



Nomisma

Patrimonio residenziale e nuovi
fabbisogni abitativi e turistici
nella città di Alghero

Report Finale – 31 marzo 2025

Proposta progettuale
sviluppata per:



Comune di
Alghero

Presupposti dello studio

Dopo quasi cinquant'anni dall'approvazione dello strumento urbanistico ancora vigente, il PRG datato 1984, il territorio algherese ha visto modificare profondamente la sua immagine e la sua struttura sociale, spesso con esiti qualitativi insoddisfacenti e con le difficoltà di una programmazione estemporanea e non supportata da una visione d'insieme necessaria per governare i complessi processi della costruzione urbana.

Per questi motivi, l'Amministrazione comunale ha avviato già da alcuni anni un percorso per la riorganizzazione e la programmazione dello sviluppo e della crescita della città secondo un disegno unitario e organico in coerenza con gli indirizzi e le finalità di tutela dei vigenti piani territoriali, in una prospettiva di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, architettonico e insediativo e per uno sviluppo sociale ed economico del territorio equilibrato e sostenibile.

In questa prospettiva, il 28.06.2023 il Comune di Alghero ha adottato una variante sostanziale al Piano Regolatore e nel frattempo ha approvato il Piano Urbanistico Comunale (PUC). In questo contesto di forte trasformazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale intende avviare un **percorso di lavoro assieme a Nomisma al fine di valutare le reali esigenze del territorio dal punto di vista abitativo e della ricettività** e formulare delle proposte pianificatorie in linea con le tendenze di trasformazione urbana future.

Obiettivi

A questo fine, con il presente documento si condivide il **percorso di lavoro**, da mettere in campo per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Comune di Alghero, **con l'ausilio degli strumenti di lavoro più significativi come le banche dati proprietarie, modelli di simulazione e strumenti di indagine ad hoc.**



Qual è l'**attuale consistenza del patrimonio abitativo privato** e i principali utilizzi?



Quali **fabbisogni abitativi** si intravedono per il futuro del Comune di Alghero?



Quali **soluzioni** mettere in campo per la **sostenibilità di una nuova offerta abitativa sociale**, alla luce delle caratteristiche del mercato immobiliare locale?



Quali **fabbisogni ricettivi** si intravedono per il futuro del Comune di Alghero?

Le fasi dello studio

1

**CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE
PRIVATO E IL CONTESTO**
numerosità, caratteristiche, utilizzi attuali

2

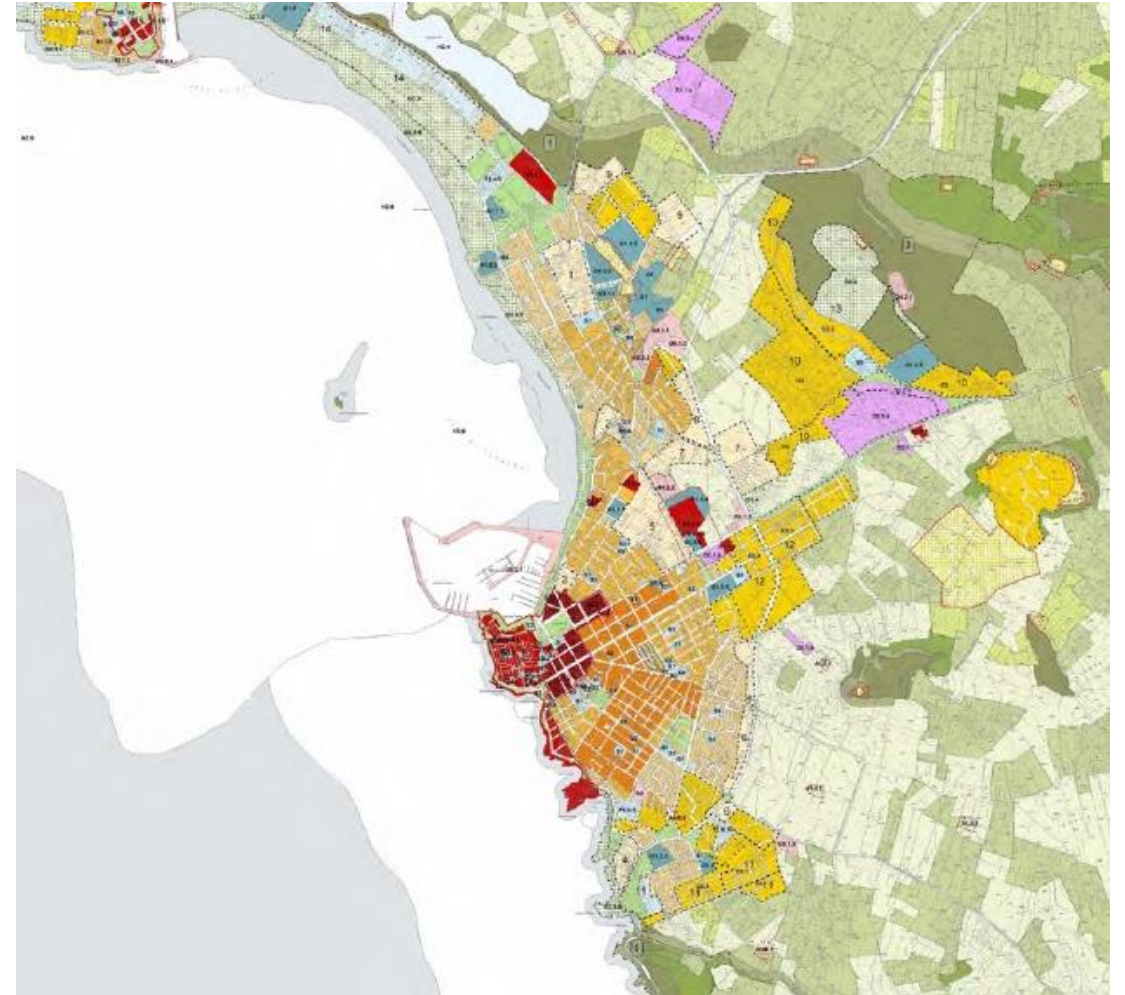
FABBISOGNI ABITATIVI
come risposta alle esigenze della domanda

