

## **XXVII CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI**

### **“DOVE VAI AD ABITARE?”: UN’ANALISI DELLE NUOVE TENDENZE INSEDIATIVE NELLA TOSCANA NORD-OCCIDENTALE**

Gisella CORTESI, Michela LAZZERONI

Dipartimento di Scienze dell’Uomo e dell’Ambiente, Università di Pisa, Via San Giuseppe 22, 56126 Pisa

#### **SOMMARIO**

La letteratura scientifica degli ultimi anni ha dedicato ampio spazio al fenomeno insediativo, alla sua evoluzione e alle varie forme che esso può assumere, interpretandolo in modi diversi. Negli studi più recenti è stato posto l’accento sulle trasformazioni della struttura e dell’uso delle aree urbane, sull’evoluzione delle relazioni e dei flussi con i territori circostanti. Tuttavia, la scala di indagine e gli strumenti metodologici adottati si sono rivelati utili nell’individuazione delle tendenze generali e nell’analisi comparativa, mentre hanno lasciato aperte le interpretazioni e le ipotesi esplicative.

In questo contributo, si è ritenuto utile, pertanto, utilizzare l’analisi “tradizionale”, basata sui dati quantitativi e sulle fonti ufficiali, integrandola con metodi di studio fondati sull’indagine diretta e sull’esame dei comportamenti individuali, che permettono di interpretare in maniera più precisa le motivazioni che sono alla base delle scelte residenziali. È stata individuata come area di applicazione di entrambe le metodologie di analisi la Toscana nord-occidentale: essa annovera al proprio interno una varietà di situazioni, frutto di processi già conclusi e di trasformazione in fieri, che costituiscono un forte stimolo ad indagare, con maggiore profondità e con metodologie nuove, le tendenze insediative.

## 1. INTRODUZIONE<sup>1</sup>

Quando si parla di tendenze insediative viene subito in mente la città perché è stato e continua ad essere, dal dopoguerra fino ai nostri giorni, il “luogo” di attrazione e di riferimento, dove vivere e/o lavorare o il luogo da cui “fuggire” per scegliere di abitare altrove, nei centri limitrofi, nei centri minori, nelle aree rurali.

Tuttavia, a scala globale, le città, specialmente quelle di maggiori dimensioni, continuano a crescere sia demograficamente che strutturalmente; di conseguenza, il processo che contraddistingue principalmente i modelli insediativi è quello dell’urbanizzazione. Se si passa ad una scala di analisi maggiore e si focalizza l’attenzione su alcuni Paesi, in particolare quelli appartenenti al cosiddetto mondo occidentale (Europa, Stati Uniti, ecc.) si sono rilevati, a partire dagli anni ’70, fenomeni di riduzione della crescita della città e, in alcuni casi, di decremento demografico dei grandi centri urbani, che molti autori (Berry, 1976; Fielding, 1982; Dematteis e Petsimeris, 1989) hanno definito come processi di “contro-urbanizzazione”. I fattori che influenzano lo spostamento della popolazione dalla città verso altre tipologie di aree (in particolare quelle suburbane) sono ben noti e confermati da diverse indagini: vanno dalla ricerca di abitazioni più ampie e meno costose al desiderio di vivere in spazi più verdi e meno “contaminati” dal traffico. Osservando l’evoluzione della città in un arco temporale piuttosto ampio, i ricercatori della scuola di Vienna (Van den Berg *et al.*, 1982) introdussero agli inizi degli anni ’80 il concetto di “ciclo di vita delle città”, teorizzando l’esistenza di quattro stadi principali (la fase dell’*urbanizzazione*, della *suburbanizzazione*, della *de-urbanizzazione*, della *ri-urbanizzazione*). Sebbene il modello del ciclo di vita della città costituisca una semplificazione di una realtà che si presenta decisamente più complessa e più variegata, occorre tenere conto del fatto che alcune fasi del ciclo di vita della città si sono verificate e/o sono tuttora in atto.

In diversi contesti territoriali, si manifesta la tendenza della popolazione a spostare la propria residenza dal centro della città verso le zone periferiche limitrofe. I modelli classici della rendita fondiaria tendono a dare una spiegazione di carattere economico a tale tendenza; tuttavia nel modello di Alonso (1964), con l’introduzione del principio che l’individuo tende a massimizzare l’utilità della propria localizzazione basandosi su due parametri di base, quantità di spazio e distanza dal centro, viene introdotta la possibilità di scelta. La crescita delle aree suburbane, in termini demografici e spaziali, ha fatto ipotizzare l’affermazione di un modello di “città diffusa”, più disomogenea e caotica rispetto al passato, caratterizzata da diversi sub-centri (Hall, 1998); dal nucleo originario si diffondono anche i servizi personali e alle famiglie, che seguono il processo di decentramento della popolazione, i nuovi centri commerciali, localizzati in luoghi facilmente accessibili ed in terreni meno costosi (perché

---

<sup>1</sup> Questo lavoro rappresenta una sintesi del contributo delle autrici al volume “Famiglie, abitazioni, insediamenti”, curato da Bottai, Cortesi, Lazzeroni. (2006).

meno soggetti a competizioni di uso), le nuove aree industriali, che sorgono in siti più ampi, più efficienti e più lontani dalle zone residenziali. Per definire questo fenomeno di espansione della città verso le periferie, Bonomi e Abruzzese (2004) parlano di “città infinita”, dove l’aggettivo “infinita” non viene usato tanto per sottolineare la grande estensione geografica di un territorio urbano, quanto per evocare la sua profonda complessità, derivante dalla compresenza di una molteplicità di componenti: attività produttive e abitazioni, infrastrutture logistiche e telematiche, centri commerciali e culturali, luoghi dell’aggregazione sociale, ecc. Questo fenomeno si verifica ad un primo stadio nei centri urbani di maggiori dimensioni; successivamente si diffonde anche in corrispondenza delle medie e piccole città, nonostante si rilevino alcune specificità, che rendono il fenomeno in queste aree peculiare rispetto a quello che contraddistingue i centri maggiori. Se in corrispondenza del grande centro urbano l’espansione demografica e residenziale ha seguito una distribuzione degli usi dello spazio più gerarchica e più aderente ai modelli della rendita fondiaria, nei sistemi urbani minori la diffusione è risultata più poliedrica, policentrica, caotica, caratterizzata da una maggiore “commistione” negli usi del suolo sia di natura residenziale che economica.

Rispetto allo spostamento della popolazione e delle residenze nelle aree suburbane, risponde a logiche insediative differenziate la scelta di abitare in centri urbani minori, in località non urbane, in aree rurali, in alcuni casi marginali rispetto alle zone “forti”: emergono come fattori che influenzano tale processo in primo luogo la repulsione nei confronti della grande o media città, satura, invivibile (Cori, 1997), con prezzi delle case eccessivamente alti e la ricerca di territori dove vivere caratterizzati da una qualità della vita più elevata; in secondo luogo, il desiderio di “dare un taglio netto” con la grande città, non solo dal punto di vista residenziale, ma anche lavorativo. Se negli anni ’80 si diffonde il fenomeno della seconda casa, ricercata soprattutto nella campagna “vera e propria”, localizzata ad una certa distanza dalla città, dagli anni ’90 emerge la tendenza a insediarsi in maniera più stabile nelle aree rurali e/o marginali (Cortesi *et al.*, 1998); questa scelta corrisponde in alcuni casi all’attivazione di nuove iniziative imprenditoriali in campo agricolo e turistico o al ripristino di alcuni mestieri artigianali, valorizzati in funzione di nuove fruizioni dello spazio rurale e marginale.

In Italia, i centri urbani di maggiori dimensioni perdono popolazione e tale fenomeno è confermato dalla lettura dei dati demografici; non sembra quindi verificarsi completamente il quarto stadio ipotizzato da Van den Berg e collaboratori nel 1982, cioè la fase della riurbanizzazione. Gli studiosi sono concordi nel sostenere che i centri urbani di maggiori dimensioni stanno vivendo una fase di recupero, non tanto dal punto di vista demografico quanto sul piano estetico, funzionale e relazionale. Si è infatti assistito alla ristrutturazione di numerosi edifici situati nel centro storico, che hanno accolto la localizzazione di attività economiche qualificate (banche, università, negozi di rango elevato, ecc.) o, nel caso di fruizione residenziale, di gruppi sociali appartenenti alle classi più abbienti (fenomeno della *gentrification*), al fine di presentare una “città più bella e vivibile” e di sottolineare il “valore

simbolico” di certe aree ed edifici (Minca, 2005). Le città continuano, inoltre, ad essere sede privilegiata per la localizzazione di attività economiche qualificate (imprese ad alta tecnologia, sedi direzionali di aziende, ecc.) e servizi di rango elevato (in campo economico, tecnologico, amministrativo, sanitario, culturale, tempo libero, ecc.) (Amato, Varaldo e Lazzeroni, 2006). Questa concentrazione “selettiva” delle attività economiche e dei servizi attrae popolazione dall’esterno, sia per motivi di lavoro che per la fruizione di servizi specifici. Di conseguenza, nella grande città diminuisce la popolazione residente, ma aumenta la popolazione che “vive” la città con usi spazio-temporali differenziati (Martinotti, 1993).

