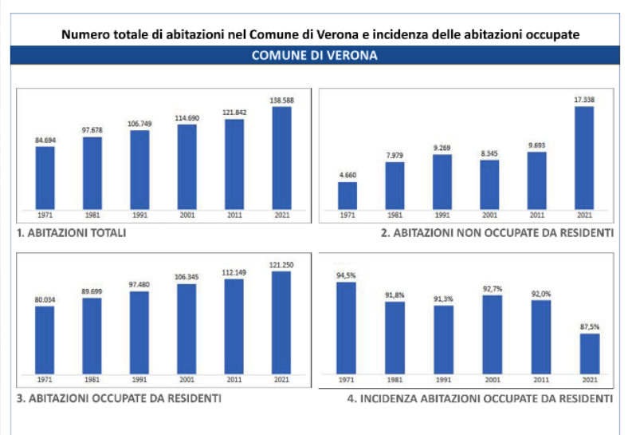
*Verona non offre condizioni favorevoli di **accesso alla casa**. Il grafico rappresenta (2015-2023) del numero di abitazioni proposte dai siti e dalle agenzie immobiliari sul **mercato dell'affitto**.*
*La serie storica mostra una **progressiva riduzione** dell'offerta in **locazione**, con l'eccezione del picco di crescita tra il 2020-2021 dovuto alla crisi pandemica e al crollo dei flussi turistici che ne è conseguito.*

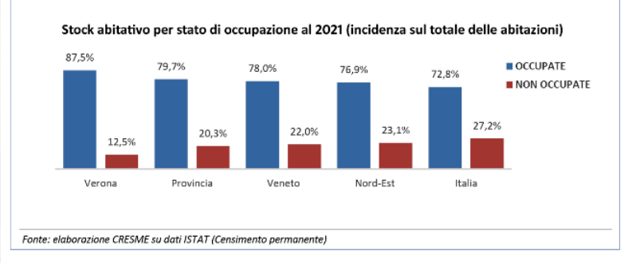

Prezzo unitario medio delle abitazioni in locazione a VERONA 2015 / 2023 – Dati semestrali
COMUNE DI VERONA

Fonte: elaborazione Cresme

PREZZI CASE IN AFFITTO

*Il grafico illustra l'andamento a cadenza semestrale (2015-2023) del costo medio (euro/mq) dell'**affitto** a Verona.*
*Mentre il numero di case in offerta diminuisce, gli **affitti aumentano**: tra il 2015 e il 2023 il prezzo delle abitazioni in affitto a Verona ha subito un **incremento del 54%**, passando da 7,6 a 11,7 €/mq.*

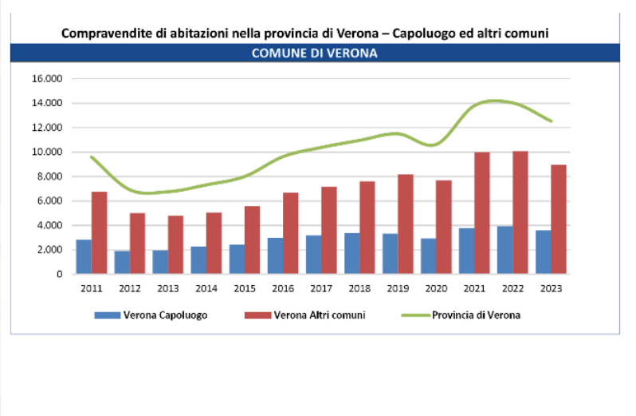

Numero totale di abitazioni nel Comune di Verona e incidenza delle abitazioni occupate
COMUNE DI VERONA


Stock abitativo per stato di occupazione al 2021 (incidenza sul totale delle abitazioni)