3

**STRUMENTI PER AGEVOLARE L'ACCESSIBILITÀ
DELL'ABITARE**
leve strategiche per l'attivazione

4

FABBISOGNI RICETTIVI
come risposta alla crescente domanda turistica



Gli strumenti utilizzati

Gli strumenti di analisi

Analisi territoriale

Dati statistici relativi al settore demografico, economico, mercato immobiliare, turismo, patrimonio

Indagine alle famiglie

Popolazione 18 e più, residenti ad Alghero e nei comuni limitrofi
Rilevazione nel mese di gennaio 2025

Stakeholders Consultation

Sistema turistico, associazione di categoria, imprenditori, infrastrutture

Fase 1

Analisi territoriale di Alghero

- 1.1. Spopolamento: tendenze e percezioni
- 1.2 Il contesto produttivo di Alghero
- 1.3. Mercato immobiliare: giudizi sull'offerta abitativa
- 1.4. Patrimonio abitativo di Alghero e i suoi utilizzi: prima casa ed investimento
- 1.5. Analisi SWOT

Fase 2

Fabbisogni abitativi

- 2.1. Indagine alle famiglie
- 2.2. Contributi alla locazione
- 2.3. Stakeholder consultation
- 2.4. Elementi di sintesi

Fase 3

Quali strumenti per agevolare l'accessibilità dell'abitare

- 3.1 Sfide e opportunità per il territorio di Alghero
- Casi studio di interventi di Social housing

Fase 4

Fabbisogni ricettivi

- 4.1. Turismo: in aumento i flussi turistici
- 4.2. Benchmark G20 delle Comunità Marine
- 4.3. G20: Focus capacità ricettiva
- 4.4. Stakeholder consultation
- 4.5. Analisi SWOT Swot e indicazioni sui fabbisogni futuri ricettivi