Quali nuove tendenze insediative? A seguito di queste considerazioni, sembrano emergere fenomeni di mobilità residenziale differenziati: c’è chi sceglie di rimanere o di trasferirsi nella città; chi preferisce o è costretto a scegliere (per i costi e per una maggiore offerta immobiliare) una situazione intermedia, i centri suburbani; chi, invece, decide di sfuggire la complessità (di vario tipo) della realtà urbana per trasferirsi in centri urbani minori o addirittura negli spazi non-urbani. Nei decenni passati, le tendenze insediative apparivano più “nette”, più uniformi. In Italia, negli anni ’50 e ’60, la popolazione dà corpo ai ben noti processi di urbanizzazione, spostandosi dalle campagne e dai centri minori verso le città, dove erano disponibili nuovi posti di lavoro nell’industria e nei servizi; negli anni ’70 e ’80 si verifica una contro-tendenza: sorgono nuove attività (o si decentrano le “vecchie”) e vengono costruite nuove residenze nei comuni suburbani o nei sistemi urbani minori, tanto che si parla di vera e propria contro-urbanizzazione. Come già anticipato, gli anni 1990 e 2000 sono contraddistinti dalla coesistenza di scelte residenziali contrapposte (nella città, accanto alla città, lontano dalla città), guidate da criteri che non sono più soltanto di natura economica o più in generale funzionale (la prossimità dell’abitazione al luogo di lavoro, ai servizi, ai negozi, ecc.) o sociale (la localizzazione in città o in un determinato quartiere come strumento di emancipazione sociale), ma di altro tipo. Grazie allo sviluppo dei mezzi di trasporto, e alla conseguente maggiore mobilità spaziale, e alla diffusione dell’utilizzo di nuovi strumenti di comunicazione, acquistano un ruolo sempre più importante nella decisione di dove abitare variabili legate al vissuto, alla percezione, alla qualità della vita, ai valori, anche affettivi, attribuiti ad un determinato luogo o ad uno specifico tipo di abitazione (Dematteis, 2001)

Il caso di studio, illustrato di seguito, permetterà di cogliere l’esistenza di questa complessità nella ricostruzione delle nuove tendenze insediative, nonché di evidenziare le diverse risposte locali a questi cambiamenti.

## **2. L’AREA DI STUDIO**

La Toscana nord-occidentale, che comprende il territorio delle province di Massa Carrara, Lucca, Pisa e Livorno, costituisce l’area oggetto di studio. La scelta non si è basata su criteri di identità o di omogeneità territoriale, ma piuttosto sui caratteri di varietà e di complessità

che l'area offre. La Toscana, infatti, può essere scomposta in diverse realtà territoriali secondo il carattere distintivo che si vuole volta a volta assumere: si possono distinguere le sub-regioni storiche, i distretti industriali, le aree marginali, la Toscana urbana e quella rurale, la Toscana forte e quella debole.

La Toscana nord-occidentale da noi identificata accoglie i diversi volti storici, economici, sociali, culturali e ambientali della regione e ne esemplifica dicotomie e differenze. Da un lato, essa si inserisce nella Toscana definita "forte" negli anni '80 (Cori, 1984), per i suoi caratteri di espansione demografica e insediativa e di dinamismo economico, dall'altro comprende aree della cosiddetta Toscana "debole", contraddistinta da spopolamento e da un'economia prettamente rurale e tradizionale. La prima coincide con il Valdarno medio e inferiore e le valli che in esso si innestano, dove si sono consolidati i principali centri urbani e si sono sviluppati i distretti industriali, specializzati nelle produzioni tradizionali, e con la fascia costiera, in cui hanno trovato una localizzazione favorevole le attività portuali (Carrara, Livorno), l'industria (anche pesante come a Piombino) e le attività turistiche legate alla balneazione (Versilia, litorale livornese). La seconda si colloca marginalmente rispetto agli assi forti regionali e si estende a comprendere le province meridionali. Il modello di sviluppo è stato definito a T rovesciata, richiamando la forma dei due assi coincidenti con il litorale e la valle dell'Arno, caratterizzati da crescita e da concentrazione demografica (Costa, 1988) e da un rafforzamento delle attività economiche (Cortesi, 1988) a spese delle aree più interne e marginali.

Negli anni '90 cominciano a verificarsi dei cambiamenti nelle forze che hanno generato questo modello di sviluppo: il trend demografico ed economico della fascia costiera risulta meno vivace rispetto a quello dell'asse interno, che comprende Firenze e Arezzo, tanto da fare ipotizzare il passaggio da una configurazione a T ad una più simile ad una H, un modello caratterizzato da due assi di sviluppo paralleli, collegati da un'asta perpendicolare corrispondente al Valdarno inferiore (Cori *et al.*, 1998). Questo fenomeno di spostamento della crescita verso la Toscana interna viene definito da Cori e Lazzeroni (1995) come processo di "delitoralizzazione" della popolazione, legato a diversi fattori concomitanti, come la crisi dell'industria pesante localizzata nelle aree costiere, l'arresto della crescita del turismo nelle zone litoranee, che mostrano segnali di saturazione, gli interventi di rafforzamento delle infrastrutture (autostrada del sole, la direttissima ferroviaria...) che hanno riguardato maggiormente l'asse interno rispetto a quello costiero.

Queste trasformazioni hanno riguardato dunque anche la Toscana nord-occidentale, che mantiene, come risultato dei processi passati, un'area forte, i cui vertici sono costituiti dai centri urbani principali (Massa, Carrara, Viareggio, Lucca, Pontedera, Livorno, Piombino) e che ha come baricentro Pisa, descritta talvolta con l'immagine del "trapezio" (Da Pozzo e Pierotti, 1992), talvolta con quella di una "stella" (Cori, 1992). Ad essa si contrappone un'area più debole, demograficamente ancora in perdita, a bassa densità di edificazione, a

caratterizzazione prevalentemente agricola, coincidente con le aree appenniniche e quelle collinari interne.

Tuttavia, se consideriamo le dinamiche più recenti, si può rilevare una fase di transizione contraddistinta da una stasi e, in certi casi, da un declino, sia dal punto di vista dello sviluppo e dell'evoluzione economica che dal punto di vista della capacità attrattiva, delle zone più consolidate e a più forte concentrazione urbana. A trarne vantaggio sono alcune zone localizzate nelle aree interstiziali e quelle limitrofe alle aree caratterizzate dalla presenza di città e di attività economiche e, paradossalmente, quelle più marginali che proprio negli ultimi anni hanno conosciuto un processo di rivitalizzazione (agricoltura di qualità, turismo verde, attrazione residenziale....).

La Toscana nord-occidentale, pertanto, annovera al proprio interno una varietà di situazioni, frutto di processi già conclusi e di trasformazioni in fieri, che costituiscono un forte stimolo ad indagare, con maggiore profondità e con metodologie nuove per individuare, di conseguenza, le tendenze future. Appare, infatti, dall'analisi dei dati statistici ufficiali, che le aree urbane (medie e piccole città) perdono popolazione e alcune di esse anche addetti, ma mirano a rinnovare il loro ruolo di centri di riferimento per l'intera area, in termini di lavoro e di offerta di servizi qualificati, mantenendo la loro consistenza funzionale e rafforzando le relazioni reciproche. Le aree costiere, che hanno sviluppato la loro vocazione turistica, perdono popolazione, ma vedono tuttavia crescere il numero di abitazioni, principalmente di seconde case, evidenziando una forte pressione strutturale (Cortesi e Lazzeroni, 2000) e mostrando, specialmente in Versilia, segnali di saturazione. Le aree tipicamente industriali conservano popolazione e occupazione, anche se registrano un andamento più statico rispetto a quello degli anni precedenti, che denota la necessità di rinnovare e ampliare (sia a monte che a valle) la base settoriale esistente (Rullani, 2005) e di promuovere lo sviluppo di nuove attività, in particolare quelle a più alto contenuto scientifico-tecnologico (Varaldo, 2005). Le aree rurali, infine, risentono in alcuni casi della crisi produttiva e occupazionale dell'agricoltura, ma nello stesso tempo sono positivamente influenzate dal richiamo esercitato dall'integrità e dalla qualità di un ambiente non ancora compromesso da una eccessiva pressione umana, soprattutto se si collocano a distanze prossime alle aree urbane.

La classificazione tipologica dei comuni della Toscana nord-occidentale, illustrata in seguito, rispecchia l'esigenza di sintetizzare, attraverso dei parametri quantitativi, le diverse situazioni che si presentano sul territorio, mentre la distribuzione spaziale e tipologica dei comuni campione scelti per l'indagine sul terreno ha lo scopo di esemplificare contesti territoriali differenziati.

### 3. LE RECENTI DINAMICHE INSEDIATIVE: L'APPROCCIO STATISTICO TRADIZIONALE

Prima di effettuare l'indagine sul campo, si è cercato di delineare il quadro insediativo attuale dell'area oggetto della ricerca (la Toscana nord-occidentale). L'analisi combinata delle principali variabili demografiche, abitative ed economiche ha permesso di identificare una classificazione comprendente tre macro-categorie di comuni: urbano (U), semi-urbano (SU) e non urbano (NU); all'interno delle quali sono stati individuate categorie più specifiche, per un totale di 13 tipi di comuni.

Tale classificazione insediativa è stata costruita con lo scopo di rappresentare la base per l'estrazione dei comuni "campione" su cui effettuare le interviste, ma allo stesso tempo è stata utilizzata per effettuare una prima ricognizione delle più recenti tendenze insediative e, successivamente, per interpretare i risultati ottenuti.

Per la definizione dei comuni urbani (U), è stata utilizzata la metodologia di carattere funzionalista applicata dalla Lemmi (1993) per l'analisi del sistema insediativo italiano<sup>2</sup>. In particolare, sono state considerate sette funzioni tipicamente urbane: servizi amministrativi, sanitari, scolastici, finanziari, commerciali, servizi relativi ai trasporti, servizi relativi ai mass-media. In base alla diversa dotazione funzionale, i centri urbani sono stati distinti in città grandi (G), medie (M) e piccole (P).

Dall'altra parte, i comuni non-urbani (NU) sono stati definiti considerando la soglia demografica dei 5.000 abitanti. Tale soglia è stata ampiamente discussa, nella consapevolezza che se era utile all'individuazione della ruralità dei comuni toscani, di taglia demografica più piccola e localizzati perifericamente rispetto alle città più importanti, male si adattava all'individuazione dei comuni non-urbani nelle aree pugliese e siciliana, dove i borghi rurali possono raggiungere dimensioni demografiche ben più significative. Tuttavia, studi precedenti di carattere funzionale, applicati al territorio nazionale (Bottai, Cortesi e Costa, 1990) hanno proposto l'adozione della soglia demografica distintiva dei 5.000 abitanti, che individua sicuramente i comuni non-urbani da quelli urbani e che consente un confronto territoriale.