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

STOCK ABITATIVO

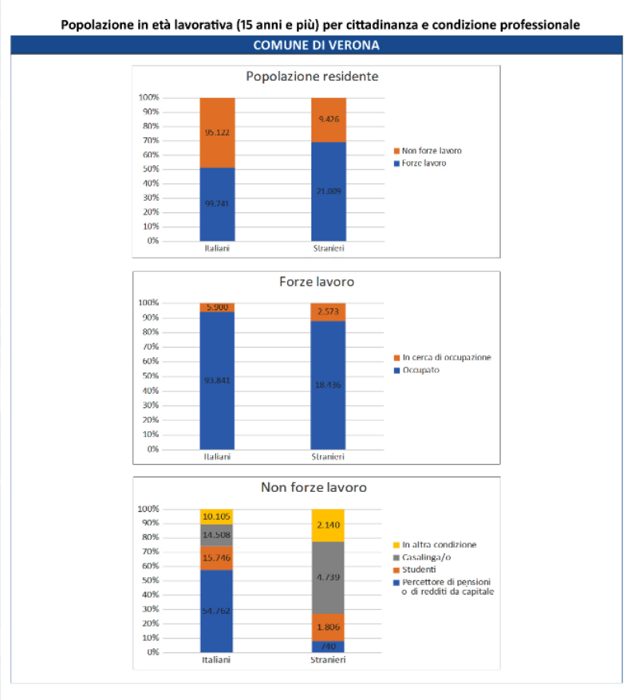
*I grafici in alto rappresentano, su base censuaria decennale, il numero di **abitazioni totali** (1), quelle **non occupate** (2) e quelle **occupate da residenti** (3). L'**incidenza** delle abitazioni occupate sul totale (4) evidenzia come, a fronte di un incremento generalizzato del patrimonio abitativo dal 1971 ad oggi, la quota di abitazioni occupate da residenti sia in progressivo calo, con un'accelerazione nell'ultimo decennio (2011-2021).*
*Dal Censimento ISTAT 2021 emerge che il patrimonio residenziale della città è costituito da **138.588 abitazioni**, di cui 121.250 (87,5%) **occupate** e 17.338 (12,5%) **non occupate** o occupate da non residenti. In quest'ultima quota va inclusa l'incidenza degli affitti turistici: Airbnb censisce 3290 B&B (giugno 2024), mentre la Camera di Commercio stima 3598 esercizi extra-alberghieri (2023). In basso, una rappresentazione comparata del grado di **occupazione** da parte di **residenti** dello **stock abitativo** tra la città di Verona, la sua provincia, la regione, la macro-regione e l'Italia.*


Compravendite di abitazioni nella provincia di Verona – Capoluogo ed altri comuni
COMUNE DI VERONA

COMPRAVENDITE

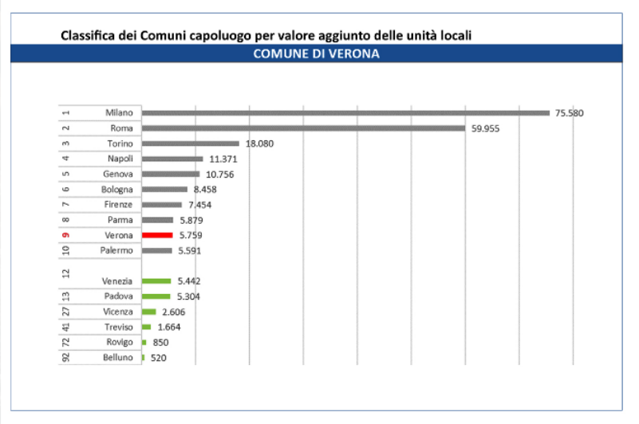
*Il grafico rappresenta, per annualità, l'andamento delle **compravendite** a Verona città e negli altri comuni della provincia. Si precisa che, nella stima delle cosiddette "case vuote", va anche tenuta in considerazione una quota (**patrimonio frizionale**) in vendita o in affitto che rimane in attesa dell'incontro tra domanda e offerta per un certo intervallo di tempo, variabile con le fasi del mercato. Questa quota viene cautelativamente stimata al **3%**.*

ECONOMIA OCCUPAZIONE


Popolazione in età lavorativa (15 anni e più) per cittadinanza e condizione professionale
COMUNE DI VERONA