Fase

Analisi di benchmark

- 5.1. I centri storici



Fase 1

Analisi territoriale della città di Alghero

- Demografia
- Imprese
- Patrimonio
- Mercato immobiliare

Nomisma 6

Spopolamento e
cambiamenti
generazionali?
Tendenze e percezioni

1.1.
—

*Nomisma*₇

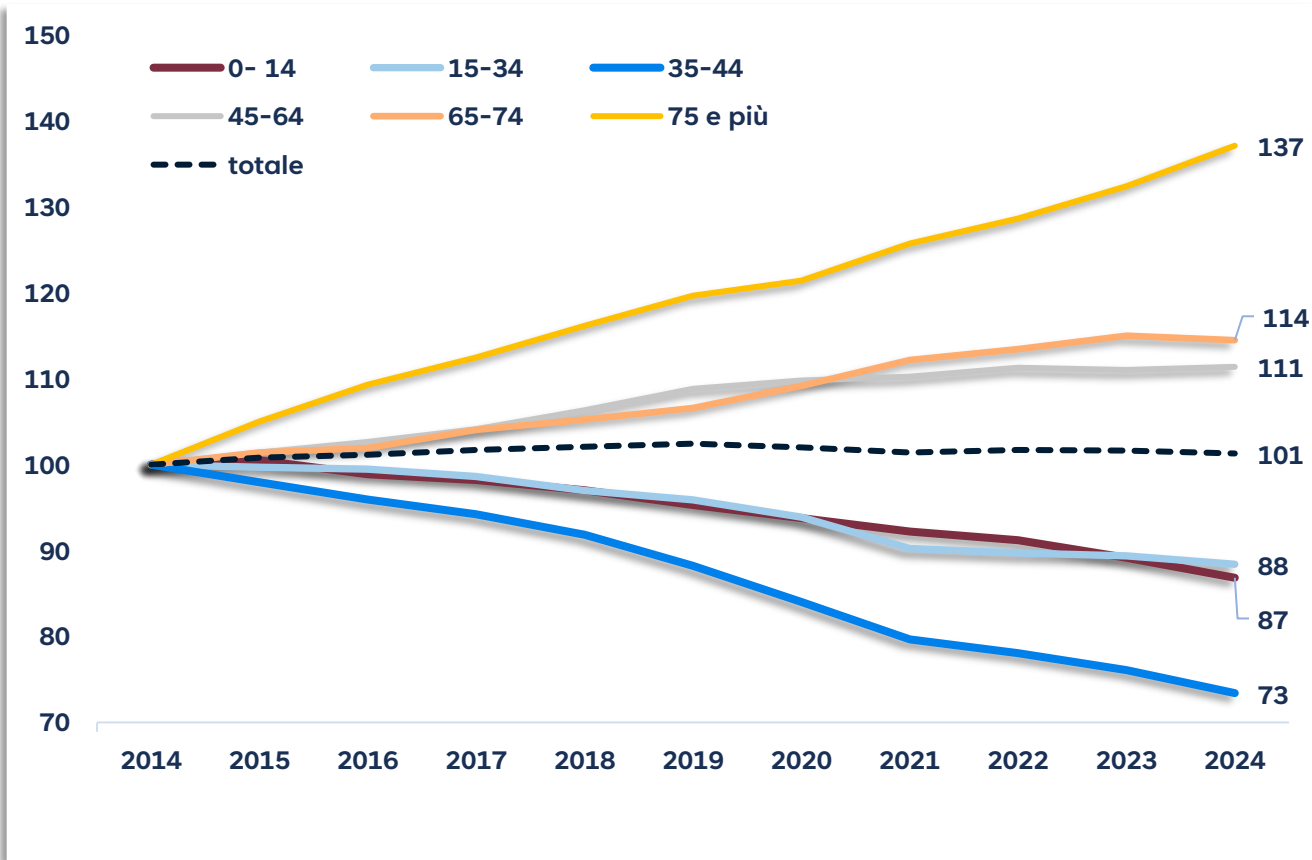
- Questa parte dello studio si pone l'obiettivo di restituire alcuni elementi del contesto territoriale che possono influenzare la domanda abitativa del comune di Alghero.
- **Andamento della popolazione negli ultimi 10 anni.** L'analisi demografica ha messo in evidenza una buona tenuta della popolazione residente ad Alghero che conta quasi 42.300 residenti, con un aumento dell'1,3% tra il 2014 e il 2024. Circoscrivendo però l'analisi agli ultimi anni (2019-2024), la popolazione residente ha subito una contrazione dell'1,1%.
- **Saldo naturale e migratorio.** Tali dinamiche dipendono fortemente dal saldo naturale, che negli ultimi dieci anni è sempre stato negativo e che nel 2024 risulta triplicato rispetto ai valori del 2014, e dalla progressiva diminuzione del saldo migratorio interno (popolazione proveniente dagli altri comuni).
- **Cambiamenti generazionali.** Come emerge anche dalla relazione generale del Piano Urbanistico Comunale, tale trend si accompagna tuttavia ad *«un malessere demografico crescente dovuto al perdurare di bassi tassi di fecondità e all'abbandono della città da parte di cittadini appartenenti prevalentemente alle classi di età più giovani rispetto ai corrispondenti flussi in entrata»*. I dati Istat evidenziano infatti, oltre alla flessione dei giovanissimi residenti (0-14 anni), anche una **marcata flessione della componente 15-34 anni** (-7,8% tra il 2019 e il 2024; -11,6% tra il 2014 e il 2024) **e della classe di età 35-44 anni** (-16,8% tra il 2019 e il 2024; -26,6% tra il 2014 e il 2024).