All'interno della categoria dei comuni non-urbani, i profili (agricoli, compositi, industriali, turistici) vengono individuati seguendo criteri di caratterizzazione economica, che sono stati applicati anche per definire i sotto-gruppi dei comuni semi-urbani. Più precisamente, si considerano comuni non-urbani agricoli quelli che presentano una marcata specializzazione agricola (quoziente di localizzazione maggiore di 2 applicato alla popolazione attiva)<sup>3</sup> e quelli

---

<sup>2</sup> Più precisamente, per misurare la dotazione dei servizi considerati in un comune, è stato calcolato l'indice di rarità, considerato come il rapporto tra numero complessivo dei comuni e numero dei comuni con la presenza del servizio. Ne discende che quanto più il servizio è raro e quindi è minore il numero dei comuni presenti al denominatore, tanto più il valore dell'indice risulterà elevato.

<sup>3</sup> Il quoziente di localizzazione è stato calcolato secondo la formula:  $Q_i = (Y_i / X_i) : (Y/X)$ , in cui  $Y_i$  e  $X_i$  corrispondono all'ammontare della grandezza considerata in uno specifico, mentre  $Y$  e  $X$  si riferiscono ai valori

in cui l'attività primaria rappresenta un settore prevalente; sono stati definiti industriali i comuni che, considerando gli addetti all'industria, sono caratterizzati da un indice di specializzazione superiore a 1,25, mentre sono turistici quelli in cui l'attività legata al turismo (codice ATECO H) registra una specializzazione maggiore di 2; in quest'ultimo caso l'identificazione è stata supportata dall'analisi dell'evoluzione del numero delle abitazioni, in particolare delle seconde case, che aumentano più intensamente rispetto alla popolazione. I comuni non-urbani compositi sono quelli che non manifestano una specializzazione economica marcata in specifici settori.

La categoria dei comuni semi-urbani (SU) è una categoria residuale, e cioè raggruppa i comuni non compresi né nella categoria degli urbani (U), né in quella dei non urbani (NU). Questa è la categoria più complessa perché comprende diversi profili comunali differenziati. I criteri di classificazione per i comuni non urbani "agricoli", "compositi", "industriali" e "turistici" sono gli stessi utilizzati per i comuni semi-urbani. Sono contemplati in questa macro-categoria del semi-urbano anche la categoria dei comuni suburbani e dei sub-centri. I primi sono stati individuati considerando la prossimità geografica alle città grandi e medie (comuni confinanti o situati ad una distanza compresa nei 20 Km); i risultati ottenuti sono stati verificati attraverso l'esame dell'evoluzione della popolazione e del patrimonio abitativo, riscontrando la crescita demografica e abitativa in questa categoria di comuni soprattutto negli anni '70 e '80. I sub-centri, che coincidono con i capoluoghi dei sistemi locali del lavoro (SLL) rilevati con i dati del 1991, sono comuni che svolgono funzioni di centri leader di sub-aree, richiamando forza lavoro dai comuni limitrofi. Gli SLL sono infatti aree che comprendono un centro principale e l'area di gravitazione relativa ai movimenti pendolari per motivi di lavoro.

I criteri prima illustrati ci hanno permesso di suddividere i comuni delle aree di studio in tre macro-categorie e, successivamente, in 13 categorie e di attribuire a ciascuna di esse i valori, che sono risultati rilevanti per la loro stessa individuazione. Tali valori sono relativi alla popolazione residente, al numero delle abitazioni e al numero degli addetti e vengono proposti nella tabella 1.

Non tutte le categorie sono rappresentate nella Toscana nord-occidentale: non sono presenti né la categoria delle città grandi, né quella dei comuni semi-urbani con caratterizzazione agricola. Ciò nonostante, la suddivisione nelle tre macro-categorie risulta abbastanza equilibrata, in particolare per quello che riguarda i comuni urbani: la popolazione che vi risiede oscilla fra il 49% e il 51% della popolazione delle rispettive aree, vi si concentra poco meno della metà del patrimonio abitativo e vi lavorano circa i 3/5 degli addetti.

---

dell'area complessiva. Inoltre, i valori delle Y corrispondono alla popolazione attiva occupata in questo caso nel settore agricolo, mentre i valori delle X corrispondono alla popolazione attiva totale. Per l'indice di specializzazione nel settore industriale e nel settore agricolo si considerano rispettivamente gli addetti all'industria e gli addetti alla sezione economica H = Alberghi e ristoranti (classificazione ISTAT).

La categoria dei comuni non-urbani è rappresentata in maniera più difforme: nella Toscana nord-occidentale essi accolgono quasi l'11% della popolazione dell'area e una parte anche più significativa del patrimonio abitativo (14%), mentre nelle aree della Puglia barese-brindisina-leccese e nella Sicilia sud-orientale la popolazione dei comuni non-urbani si attesta poco sopra il 4% e il numero delle abitazioni attorno al 5%. Tuttavia, in seguito a quanto abbiamo sottolineato in precedenza, se a questa macro-categoria aggiungiamo la categoria dei comuni agricoli semi-urbani il peso demografico ed abitativo risulta equiparabile.

*Tabella 1 – Popolazione, abitazioni, addetti distinti per tipologia insediativa nella Toscana nord-occidentale (2001)*

<i>Categorie comuni</i>		<i>Superficie</i>	<i>Numero comuni</i>	<i>Popolazione</i>	<i>% Popolazione</i>	<i>Abitazioni</i>	<i>% Abitazioni</i>	<i>Addetti</i>	<i>% Addetti</i>
<b>U-M</b>	Medi	674,68	6	520.736	40,7	244.141	38,5	204.834	44,6
<b>U-P</b>	Piccoli	622,26	6	134.548	10,5	60.905	9,6	56.168	12,2
<b>Comuni urbani</b>		<b>1.296,94</b>	<b>12</b>	<b>655.284</b>	<b>51,2</b>	<b>305.046</b>	<b>48,1</b>	<b>261.002</b>	<b>56,9</b>
<b>SU-C</b>	Compositi	425,55	4	42.516	3,3	23.136	3,6	11.510	2,5
<b>SU-I</b>	Industriali	758,28	15	160.483	12,5	67.551	10,6	66.954	14,6
<b>SU-S</b>	Suburbani	540,88	7	162.622	12,7	73.862	11,6	39.021	8,5
<b>SU-SC</b>	Sub-centri	744,62	8	108.334	8,5	59.952	9,5	44.024	9,6
<b>SU-T</b>	Turistici	42,13	2	14.984	1,2	13.532	2,1	5.646	1,2
<b>Comuni semi-urbani</b>		<b>2.511,46</b>	<b>36</b>	<b>488.979</b>	<b>38,2</b>	<b>238.033</b>	<b>37,5</b>	<b>167.155</b>	<b>36,4</b>
<b>NU-A</b>	Agricoli	1.988,87	40	74.174	5,8	45.457	7,2	14.878	3,2
<b>NU-C</b>	Compositi	236,33	7	24.439	1,9	13.322	2,1	5.370	1,2
<b>NU-I</b>	Industriali	239,77	5	13.462	1,1	7.631	1,2	3.481	0,8
<b>NU-T</b>	Turistici	317,13	10	24.557	1,9	24.852	3,9	7.099	1,5
<b>Comuni non-urbani</b>		<b>2.782,10</b>	<b>62</b>	<b>136.632</b>	<b>10,7</b>	<b>91.272</b>	<b>14,4</b>	<b>30.828</b>	<b>6,7</b>
<b>Totale area</b>		<b>6.591,50</b>	<b>110</b>	<b>1.280.895</b>	<b>100,0</b>	<b>634.351</b>	<b>100,0</b>	<b>458.985</b>	<b>100,0</b>

*Fonte: ISTAT, Censimenti della popolazione e dell'industria (2001)*

Esaminando singolarmente ogni categoria e confrontando per ciascuna di esse il peso dei tre parametri, possiamo formulare alcune considerazioni di sintesi:

- le categorie che manifestano un maggiore equilibrio sono quella delle città piccole e quella dei comuni semi-urbani compositi e dei sub-centri: essi sembrano costituire dei piccoli sistemi autoreferenziali;
- i comuni urbani medi attirano popolazione più per motivi di lavoro che per motivi di residenza, dal momento che il peso degli addetti risulta in tutte e tre le aree superiore al peso delle abitazioni e della popolazione residente: una situazione simile è riscontrabile nei comuni semi-urbani a forte specializzazione produttiva (industriali);