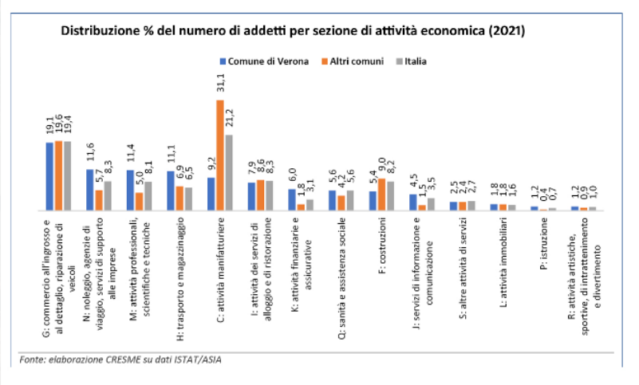
FORZA LAVORO

*I dati del Censimento 2019-2021 permettono di articolare la **popolazione in età lavorativa** per condizione professionale (i grafici ne rappresentano anche la composizione tra italiani e stranieri).*
*Nel 2021 su 225.298 residenti (con più di 15 anni) le **forze lavoro** sono **120.750** (**53,6%**). Di queste **112.277** sono **occupati** (**93%** della FL) e 8.473 in cerca di occupazione.*
*Le **non-forze lavoro** sono **104.548**, composte da **17.522 studenti**, **19.247 casalinghe/i** e **55.503 pensionati** o percettori di reddito da capitale. Nel 2021 i pensionati a Verona rappresentano il **46%** delle forze lavoro ed il **49,4%** degli occupati. Nel biennio emerge una progressiva **riduzione delle forze lavoro** (quasi il 2%) ed un **aumento dei pensionati** (+ 0,6%), destinato a subire un'**accelerazione** nei prossimi anni.*
*Si pone quindi con evidenza un problema di **tenuta del sistema economico**: in primo luogo per il **sistema pensionistico**, ma anche per la **erogazione di servizi e assistenza su scala comunale**.*


Classifica dei Comuni capoluogo per valore aggiunto delle unità locali
COMUNE DI VERONA

VALORE AGGIUNTO

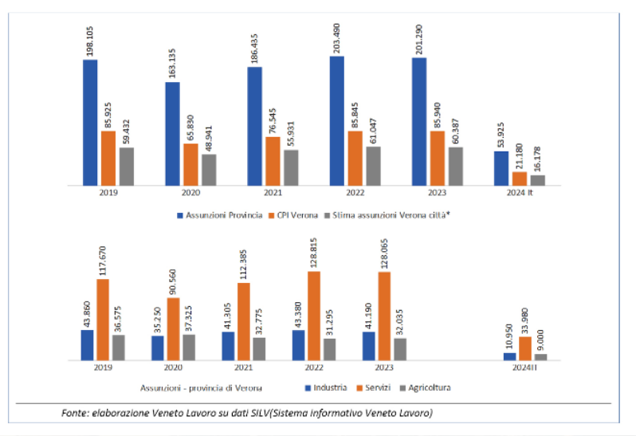
*Il valore aggiunto (**EVA - Economic Value Added**) è il valore che i fattori produttivi, **capitale** e **lavoro**, utilizzati dall'impresa nella **produzione di beni e servizi** hanno aggiunto ai costi sostenuti dalle singole unità produttive.*
*L'analisi del **settore privato** ci consente di entrare nel dettaglio di questo comparto economico, da cui emerge che Verona è la **nona** città italiana per valore aggiunto e la **prima nel Veneto**. Considerando il solo comune di Verona, nel 2021 il valore aggiunto prodotto dalle unità locali è valutato in **5,76 miliardi**, il **32%** del totale provinciale.*


Distribuzione % del numero di addetti per sezione di attività economica (2021)

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT/ASIA

UNITÀ LOCALI E ADDETTI

*La quota principale delle imprese attive nel comune di Verona (oltre 27 mila unità locali e quasi 107 mila addetti, al 2021) si concentra nel settore delle **professioni tecniche e scientifiche** (6.394 unità locali con 12.165 addetti), mentre il più ampio bacino occupazionale è quello del **commercio** (20.427 addetti).*
*Il capoluogo mostra un'incidenza inferiore alla media nazionale e provinciale nei settori **manifatturiero** e delle **costruzioni**. Desta preoccupazione anche il calo dal 2012 del settore del **commercio**.*