- **Invecchiamento della popolazione.** I dati Istat evidenziano al contempo un progressivo invecchiamento della popolazione, con un aumento piuttosto marcato della popolazione over 75 anni, evidenziando però uno sbilanciamento generazionale, sia allo stato attuale che in prospettiva. L'indice di vecchiaia è pertanto aumentato tra il 2019 e il 2024 di 21,5 punti percentuali, passando da 244,8 nel 2019 a 297,5 anziani ogni 100 giovani nel 2024. Anche l'età media è aumentata (da 47,4 nel 2019 a 49,3 nel 2024).
- **Previsioni:** I dati Istat rilevano tra il 2023 e il 2043 una diminuzione della popolazione residente del 9%, a causa del calo della popolazione più giovane di Alghero, a fronte di un aumento dei residenti over 65 anni del 35%. Secondo tali previsioni, pertanto, nel 2043 la componente over 65 dovrebbe rappresentare il 40% degli abitanti.
- **Indagine alle famiglie 2025.** L'indagine alle famiglie residenti ad Alghero, effettuata a gennaio 2025, di fronte alla possibilità di cambiare abitazione, evidenzia che **1 famiglia su 3 manifesta il desiderio di lasciare Alghero e trasferirsi in un altro comune**, spinta dalla ricerca di un'offerta di servizi più ricca e di abitazioni dai prezzi più accessibili (si tratta in particolare di under 35 e coppie con figli). Tra coloro che rimarrebbero a vivere ad Alghero, la maggior parte vorrebbe risiedere **fuori dal centro storico**.