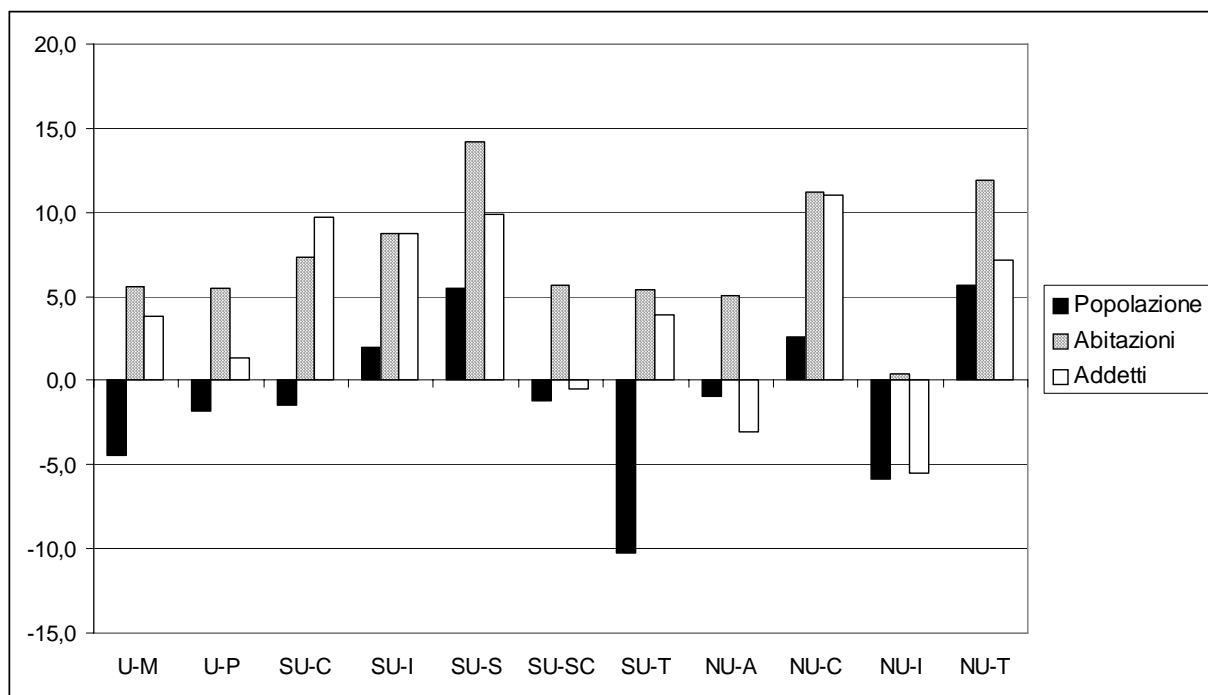
- i comuni sub-urbani, al contrario, hanno un peso considerevole dal punto di vista demografico (accolgono dal 12% al 18% della popolazione residente nelle singole aree), un peso di poco inferiore dal punto di vista abitativo, mentre il peso degli addetti risulta decisamente meno significativo: essi si comportano, infatti, come tributari di manodopera dei vicini centri urbani; una preponderante incidenza del patrimonio abitativo su quella degli altri parametri è, infine, riscontrabile nei comuni turistici, sia semi-urbani che non-urbani: in essi la presenza delle seconde case concorre in maniera determinante alla consistenza e, come vedremo in seguito, alla crescita del numero delle abitazioni, creando problemi di armonizzazione territoriale.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale, si nota la presenza di sei città di medie dimensioni e di sei città piccole; in questa area non emerge la presenza di un grande centro urbano che possa egemonizzare la struttura urbana, tanto che si parla, a tale proposito, di policentrismo urbano (Cori, 1992). Per quanto riguarda i comuni semi-urbani, possiamo notare che i comuni suburbani rappresentano la corona dei centri maggiori, in particolare di Pisa, Livorno e Lucca. Si rileva un corridoio industriale che comprende la bassa Valdera, specializzata nelle produzioni dei motoveicoli e dei mobili, attraversa il distretto conciario (Santa Croce) e prosegue verso nord nei comuni specializzati nella produzione di carta. La categoria dei sub-centri identifica quei centri leader di sub-aree che emergono in zone caratterizzate da una localizzazione più periferica rispetto a quelle centrali e svolgono un ruolo di attrazione di popolazione dai comuni limitrofi (es. Castelnuovo in Garfagnana, Pontremoli nella Lunigiana, ecc.). I comuni non-urbani sono situati prevalentemente nelle colline pisane e livornesi, dove ancora forte è la presenza dell'attività agricola.

L'approfondimento sull'evoluzione demografica, abitativa ed economica (periodo intercensuario 1991-2001), effettuato attraverso le statistiche ufficiali, permette di integrare lo studio precedente (analisi statica) e di mettere in evidenza le tendenze insediative più recenti (analisi dinamica), che emergono nell'area oggetto di studio nella ricerca

La figura 1 mostra i tassi di variazione della popolazione, delle abitazioni e degli addetti per tipologia insediativa nella Toscana nord-occidentale nel decennio 1991-2001. Si rileva che, a fronte di un incremento costante del numero delle abitazioni in tutte le categorie, con punte particolarmente elevate in corrispondenza dei SU-S (semi-urbani suburbani) e dei NU-C/-T (rispettivamente non-urbani compositi e turistici), la popolazione diminuisce soprattutto nei centri urbani ed aumenta nei comuni semi-urbani industriali e suburbani e nei non-urbani compositi e turistici, laddove si registra fra l'altro un trend di crescita anche dal punto di vista economico.

*Figura 1* Variazione della popolazione, del numero delle abitazioni e degli addetti per tipologia insediativa nella Toscana nord-occidentale (1991-2001)



*Fonte: ISTAT, Censimenti della popolazione e dell'industria (1991, 2001)*

Le città continuano a mantenere performance di crescita economica positive: la popolazione, infatti, pur spostando la propria residenza in altre categorie insediative, continua a lavorare nei centri di maggiori dimensioni. Interessante è osservare l'andamento demografico, abitativo ed economico della categoria dei semi-urbani turistici: accanto ad un declino demografico che presenta il tasso negativo più elevato rispetto a quello registrato complessivamente nell'area oggetto di studio, si registra un trend positivo del numero delle abitazioni e degli addetti; questi dati sembrano confermare il rafforzamento della vocazione turistica dell'area sia a livello di attività che di strutture, in prevalenza seconde case.

In sintesi, si possono cogliere i seguenti aspetti:

- una generalizzata stabilità demografica, a cui tuttavia corrisponde un comportamento variegato delle tre categorie; in particolare la categoria dell'urbano è contraddistinta da una costante diminuzione del numero degli abitanti, mentre è soprattutto il semi-urbano a vedere crescere la popolazione, mentre il non-urbano presenta nella Toscana nord-occidentale una certa stabilità;
- una costante crescita dell'edificato, derivante da: i) il continuo sviluppo del fenomeno delle seconde case, particolarmente forte nelle aree turistiche e nelle aree non-urbane; ii) la crescente domanda di nuove abitazioni che si rivolge principalmente alle aree suburbane; iii) la crescita del numero dei nuclei familiari, dal momento che le nuove famiglie sono più frammentate, cioè più numerose e di dimensioni più ridotte;

- un incremento complessivo del numero degli addetti, che riguarda soprattutto i comuni urbani e semi-urbani, che può far pensare all'inizio di una fase di recupero non tanto dal punto di vista demografico, quanto da quello economico.

In linea generale, nel periodo 1991-2001 non si rilevano cambiamenti eclatanti dal punto di vista insediativo: i ritmi di sviluppo o di decremento non sono molto forti, a testimoniare una situazione di “relativa” stabilità tra le tre macro-categorie. In sintesi, la città nell'ultimo decennio perde popolazione, ma non riduce la sua valenza dal punto di vista strutturale e funzionale; emergono le aree semi-urbane, che registrano i trend più positivi, anche dal punto di vista demografico; la categoria dei comuni non-urbani mostra segnali di recupero.

#### **4. LA MOBILITÀ RESIDENZIALE: I RISULTATI DI UN'INDAGINE SUL TERRENO**

L'indagine diretta permette di verificare l'esistenza di queste tendenze insediative e di sottolineare le motivazioni personali e familiari che sottendono alla scelta abitativa e al cambiamento del luogo dove risiedere.

Nelle pagine che seguono verranno presentati alcuni dei risultati del progetto di ricerca (PRIN 2002) su “Famiglie, abitazioni, insediamenti” (Bottai, Cortesi, Lazzeroni, 2006) relativi alle 812 interviste eseguite nei comuni campione toscani. Essi verranno suddivisi secondo la generazione<sup>4</sup> e secondo i tre temi principali della ricerca: la mobilità residenziale, la mobilità quotidiana e la percezione del rapporto tra individui e i luoghi. E' stata privilegiata l'analisi della mobilità residenziale e quotidiana in quanto strumento di analisi e di decifrazione di nuove funzioni delle città o di parti di esse e di nuove forme di sviluppo urbano.

Il progetto di ricerca si è proposto, infatti, di studiare le relazioni tra la dinamica della famiglia e degli individui (*household*), la sistemazione abitativa (*housing*) e i loro riflessi sulla trasformazione urbana e ambientale (*habitat*). Per raggiungere tale obiettivo è stato scelto come principale strumento di lettura l'*analisi del ciclo di vita individuale e familiare* e le interrelazioni che esso ha con le scelte residenziali; ogni scelta di localizzazione abitativa va inserita, infatti, dentro un quadro strategico evolutivo volto a ottimizzare il luogo di residenza sia come casa che come “centro” del proprio spazio personale.

In particolare, si è cercato di ricostruire i percorsi di mobilità residenziale, intervistando direttamente un campione significativo di individui tramite la somministrazione di questionari. Interpellare direttamente i soggetti protagonisti del fenomeno ha permesso di interpretare le scelte residenziali in stretta connessione con gli altri eventi vissuti dagli individui intervistati, in primo luogo quelli familiari e professionali, e con gli spostamenti

---

<sup>4</sup> La prima generazione (generazione adulta o dei “padri”) è costituita da persone nate nel periodo 1939-1948, mentre la seconda (generazione giovane o dei “figli”) da persone comprese i nati tra il 1964 e il 1973.

giornalieri dall'abitazione verso altre destinazioni (luogo del lavoro, luoghi dello svago e del tempo libero, luoghi degli acquisti, ecc.).

La raccolta diretta di queste informazioni ha consentito di ottenere dati aggiuntivi rispetto a quelli ricavati dalle statistiche ufficiali, che offrono la possibilità di quantificare e descrivere le trasformazioni demografiche e insediative delle aree analizzate, ma non permettono di approfondire le motivazioni del cambiamento di residenza, i collegamenti con gli altri aspetti della vita di un individuo, le componenti percettive dell'esperienza abitativa. Questo ultimo aspetto ha riguardato uno specifico ambito di rilevazione all'interno dell'indagine diretta, che si è focalizzato sulla percezione dello spazio vissuto da parte degli individui intervistati, con particolare riferimento alla percezione dell'abitazione, alla valutazione della condizione abitativa, ai "valori" attribuiti ai luoghi, alle prospettive abitative future o addirittura "ideali".