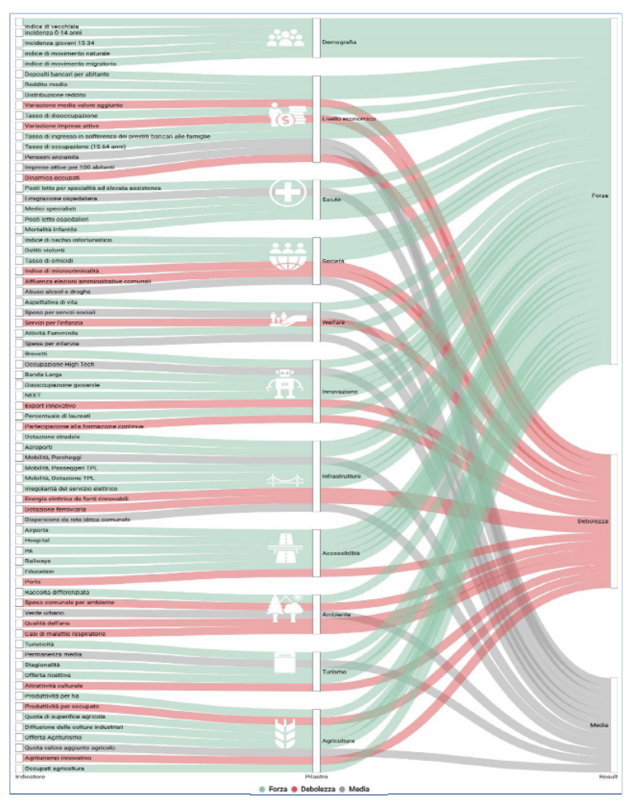


Fonte: elaborazione Veneto Lavoro su dati SILV(Sistema Informativo Veneto Lavoro)

ASSUNZIONI

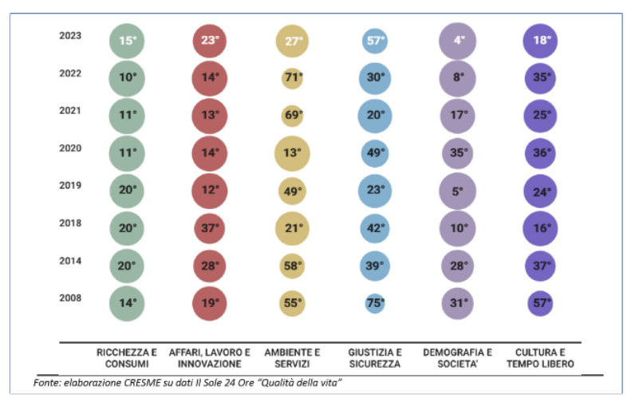
*La provincia di Verona è la terza provincia italiana per **Tasso di occupazione** (fascia 15-64 anni): **71,9%**, preceduta solo da Bolzano (74,4%) e Bologna (73, 4%), mentre è sesta per **Tasso di disoccupazione** (**3,1%**). In sostanza si tratta di **piena occupazione**.*
*I grafici a sinistra rappresentano (in alto) il saldo tra **assunzioni** e **cessazioni** in provincia, con una stima dell'andamento nel capoluogo (30%), assunto che il Centro per l'impiego di Verona assorbe il 40% di queste assunzioni. In basso l'articolazione per **settore produttivo**, che conferma nella prevalenza nel comparto dei **servizi**.*

COMPETITIVITÀ E QUALITÀ DELLA VITA



COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

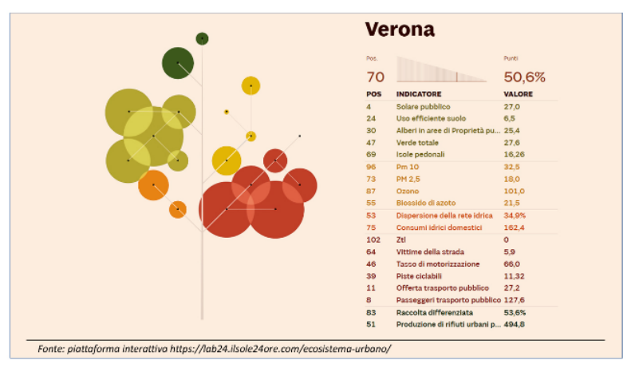
Il concetto va inteso come la capacità di un territorio di produrre ricchezza e sviluppo garantendo - al contempo - sostenibilità ambientale, economica, sociale e culturale.
*La **competitività territoriale** consiste nell'esito della combinazione di una molteplicità di elementi: la propensione all'**innovazione**, il **dinamismo** demografico, l'**accessibilità** e l'**attrattività** (giovani, turismo), l'**efficienza** organizzativa-gestionale delle imprese, il **contesto** territoriale (ambiente, paesaggio, agricoltura), il funzionamento del sistema di **governance** (sanità, welfare, infrastrutture).*
*CRESME individua un centinaio di indicatori, raggruppati in **11 pilastri**, e definisce un **indice di performance** sintetico a livello provinciale (NUTS 3 nella classificazione Eurostat).*
*L'**indice di competività globale** (percentile) mostra una crescita tra il 2015 e il 2022 che porta la **provincia Verona**, sulla base degli indicatori di sintesi utilizzati, dalla 16^ posizione (85%) del 2015 alla 10^ posizione (90,7%) del 2022 nella classifica delle 107 province italiane.*
Nel grafico lo schema SWOT (punti di forza e di debolezza).