1.1 Popolazione residente. Cambiamenti generazionali e tendenze

Diminuiscono i giovani 15-34 anni e 35-44 anni; aumentano gli over 65 anni e +75 anni

Popolazione residente nel comune di Alghero per età, 2014-2024

(n. indice 2014 = 100)



Popolazione residente ad Alghero, 2014-2024

Classi di età	Valori assoluti 2024	Variazione 24/19 valore assoluto	Variazione 24/14 valore assoluto	% 24/19	% 24/14
0-14	3.945	-384	-598	-8,9%	-13,2%
15-34	7.255	-616	-951	-7,8%	-11,6%
35-44	4.802	-970	-1.739	-16,8%	-26,6%
45-64	14.487	331	1.481	2,3%	-1,3%
65-74	5.852	404	740	7,4%	14,5%
75 e oltre	5.940	756	1.608	14,6%	37,1%
Totale	42.281	-479	541	-1,1%	1,3%



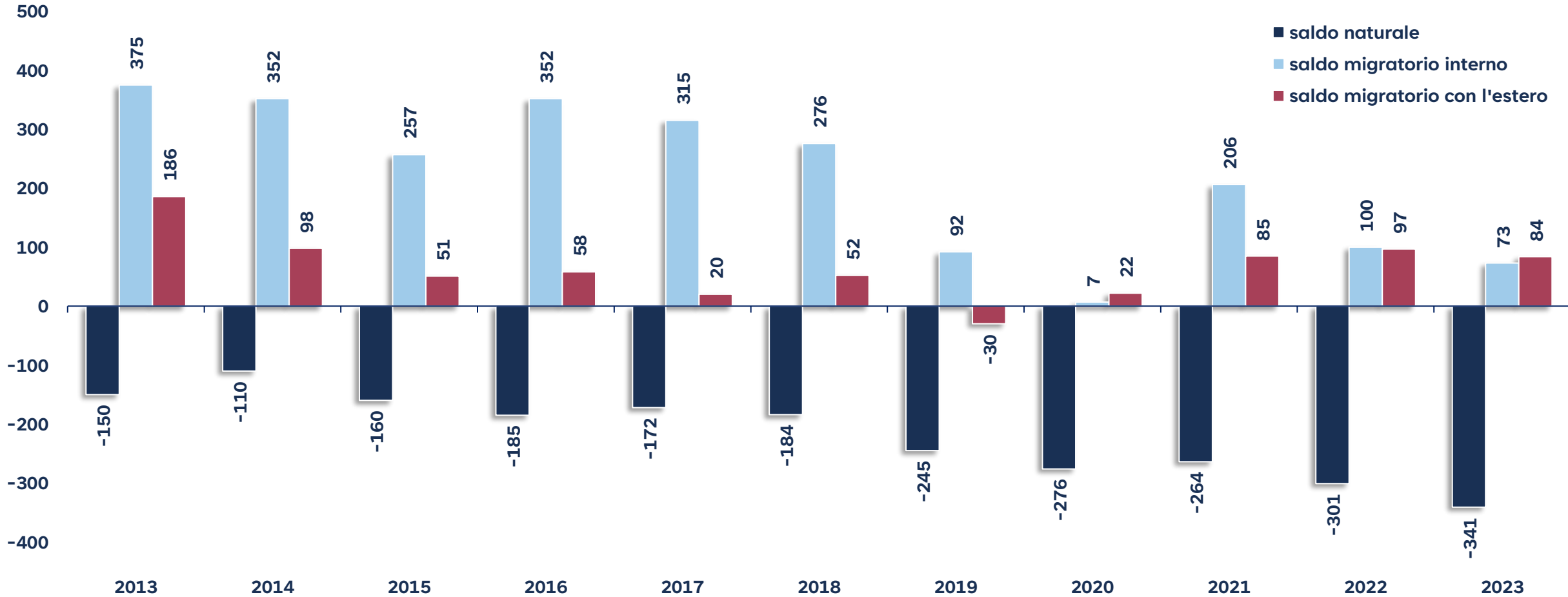
Il progressivo aumento della componente anziana porterà inevitabilmente ad un aumento della domanda di servizi abitativi dedicati.

1.1 Saldo naturale, migratorio, interno ed esterno 2013-2023

Il saldo naturale è negativo, il saldo migratorio interno è positivo ma sempre più contenuto

Saldo naturale, Saldo migratorio interno, Saldo migratorio esterno - Alghero 2013-2023

Valori assoluti



1.1 Popolazione. Andamento e indice di vecchiaia

Indicatori specifici del comune

Variazione della popolazione residente negli ultimi 5 anni

Variazione % tra la popolazione residente al 1/1/2019 e la popolazione residente al 1/1/2024

Il grafico mostra la variazione percentuale della popolazione residente tra il 1° gennaio 2019 e il 1° gennaio 2024.

- Alghero:** La popolazione è diminuita dell'1,2%, indicando una leggera contrazione demografica rispetto al 2019.
- Provincia di Sassari:** Il calo è più marcato, pari al 2,8%, segnalando una maggiore riduzione rispetto alla città di Alghero.
- Regione Sardegna:** La riduzione è ancora più accentuata, con un calo del 3,2%, mostrando un trend negativo a livello regionale.

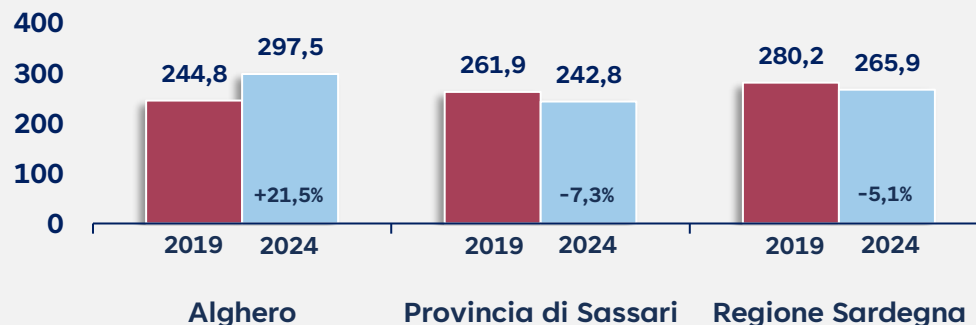


Indice di vecchiaia

Rapporto % tra la popolazione residente con più di 64 anni e la popolazione residente con meno di 15 anni al 1/1/24

L'indice rappresenta il rapporto tra la popolazione residente con più di 64 anni e quella con meno di 15 anni al 1° gennaio 2024.