In questa indagine la mobilità residenziale, come è già stato sottolineato, viene assunta come strumento di analisi e di decifrazione dei meccanismi che trasformano l'assetto territoriale, promuovono le funzioni delle componenti di una struttura insediativa e innescano nuove forme di sviluppo urbano. La scelta dell'abitazione e del luogo in cui vivere è talmente importante nella vita di un individuo che lo studio delle dinamiche le quali conducono ad un cambiamento di residenza, lungi dall'essere riduttivo, propone tutta la complessità delle relazioni (affettive, economiche, sociali, culturali) che gli individui instaurano con i luoghi.

Il *focus* dell'analisi è la "casa" e i diversi significati che essa assume. Si possono trovare, infatti, varie definizioni di casa (Bourne, 1989, p. 33). La casa è innanzitutto una "struttura fisica" che costituisce un reale e tangibile prodotto materiale: in quanto tale soddisfa il bisogno primario di "riparo", occupa e consuma spazio e richiede servizi materiali. Essa costituisce un "prodotto economico", vale a dire un bene di consumo durevole, su cui si investono risorse e che produce reddito, e un "bene sociale", un elemento nel tessuto sociale che in teoria dovrebbe essere garantito a tutti. Da un punto di vista soggettivo la casa è un luogo "rifugio", lo spazio privato per eccellenza, in cui si instaurano rapporti personali ed affettivi, mentre da un punto di vista delle relazioni sociali può acquistare il significato di "*status symbol*" e soddisfare in tal modo le aspirazioni di realizzazione e di collocazione sociale.

La casa può dunque essere studiata da diverse prospettive, ma acquista particolare interesse come oggetto di ricerca geografica per la sua localizzazione spaziale e per la sua evidenza territoriale.

Altro aspetto centrale dell'analisi è la "mobilità", ovvero la possibilità di muoversi nello spazio, intesa in questo contesto come spostamento effettivo da un luogo di residenza ad un altro: è il fenomeno che maggiormente spiega le recenti dinamiche territoriali ed è tuttavia anche il più difficile da valutare in tutti i suoi aspetti con gli strumenti statistici tradizionali. Nel prendere la decisione di cambiare casa intervengono, infatti, diversi fattori: quelli attinenti alla sfera individuale o familiare, definiti come spinte o "forze interne" al nucleo familiare, e

quelli inerenti il contesto economico-sociale e territoriale, identificabili come “forze esterne” (fig. 2). Nella vita di un individuo si evolvono diverse situazioni, al mutare delle quali si producono ulteriori cambiamenti. Fra le forze di mutamento interne si possono annoverare, oltre agli eventi della sfera personale e della sfera lavorativa, le nuove esigenze abitative, la maggiore o minore disponibilità di reddito, nuove necessità in fatto di accessibilità; fra quelle esterne si aggiungono le situazioni di incremento/decremento demografico ed economico dell’area, di crescita/diminuzione di accessibilità e servizi, di presenza/assenza di politiche abitative.

Tutte queste condizioni possono essere ben tollerate e gestite senza un mutamento del luogo di residenza o possono provocare una situazione di percezione del disagio che a sua volta può predisporre al cambiamento e, messa a confronto con le possibilità, far maturare la decisione. L’analisi della mobilità residenziale nella Toscana nord-occidentale, che emerge dal campione, viene dunque affrontata secondo due impostazioni disciplinari (geografica e statistica), adottando diversi tipi di approccio:

- l’approccio statico, che tende a delineare il quadro della situazione attuale, differenziata per generazione e per tipologia insediativa;
- l’approccio dinamico, che evidenzia i cambiamenti avvenuti, sia per quanto riguarda la tipologia insediativa che per quanto riguarda le caratteristiche delle abitazioni;
- l’approccio motivazionale, attraverso cui si possono ricostruire i fattori che hanno influito sulle scelte residenziali.

Secondo un *approccio statico*, il quadro della situazione abitativa attuale emerge dall’esame dei diversi attributi della casa indagati: il tipo di abitazione, il titolo di godimento, la dimensione dell’abitazione, ecc. (si veda, a tale proposito, il questionario allegato).

a) *Il tipo di abitazione*. I 12 tipi di abitazione, considerati nel questionario<sup>5</sup>, sono stati sintetizzati in tre categorie: a) l’appartamento in grande o piccolo palazzo; b) l’abitazione indipendente; c) l’abitazione allineata, bi o plurifamiliare. L’appartamento appare il tipo di abitazione più utilizzato: oltre i due quinti degli intervistati vivono, infatti, in un appartamento e tale percentuale supera il 50% nei comuni urbani (U), in cui per le economie di agglomerazione si prediligono edifici che sfruttano la dimensione verticale.

L’abitare in appartamento diventa decisamente meno frequente nei comuni semi-urbani (SU) e in quelli non-urbani (NU), dove la maggiore disponibilità di spazio fa prediligere una abitazione isolata o a schiera, possibilmente con del verde attorno.

L’appartamento è il tipo di abitazione scelta più frequentemente dalla seconda generazione (nati nel periodo 1964-1973): il minor numero di componenti del nucleo familiare e la

---

<sup>5</sup> Nel questionario, sono stati considerati 12 tipi di abitazioni: 1 – Villa; 2 – Villetta indipendente; 3 – Villetta bifamiliare; 4 – Villetta a schiera; 5 – Mansarda/Studio; 6 – Appartamento in piccolo palazzo; 7 – Appartamento in grande palazzo; 8 – Casa allineata; 9 – Casa isolata; 10 – Rustico ristrutturato; 11 – Casa colonica; 12 – Altro. Le tre categorie di sintesi sono: a) appartamento in grande e piccolo palazzo (tipi 5-6-7-12); b) abitazione indipendente (tipi 1-2-9-10-11), c) abitazione allineata (tipi 3-4-8).

maggiore flessibilità di questo tipo di abitazione si sposano generalmente con costi più contenuti, sia in caso di affitto che in caso di acquisto, motivo per cui i giovani sembrano preferirlo. La casa isolata (villa, casa colonica) è invece il tipo di abitazione preferito dagli intervistati appartenenti alla prima generazione (nati nel periodo 1939-1948), soprattutto se si trovano a risiedere in un comune semi-urbano o non urbano.

*b) Il titolo di godimento.* Le sei categorie proposte nel questionario<sup>6</sup>, relative al titolo giuridico di possesso dell'abitazione, sono state anche in questo caso aggregate in tre gruppi principali: l'affitto (A), la proprietà (B) e le altre forme di godimento (C).

Nella Toscana nord-occidentale, i quattro quinti degli intervistati risiedono in una casa di proprietà: tale condizione è in linea con la situazione media toscana, in cui il 72% dei nuclei familiari vive in case di proprietà. Le differenze fra una generazione e l'altra non sono particolarmente sensibili, anche se la percentuale di proprietari nella prima generazione è di poco più elevata: ciò sta a testimoniare il fatto che l'acquisto della casa in cui vivere è per tutti una priorità<sup>7</sup>. E' maggiormente evidente una differenziazione per tipologia insediativa, in quanto l'affitto è un tipo di godimento più diffuso nelle aree urbane, mentre il titolo di proprietà caratterizza in maniera più netta le abitazioni delle aree non urbane e semi-urbane. Proprietari e affittuari, come appare anche da una indagine sulle condizioni delle famiglie toscane (Irpet, 2004), hanno caratteristiche diverse. I primi hanno un'età media, un grado di istruzione e di occupazione più elevati; fra di essi si rileva una quota maggiore di coniugati, dirigenti, imprenditori e liberi professionisti, molti più pensionati e, soprattutto, un reddito più elevato. Fra gli affittuari troviamo soprattutto i *singles*, coloro che fanno un lavoro manuale e che hanno un reddito familiare più basso.

Nella Toscana nord-occidentale, l'"altro titolo di godimento" (uso gratuito), poco frequente nel campione intervistato, fino a qualche decennio fa era assai diffuso (Duranti, 1989): tale titolo di godimento era collegato in gran parte alla presenza della mezzadria e a particolari contratti relativi all'attività agricola, che comprendevano l'uso dell'abitazione podereale.

*c) Le dimensioni abitative.* Le abitazioni di residenza sono state aggregate in classi di ampiezza misurabili in numero di vani: sono state in tal modo definite "piccole" le abitazioni con meno di 4 vani, "medie" quelle con 4-5 vani, "grandi" quelle con 6-7 vani e "molto grandi" quelle con più di 7 vani. La maggior parte delle persone intervistate, di entrambe le generazioni, vive in case di medie dimensioni. La prima generazione vive, più frequentemente della seconda, in abitazioni di grandi dimensioni (6-7 vani), presenti anche nei comuni urbani,

---

<sup>6</sup> Le sei categorie proposte nel questionario sono: 1) proprietà; 2) usufrutto, gratis; 3) affitto-subaffitto; 4) assegnazione, casa popolare, casa aziendale; 5) affitto poi proprietà; 6) altro. I tre gruppi principali (A, B, C) sono costituiti da: A (categorie 3,5); B (1,2); C (4,6).

<sup>7</sup> Questo è un tipico caso in cui effetto età ed effetto generazione si mischiano, rischiando di produrre malintesi. Se infatti confrontiamo la distribuzione per titolo di godimento dell'abitazione degli intervistati delle due generazioni quando avevano la stessa età, emergono forti differenze in senso contrario: gli intervistati della generazione più giovane hanno una quota di proprietari nettamente maggiore di quella che avevano gli intervistati della generazione meno giovane alla stessa età. E questo aprirebbe a interessanti considerazioni in merito all'aiuto che, negli ultimi decenni, i genitori hanno dato ai figli per l'acquisto della casa.

ma particolarmente frequenti nelle aree non urbane e semi-urbane. Le abitazioni di piccole dimensioni, invece, sono prerogativa della generazione più giovane che vive in città. Il dato più curioso risulta essere il 22,9% di intervistati della prima generazione che vive in abitazioni di dimensioni molto grandi situate in comuni semi-urbani. Le dimensioni abitative variano con il titolo di godimento (quelle di proprietà hanno generalmente maggiori dimensioni rispetto a quelle in affitto) e con il numero di componenti il nucleo familiare.