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

QUALITÀ DELLA VITA

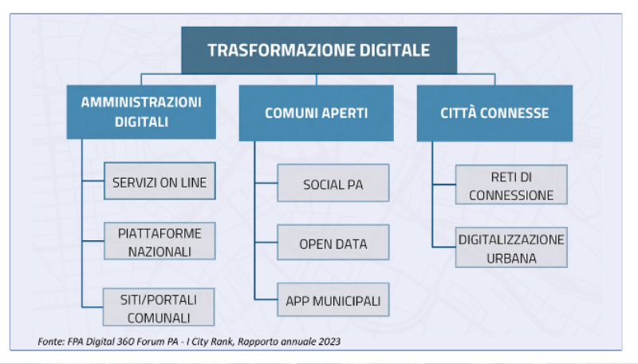
*Il grafico rappresenta il posizionamento per **macro-indicatori** della provincia di Verona nella classifica sulla "Qualità della vita" del Sole 24 Ore (2008-2023) .*
*Lo studio di CRESME presenta anche il posizionamento generale che vede la provincia di Verona, nel 2023, al 10° posto nella classifica del Sole 24 Ore e al 16° in quella di Italia Oggi sulla "**Qualità della vita**". La città capoluogo è 70° posto nelle classifica **Ecosistema Urbano** di Legambiente e al 30° nell'**I-City Rank** sulle "Smart Cities" di FPA.*



Fonte: piattaforma interattiva https://lab24.ilsole24ore.com/ecosistema-urbano/

ECOSISTEMA URBANO

*Il **Rapporto 2023** di Legambiente permette di approfondire la qualità dell'**ambiente urbano** a Verona, che sale in classifica dal 83° al 70° posto: è tra le città che producono più **energia rinnovabile** da impianti installati su edifici pubblici; i veronesi usano il **trasporto pubblico**, ma possiedono molte auto e motociclette; la città si posiziona bene per uso efficiente del **suolo** e numero di **alberi**, ma l'**aria** continua ad essere troppo inquinata e la **raccolta differenziata** continua a peggiorare.*



Fonte: FPA Digital 360 Forum PA - I City Rank, Rapporto annuale 2023

TRANSIZIONE DIGITALE

Dal 2023 l'analisi di FPA articola gli indicatori di trasformazione digitale delle 108 città capoluogo in tre distinti indici (rappresentati nello schema grafico a lato).
*L'edizione 2023 raggruppa i comuni in: altamente digitali, digitali intermedi, digitali base, in corso di alfabetizzazione digitale, in ritardo digitale. Verona si colloca tra i comuni digitali **intermedi**: è al 22° posto per **città connesse**, al 28° per **amministrazioni digitali** e al 41° per **comuni aperti**.*

LEGENDA

⬚ Comune di Verona

Ambito territoriale omogeneo

- 🟥 ATO 1 Centro storico
- 🟧 ATO 2 Città consolidata nord
- 🟫 ATO 3 Città consolidata ovest
- 🟪 ATO 4 Città consolidata sud
- 🟦 ATO 5 Ambito agricolo/rurale est
- 🟨 ATO 6 Città consolidata est
- 🟩 ATO 7 Ambito della collina e centri storici minori
- 🟩 ATO 8 Ambito agricolo/rurale e produttivo ovest
- 🟪 ATO 9 Ambito dell'interporto e dell'innovazione
- 🟩 ATO 10 Ambito rurale/di pianura sud

▭ Circoscrizioni

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 Fragiacomo

T2a
LA CITTÀ DEI QUARTIERI
ATLANTE DEMOGRAFICO E SOCIO-ECONOMICO

SCALA 1:45.000