- Alghero:** L'indice di vecchiaia è aumentato di 21,5 punti percentuali, passando da 244,8 nel 2019 a 297,5 nel 2024. Questo indica un rapido invecchiamento della popolazione nella città.
- Provincia di Sassari:** L'indice è diminuito del 7,3%, da 261,9 (2019) a 242,8 (2024), evidenziando una leggera riduzione del peso della popolazione anziana rispetto ai giovani.
- Regione Sardegna:** Anche a livello regionale si osserva un calo del 5,1%, con l'indice che passa da 280,2 (2019) a 265,9 (2024), ma resta comunque elevato rispetto alla provincia di Sassari.

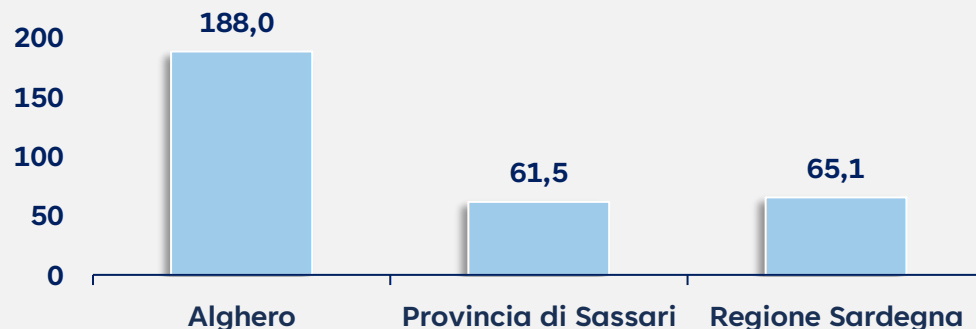


Densità demografica

Numero di abitanti per kmq Anno 2023

Il grafico rappresenta il numero di abitanti per km² nel 2023.

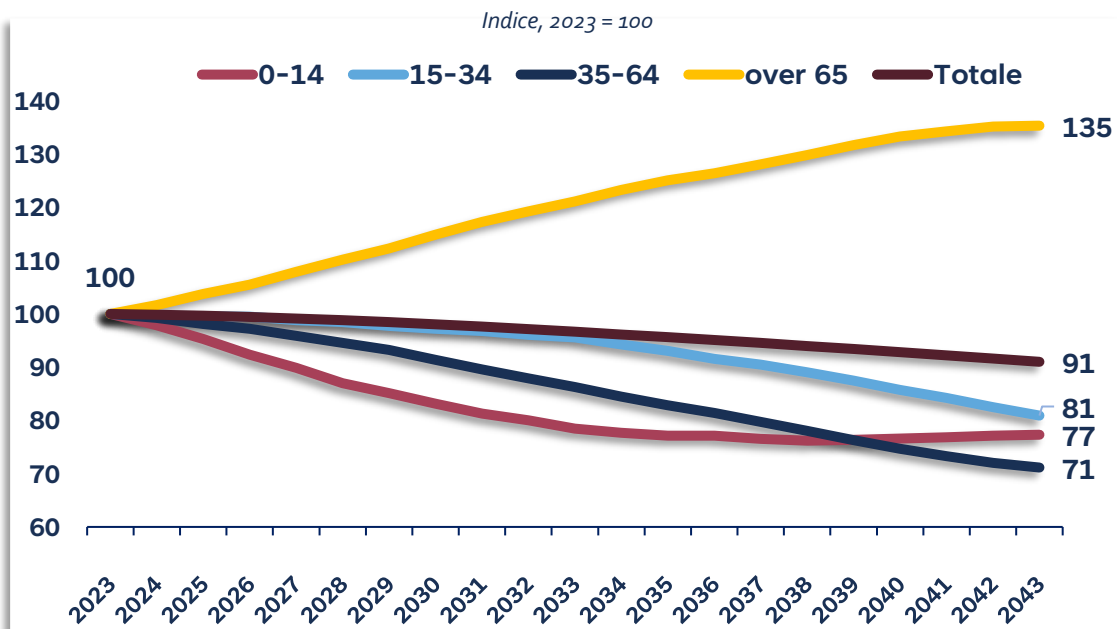
- Alghero:** Ha una densità demografica di 188,0 abitanti per km², molto più alta rispetto alla media provinciale e regionale, mostrando una maggiore concentrazione di popolazione.
- Provincia di Sassari:** La densità è di 61,5 abitanti per km², decisamente inferiore rispetto ad Alghero, indicando un territorio meno densamente popolato.
- Regione Sardegna:** La densità è simile a quella provinciale, con 65,1 abitanti per km², confermando la bassa densità abitativa a livello regionale.