*d) Le condizioni abitative.* La qualità della casa in cui risiede il campione è ricavabile dall'analisi delle caratteristiche abitative, in particolare dalla presenza o meno del giardino privato o condominiale, del garage e dei doppi servizi. Altre caratteristiche delle abitazioni quali la fornitura di acqua, di elettricità, ma anche la presenza di impianti di riscaldamento, data la loro ampia e scarsamente differenziata diffusione, sono risultate meno significative.

La presenza di doppi servizi e del garage è strettamente legata alla dimensione delle abitazioni, per cui la prima generazione avrà abitazioni che risultano più "fornite" di queste comodità rispetto alla seconda, e le aree non urbane e semi-urbane presenteranno tali caratteristiche abitative in misura maggiore rispetto a quelle urbane.

La presenza del giardino condominiale - in particolare nelle aree urbane - o del giardino privato costituisce un fattore qualitativo importante per la scelta della casa in cui abitare. Vivono in abitazioni con giardino privato soprattutto gli intervistati della prima generazione residenti in aree non urbane e, secondariamente, semi-urbane, a conferma della preferenza e della disponibilità loro offerta di abitare in una casa indipendente, ampia e con uno spazio verde attorno. In tale scelta sembra rientrare anche la disponibilità di un garage, decisamente più diffuso nelle aree non urbane rispetto a quelle semi-urbane e urbane.

Il giardino privato è una qualità cercata anche dalla generazione più giovane, che tuttavia riesce a trovarlo a condizione che risieda in abitazioni localizzate nei comuni semi-urbani. Il giardino, magari di piccole dimensioni, e il garage costituiscono infatti le caratteristiche più rappresentate nelle residenze semi-urbane, grazie anche al fatto che il mercato immobiliare ha orientato le scelte delle nuove famiglie con la costruzione di abitazioni di medie dimensioni in villette a schiera, bi o pluri-familiari, nei comuni di cintura dei centri urbani più consistenti. La tipologia e le caratteristiche abitative di queste aree, che offrono una soluzione alla congestione e agli alti costi delle aree centrali, hanno costituito un ulteriore motivo di attrazione nella ridistribuzione territoriale dei nuclei familiari di recente costituzione.

*L'approccio dinamico* consente di analizzare la mobilità residenziale da più punti di vista: da un punto di vista geografico, in quanto attraverso l'identificazione dei cambiamenti di residenza si può ricostruire la sequenza spazio-temporale delle scelte abitative; da un punto di vista statistico, in quanto attraverso l'analisi biografica si possono valutare la consistenza della mobilità residenziale e le connessioni di questa con gli altri eventi familiari e professionali della vita di un individuo. Gli individui intervistati hanno compiuto nell'arco della loro vita 1425 spostamenti, in media 1,75 ciascuno. Se si considera la distinzione per

generazione, si rileva una consistenza maggiore delle migrazioni residenziali da parte della prima generazione (1939-1948). Per quanto riguarda la mobilità per genere riferita al campione totale, non si notano eclatanti differenze tra uomini e donne, dal momento che la decisione di cambiare casa rappresenta il risultato di una scelta comune dei vari membri della famiglia.

Per interpretare il fenomeno della mobilità residenziale dal punto di vista geografico, sono stati considerati l'ultima e la penultima residenza, ovvero i cambiamenti di abitazione verificatisi negli ultimi dieci anni all'interno del campione di riferimento. Questa restrizione alle due ultime residenze negli ultimi dieci anni ha permesso di limitare il numero delle osservazioni e di applicare ai comuni della penultima residenza la stessa tipologia insediativa relativa ai comuni dell'ultima residenza, utilizzata come punto di riferimento per l'individuazione dei comuni campione da intervistare.

In particolare sono stati esaminati i cambiamenti relativi alla tipologia abitativa e al titolo di godimento. In linea generale, per entrambe le generazioni lo spostamento residenziale implica anche un cambiamento della tipologia di abitazione, generalmente dall'"appartamento" alla "villetta" e del titolo di godimento (dall'"affitto" alla "proprietà").

Più precisamente, l'abbandono della categoria abitativa A (appartamento) e la scelta di villette a schiera, bifamiliari, case allineate (categoria C) sono fenomeni particolarmente presenti nella prima generazione, dove i valori percentuali della categoria in perdita passano dal 61,2% al 42,9% e quelli relativi alla categoria in crescita passano dal 18,4% al 38,8%. Se si considera la seconda generazione, i cambiamenti di tipologia abitativa sono più attenuati, dal momento che minore è la disponibilità di risorse rispetto alla generazione precedente e che maggiore, quindi, è la difficoltà a "fare il salto" da una tipologia abitativa all'altra; ovvero il percorso di *housing* è ancora in corso e non sono pochi coloro che non sono riusciti ancora a conseguire i loro obiettivi in termini di standard abitativo. Occorre, tuttavia, sottolineare che possono concorrere a spiegare questa situazione non soltanto le variabili economiche, ma anche i nuovi stili di vita e la dimensione familiare: la minore dimensione delle famiglie attuali e la maggiore propensione al lavoro delle donne orientano le giovani famiglie a scegliere abitazioni adeguate e facilmente "gestibili".

Per quanto riguarda il cambiamento del titolo di godimento, si nota la tendenza a passare dall'affitto alla proprietà: i valori che riguardano la seconda generazione sono più alti rispetto a quelli manifestati dalla prima, dal momento che gli spostamenti che la contraddistinguono sono legati agli eventi familiari (matrimonio) e quindi riguardano l'abbandono dell'abitazione della famiglia di origine, nella maggior parte dei casi di proprietà. Risulta comunque significativo rilevare che la seconda generazione tende ad acquistare anch'essa l'abitazione di destinazione. Se ne evince quello che si può anche provare attraverso le dichiarazioni esplicite degli intervistati: le migrazioni, specie quelle dirette dagli ambiti urbani a quelli suburbani e

semiurbani, spesso non hanno altra motivazione che quella del salto di qualità abitativo, dal condominio alla casa indipendente, dall'affitto alla proprietà.

Per delineare le caratteristiche “spaziali” del fenomeno analizzato, sono state costruite due matrici origine/destinazione (tab. 2a e 2b) distinte per generazione, che riportano in colonna i dati sulla destinazione ed in riga le informazioni sulla provenienza; anche in questo caso i comuni di ultima e penultima residenza sono stati aggregati per tipologia insediativa (non urbano, semi-urbano, urbano).

*Tabella 2a* La matrice origine/destinazione (generazione 1939-1948)

A	NU	SU	U	Totale	NU	SU	U	Totale
Da	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	%	%	%	%
NU	<b>1</b>	1	0	2	<b>100</b>	5	0	4
SU	0	<b>10</b>	3	13	0	<b>53</b>	10	27
U	0	3	<b>25</b>	28	0	16	<b>86</b>	57
Esterni	0	5	1	6	0	26	3	12
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

*Tabella 2b* La matrice origine/destinazione (generazione 1964-1973)

A	NU	SU	U	Totale	NU	SU	U	Totale
Da	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	%	%	%	%
NU	<b>15</b>	7	3	25	<b>60</b>	7	2	9
SU	5	<b>74</b>	14	93	20	<b>70</b>	10	35
U	4	15	<b>104</b>	123	16	14	<b>78</b>	47
Esterni	1	9	13	23	4	9	10	9
<b>Totale</b>	<b>25</b>	<b>105</b>	<b>134</b>	<b>264</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

In generale, occorre osservare che, come era logico aspettarsi, la maggior parte dei cambiamenti di residenza effettuati negli ultimi dieci anni riguardano la generazione più giovane (264 spostamenti contro i 49 della prima generazione); questo risultato è spiegato dal fatto che nell'arco temporale scelto, per la seconda generazione avvengono i principali eventi personali, familiari e professionali che influenzano gli stessi comportamenti residenziali.

Se si considerano i cambiamenti per tipologia, si possono notare per entrambe le generazioni comportamenti di “fedeltà” alla tipologia insediativa. In effetti, la maggior parte dei cambiamenti avvengono all'interno della stessa tipologia insediativa (più del 50% in tutte le categorie). Analizzando con maggiore profondità le due tabelle, si possono tuttavia cogliere alcune differenze generazionali e territoriali. Se scendiamo nel dettaglio dell'analisi, per la prima generazione è possibile evidenziare come sia la categoria dei comuni semi-urbani a “guadagnare”, cioè ad attrarre popolazione dall'esterno dell'area o da altre categorie di

comuni interni all'area di riferimento. Relativamente alle categorie "urbano" e "non-urbano", si nota una situazione di stabilità nel senso che la maggior parte degli spostamenti avviene all'interno della stessa categoria (100% per il non-urbano; 86% per il semi-urbano).

Per quanto riguarda, invece, la seconda generazione, sono le categorie dei comuni non-urbani e semi-urbani ad accogliere nuovi residenti provenienti dai comuni delle altre categorie considerate, a testimonianza di una certa tendenza da parte delle famiglie più giovani a ricercare una collocazione della propria residenza in zone dove i prezzi sono più bassi, dove è possibile acquisire abitazioni nuove più ampie e con alcuni confort (giardino, garage, ecc), dove si ricerca una maggiore "vivibilità" dal punto di vista ambientale. Sui cambiamenti che hanno come destinazione la categoria semi-urbano, il 70% proviene dalla stessa categoria, mentre il 14% dai comuni urbani e solo il 7% dai comuni non-urbani: questi risultati confermano la persistenza di un fenomeno di suburbanizzazione, cioè di spostamento della popolazione dai comuni principali verso i comuni limitrofi o verso alcuni comuni che, pur essendo città, sono dotati di attività e di servizi "intermedi", fenomeno che sembra contraddistinguere anche la generazione precedente.