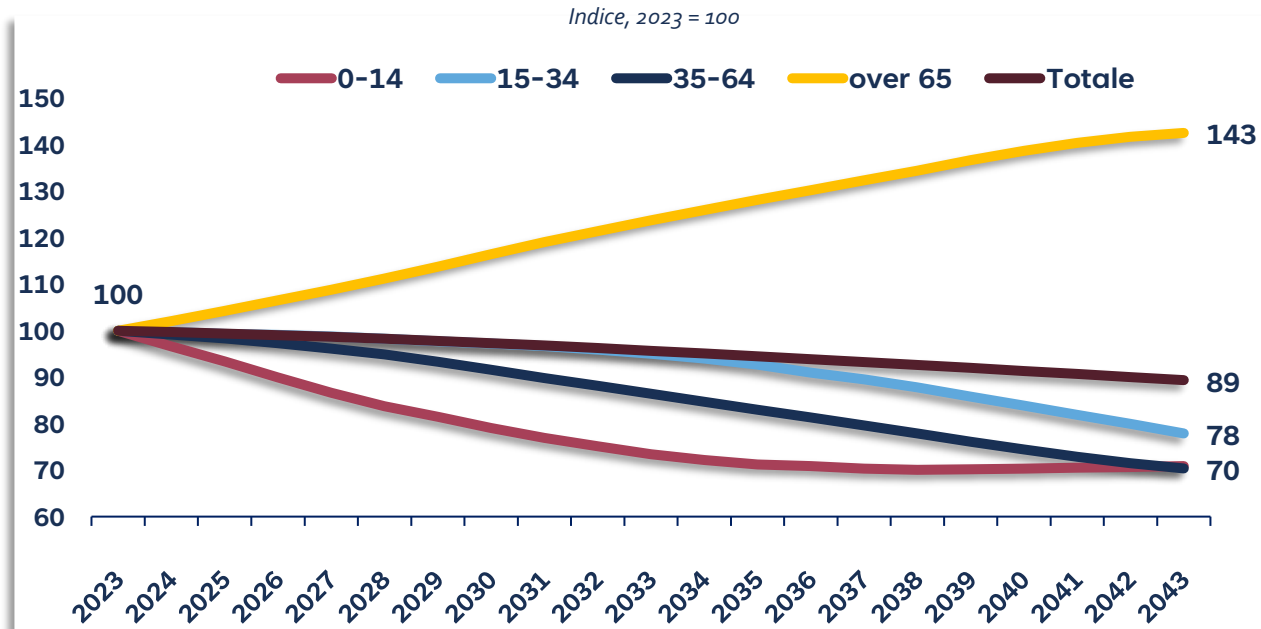
1.1 Previsioni della popolazione residente per fascia di età

La popolazione residente si prevede che diminuisca, a causa del calo della popolazione più giovane

Indice previsione per fascia di età - Alghero



Indice previsione per fascia di età - Provincia di Sassari



Classi di età	2033	2043	% 43/23
0-14	3.177	3.131	-22,7%
15-34	7.011	5.936	-19,1%
35-64	16.749	13.817	-28,8%
65 e oltre	14.323	15.722	+35,4%
Totale	40.789	38.606	-9,0%

Classi di età	2033	2043	% 43/23
0-14	28.005	27.042	-29,2%
15-34	62.194	50.958	-22,1%
35-64	139.164	113.264	-29,6%
65 e oltre	104.953	120.935	+42,6%
Totale	334.316	312.199	-10,6%