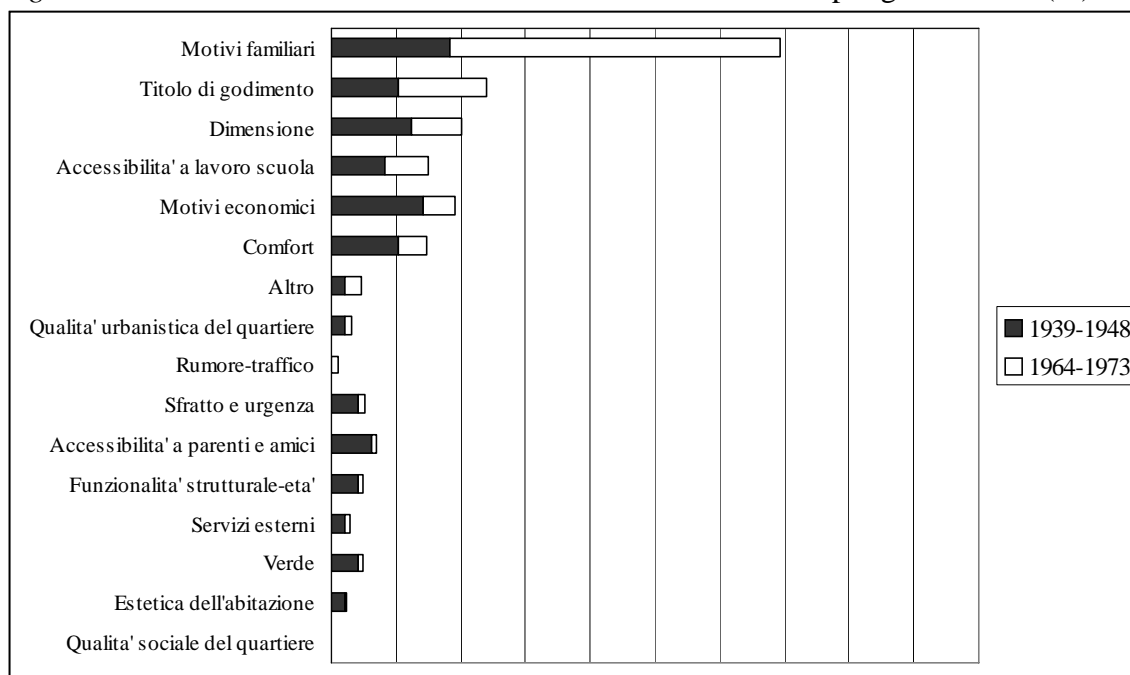
In entrambe le situazioni generazionali, la categoria dei comuni urbani mostra una minore capacità di attrazione dalle altre categorie insediative, nel senso che la maggior parte degli spostamenti avviene al proprio interno (l'86% per la prima generazione; il 78% per la seconda generazione). Questi dati sui comuni urbani confermano il superamento del processo di urbanizzazione; tuttavia, i fenomeni di suburbanizzazione e di vera e propria contro-urbanizzazione nel decennio 1990-2000 non sono così intensi come nel decennio precedente. Si può quindi evidenziare un atteggiamento di "affezione" al luogo di residenza o al "tipo" di luogo originario: gli spostamenti avvengono, ma si realizzano o all'interno dello stesso comune o all'interno della stessa tipologia insediativa. C'è un'altra ipotesi che in seguito vorremo verificare sui dati. L'interscambio migratorio fra le tre tipologie insediative cumula di certo comportamenti differenziati per famiglie di diverso tipo e in diversi stadi del loro ciclo di vita. E' evidente e noto che le famiglie classiche hanno aspirazioni abitative che le incentivano alla periferizzazione e alla controurbanizzazione. Ma questo tipo di mobilità residenziale costituisce un modello sempre meno universale. Segmenti alternativi di organizzazione familiare sono in espansione (*singles*, nuclei familiari ridotti, famiglie disgregate) e questi sono portatori di una diversa domanda tipologica e localizzativa dell'abitazione e per molti versi opposta rispetto a quella dei modelli familiari tradizionali.

Per individuare le ragioni che stanno alla base dello spostamento di residenza, secondo un *approccio motivazionale*, sono stati presi in considerazione i motivi di entrata nell'ultima residenza segnalati dal campione intervistato spostatosi negli ultimi dieci anni. Il grafico che segue (fig. 2) evidenzia i principali fattori che hanno condizionato il cambiamento di abitazione distinto per generazione; le motivazioni sono state poi ordinate in ordine decrescente in base alle percentuali espresse dalla seconda generazione (1964-1973). Come

abbiamo avuto modo di sottolineare, sono soprattutto i motivi familiari a influenzare lo spostamento di residenza da parte dei più giovani: nella maggior parte dei casi, eventi come il matrimonio e la nascita di uno o più figli spingono gli individui più giovani a uscire dalla casa di origine o ad acquistare un'abitazione più ampia e confortevole. Successivamente è il titolo di godimento ad emergere come motivazione di cambiamento, nel senso che spesso nelle generazioni più giovani è abbastanza frequente il passaggio dall'affitto all'acquisto dell'abitazione.

I cambiamenti di residenza che la generazione adulta (1939-1948) ha effettuato negli ultimi dieci anni sono stati dettati sostanzialmente da motivazioni più differenziate rispetto a quelle rilevate per la generazione giovane. Più precisamente, oltre ai motivi familiari o al titolo di godimento, emergono anche i motivi economici, la ricerca di una dimensione più ampia e di un maggior confort, il desiderio e/o la necessità di avvicinarsi a parenti ed amici, la funzionalità, l'estetica, il verde. Con l'aumentare dell'età, la scelta residenziale si "affranca" maggiormente dall'influenza degli eventi familiari e professionali e si lega ad una gamma più vasta e variegata di fattori, che sono collegati alle caratteristiche delle abitazioni e alla volontà di trovare un'abitazione più confacente alle proprie esigenze.

*Figura 2* Le motivazioni di entrata nell'ultima residenza distinte per generazione (%)



Se andiamo a considerare le motivazioni del cambiamento di residenza per tipologia insediativi, nella prima generazione si nota una forte rilevanza dei motivi familiari, della ricerca di una dimensione più ampia e di spazi verdi nella categoria dei comuni semi-urbani, mentre per gli urbani emergono i motivi economici e l'accessibilità al lavoro.

Per quanto concerne la seconda generazione, si evidenzia il ruolo preponderante dei motivi familiari, che rappresentano il primo fattore condizionante la scelta di residenza. Tra i semi-urbani, si rileva come motivazione importante il titolo di godimento, nella maggior parte dei casi rappresentato dal passaggio da un'abitazione in affitto ad un'abitazione di proprietà. La popolazione residente nei comuni urbani ha deciso di spostarsi, oltre che per motivi familiari, anche per la dimensione, il titolo di godimento, l'accessibilità al luogo di lavoro e alla scuola dei propri figli.

## **5. CONCLUSIONI**

Dall'indagine effettuata si riesce a trarre alcune considerazioni di sintesi e ad individuare alcune tendenze. Viene confermata la tendenza ad abitare in una casa di proprietà: la grande parte degli intervistati è, o è appena diventata, proprietaria dell'abitazione in cui vive.

La scelta di vivere "in tranquillità" – senza cioè i conflitti tipici del mercato degli affitti – è accompagnata dalla scelta di vivere "comodamente". Le abitazioni sono generalmente di medie dimensioni, anche se si riscontra una certa relazione con l'età (la generazione giovane o dei "figli" tende a vivere in abitazioni più piccole), fornite dei principali comfort e collocate in un contesto giudicato generalmente accettabile, se non gradevole. Fra i requisiti che una abitazione ideale dovrebbe avere, oltre a quello di essere di proprietà e di offrire buoni standard abitativi, emerge infatti il "contesto spaziale" che dovrebbe offrire una buona qualità dell'ambiente, facilità di accesso, tranquillità e verde. Aspirazioni legittime, a cui corrisponde, nell'azione pratica, una ricerca di queste condizioni tale da costituire, in grande misura, la spinta a scelte di mobilità residenziale.

Nel cambiamento di residenza si passa spesso dall'affitto alla proprietà dell'abitazione, si cerca un'abitazione generalmente più grande, ma soprattutto dotata di doppi servizi, di garage e di un giardino privato. E' chiaro che queste condizioni sono riscontrabili in una tipologia abitativa (case indipendenti o villette a schiera) più presente nei comuni non urbani e semi-urbani, soprattutto se di "frangia", e che, di conseguenza, il vivere in un appartamento in città, sebbene sia la situazione abitativa di oltre la metà degli intervistati, non costituisca più né la scelta prevalente né l'aspirazione di chi cambia casa.

E' chiaro che la scelta di cambiare residenza è solo parzialmente legata alle condizioni abitative sopra descritte, in quanto tali condizioni diventano inadeguate in particolari situazioni o accadimenti nella storia di vita affettiva e professionale degli individui. Eventi quali il matrimonio, la nascita dei figli – in particolare del primo figlio – e il cambiamento professionale sono determinanti nella decisione di cambiare casa per trovare spazi e caratteristiche abitative adeguate e un luogo di residenza più accessibile nelle dinamiche spazio-temporali quotidiane.

Tuttavia, emergono anche altri aspetti significativi in quanto riflettono i legami che gli individui intessono con i luoghi: essi possono essere riassunti con i tre concetti di affezione, radicamento e familiarità.

Allorché si decide di cambiare residenza, spesso viene scelta una nuova abitazione situata a non troppa distanza dalla precedente, perché in tale modo si mantengono abitudini, frequentazioni e relazioni. Nella vita quotidiana questi aspetti sono importanti ed emergono chiaramente sia nelle espressioni percettive che nelle manifestazioni comportamentali; ciò che si vuole evitare è che la mobilità residenziale si configuri come uno sradicamento dai luoghi e dalle persone con cui si sono intrecciate strette relazioni. L'allontanamento - e di conseguenza il distacco - può essere talvolta vissuto in maniera lacerante, mentre il riproporsi delle medesime condizioni ambientali può essere percepito come rassicurante.

Sono comunque le relazioni con le persone – con i vicini, con gli amici e, soprattutto, con i familiari – a costituire la base dei legami di affezione con l'abitazione e con i luoghi. Come tendenza generale, infatti, la vicinanza e l'accessibilità alle persone care, in maniera conscia o inconscia, hanno un peso determinante nelle scelte relative al “dove” abitare.

Per quanto riguarda il contesto insediativo, pur non sottovalutando gli atteggiamenti più squisitamente attinenti alla sfera affettiva e percettiva degli individui, sono stati presi in esame gli aspetti in grado di spiegare il cambiamento di residenza, ritenuti più significativi: sono stati indagati, in particolare, i fattori di contesto che hanno condizionato il cambiamento di residenza e la scelta del luogo dove abitare; le aree che sono state scelte come luoghi in cui abitare; le trasformazioni dell'habitat come conseguenza della mobilità residenziale.

Fra le motivazioni che hanno influenzato i cambiamenti di residenza, oltre agli eventi familiari e alle condizioni abitative sottolineati precedentemente, emergono i fattori di contesto: l'accessibilità al lavoro e alla scuola, la possibilità di godere di una buona qualità della vita, l'esistenza di aree verdi, la presenza di servizi e infine, ma non ultimo, il desiderio di avvicinarsi ai parenti.

Come è noto, le aree urbane non sono più, come in passato, luoghi di attrazione della popolazione, né nell'immaginario degli individui né nei loro comportamenti pratici. Rimangono, tuttavia, centri di attrazione di popolazione non residente, che si reca in città per motivi di lavoro o per fruire di alcuni servizi qualificati, come risulta dall'indagine sulla mobilità quotidiana. Lo stock delle abitazioni continua, comunque, ad aumentare per rispondere al processo di progressiva frammentazione delle famiglie e alla nuova esigenza di una “seconda” casa in luoghi di attrazione turistica, specialmente balneare come nei casi studiati in questa ricerca; si manifesta, di conseguenza, una particolare crescita di abitazioni di piccole dimensioni, tendenza che risponde anche all'esigenza di diminuire i costi del mercato della casa.

L'habitat urbano si presenta oggi con spazi differenziati e, per certi aspetti, contrastanti: alle aree centrali sature, fortemente edificate e, in alcuni casi, degradate, si contrappongono

quartieri residenziali che accolgono i ceti più abbienti, a maglie allentate e dotati di spazi verdi. Il centro storico ha conosciuto negli ultimi anni un processo di ristrutturazione, ritornando ad essere luogo di residenza dei ceti più abbienti e sede dei servizi più qualificati. La città, dunque, cerca di rinnovarsi, di rendersi più vivibile e più attraente, sia per evitare un'ulteriore flessione dal punto di vista demografico, sia per continuare a svolgere il ruolo di attrattore di "diverse" popolazioni dall'esterno. Tuttavia, la crescita più consistente del patrimonio abitativo e della popolazione si manifesta nelle aree semi-urbane, in particolare nei comuni localizzati nelle corone delle medie e grandi città. Sono essi ad accogliere le famiglie della generazione più giovane; a presentare un'offerta abitativa nuova, la cui tipologia (villette unifamiliari, duplex, a schiera) sembra rispondere alle (o condizionare le) aspirazioni degli individui; a offrire, infine, caratteristiche ambientali di accessibilità e, contemporaneamente, di vivibilità soddisfacenti. I comuni semi-urbani, pertanto, proprio per il loro carattere "ibrido", costituiscono la categoria meno definibile, ma allo stesso tempo più varia e più dinamica, e offrono motivi di riflessione sulle nuove tendenze insediative.

## Bibliografia

- Alonso W. (1964), *Location and land use*, Harvard University Press, Cambridge.
- Amato G., Varaldo R., Lazzeroni M. (a cura) (2006), *La città nell'era della conoscenza e dell'innovazione*, FrancoAngeli, Milano.
- Berry B.J.L. (1976), *Urbanization and counterurbanization*, Sage, New York.
- Bonomi A. e Abruzzese A. (a cura) (2004), *La città infinita*, Mondadori, Milano.
- Bottai M., Cortesi G. e Costa M. (1990), "Il sistema urbano", in *Atlante Tematico d'Italia*, TCI-CNR, Milano, Tav. 52.
- Bottai M., Cortesi G. e Lazzeroni M. (a cura) (2006), *Famiglie, abitazioni, insediamenti*, Edizioni Plus, Pisa.
- Bourne L.S. (1989), *Il problema della casa. Un approccio geografico*, Franco Angeli, Milano.
- Cori B. (1984), "La Toscana, regione tipica dell'Italia di mezzo", *Geografia nelle Scuole*, 29, pp. 7-19.
- Cori B. (1992), "Introduzione: verso un nuovo sistema urbano della Toscana Occidentale" in Caforio G., Cori B. e Inglis I. (a cura), *Verso un nuovo sistema urbano della Toscana Nord-Occidentale: quale ruolo per Lucca?*, Maria Pacini Fazzi editore, Lucca, pp. 15-22.
- Cori B. (a cura) (1997), *La città invivibile. Nuove ricerche sul traffico urbano*, Pàtron, Bologna.
- Cori B. e Lazzeroni M. (1995), "Vers une délittoralisation de la population en Toscane?", *Méditerranée*, 1-2, pp. 117-120.

- Cori B., Cortesi G., Lazzeroni M., Lemmi E., Lombardi D., Meini M. e Spinelli Gf. (1998), "La Toscana e la città alla svolta del millennio", in Vallat C. (a cura), *Petites et grandes villes du bassin Méditerranéen*, École Française de Rome, Roma, pp. 447-472.
- Cortesi G. (1988), "Trasformazioni recenti nell'area urbanizzata Valdarno-Versilia: aspetti economici", in Celant A. e Federici P.R. (a cura), *Nuova città, nuova campagna. Spazio fisico e territorio*, Pàtron, Bologna, pp. 113-123.
- Cortesi G. (a cura) (1995), *Urban change and the environment. The case of North-western Mediterranean*, Guerini e Associati, Milano.
- Cortesi G. e Lazzeroni M. (2000), "Modelli di cambiamento urbano nel Mediterraneo occidentale", in Cortesi G. (a cura), *Il cambiamento urbano nelle aree costiere del Mediterraneo*, Memorie della Società di Studi Geografici, Firenze, pp. 15-58.
- Cortesi G., Lazzeroni M. e Spinelli Gf. (1998), "Urban change and new housing choice. Re-evaluation of mountain areas in Tuscany", in Besana A. (a cura), *Urban and regional development in Italy and Poland*, Colibrì, Trento, pp. 85-102.
- Costa M. (1988), "Nuova città e nuova campagna in Toscana: aspetti demografici", in Celant A. e Federici P.R. (a cura), *Nuova città, nuova campagna. Spazio fisico e territorio*, Pàtron, Bologna, pp. 125-130.
- Da Pozzo C. e Pierotti P. (1992), "Per la localizzazione di una tecnopoli", in Martinelli F. e Bartolomei G. (a cura), *Università e tecnopoli*, Tacchi, Pisa, pp. 127-134.
- Dematteis G. (2001), "Per una geografia della territorialità attiva e dei valori territoriali", in Bonora P. (a cura), *SLOT Quaderno I*, Baskerville, Bologna, pp. 11-30.
- Dematteis G. e Petsimeris P. (1989), "Italy: counterurbanization as a transitional phase in settlement reorganization", in Champion A.G. (a cura), *Counterurbanization. The changing place and nature of population deconcentration*, Edward Arnold, London.
- Duranti A., (1989) "La struttura abitativa dell'area della conurbazione toscana", *Rivista Geografica Italiana*, pp. 721-737.
- Fielding A.J. (1982), "Counterurbanization in Western Europe", *Progress in Planning*, n. 17, pp. 16-33.
- Hall T. (1998), *Urban geography*, Routledge, London & New York.
- Irpel (2004), *Indagine sulle condizioni delle famiglie toscane*, Firenze, Irpet.
- Lemmi E. (1993), *Il nuovo sistema insediativo italiano alla luce degli ultimi dati censuari (1991)*, Tesi di dottorato, Università di Pisa.
- Martinotti G. (1993), *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*, Il Mulino, Bologna.
- Minca C. (a cura) (2005), *Lo spettacolo della città*, CEDAM, Padova
- Rullani E. (2005), "Una comunità vitale è quella che investe su se stessa. Appunti di viaggio sull'esplorazione, in Toscana, del futuro possibile", in Petretto A. (a cura), *Toscana 2020 una regione verso il futuro*, Irpet – Regione Toscana, F
- Van den Berg et al. (1982), *Urban Europe: a study of growth and decline*, Pergamon, Oxford.

Varaldo R. (2005), “Industria toscana: quali futuri e con quali politiche?” in Petretto A. (a cura), *Toscana 2020 una regione verso il futuro*, Irpet – Regione Toscana, Firenze.

## **ABSTRACT**

The scientific literature, in the last few years, has been enriched by a relevant number of works regarding the settlement phenomenon, its evolution, and the various patterns it can adopt, with a variety of different interpretations. In most recent research projects, in particular, the transformation of the structure and use of urban areas have been intensely analysed, as well as the evolution of relations and flows with neighbouring areas. Nonetheless, the scale of analysis and the methodological tools which have been adopted in these studies appeared useful in the identification of general trends and in comparative analyses, whereas they have left room for further interpretations and explanatory hypotheses. In the present work, we therefore tried to use the “traditional” analysis, based upon quantitative data and official sources, integrating it with methods based upon direct surveys and the analysis of individual behaviours, which allow to interpret more precisely the motivations which lead to residential choices. North-Western Tuscany has been identified as the area of application for both methodologies. This area comprises a variety of situations, which are the result of finished processes as well as on going transformations, which together represent a strong incentive to study, more deeply and with the help of new methodologies, settlement tendencies.