1.1 Andamento della popolazione straniera residente

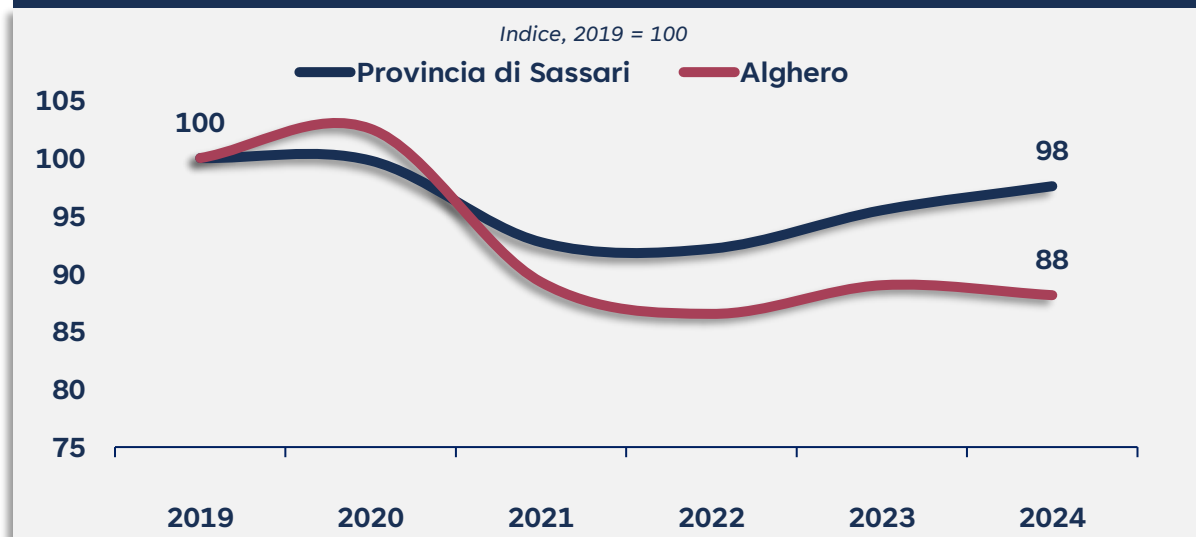
Comune di Alghero, Provincia di Sassari e Regione Sardegna

Stranieri residenti

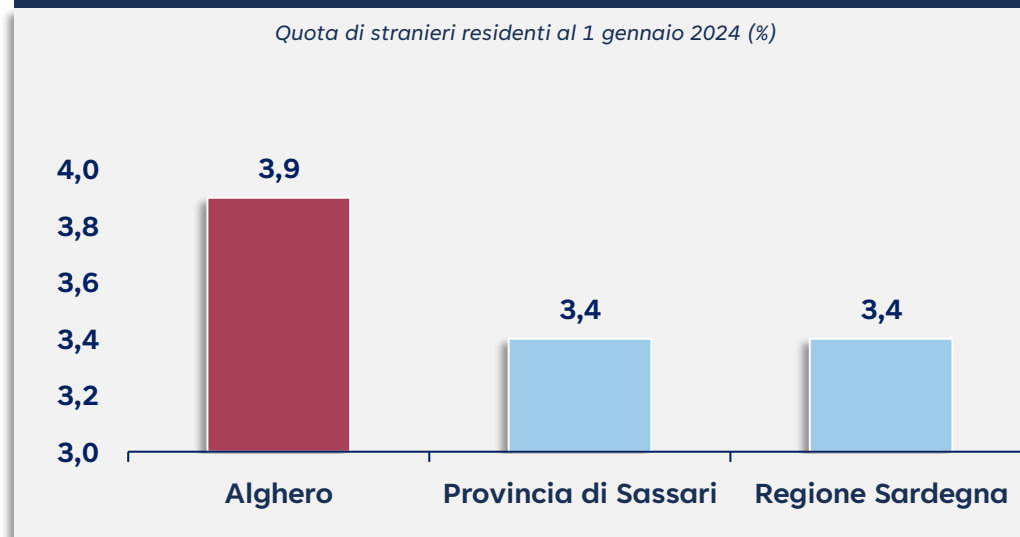
Indica la percentuale di stranieri sulla popolazione totale al 1° gennaio 2024:

- **Alghero:** Gli stranieri residenti rappresentano il 3,9% della popolazione, una percentuale leggermente superiore rispetto alla media regionale e provinciale.
- **Provincia di Sassari:** La quota è del 3,4%, in linea con il valore regionale.
- **Regione Sardegna:** Anche a livello regionale la percentuale è del 3,4%, evidenziando una diffusione uniforme degli stranieri.

Andamento degli stranieri residenti



Quota stranieri residenti sul totale



➔ Driver che spiega il cambiamento della domanda di abitazioni da parte della popolazione straniera residente

1.1 Distribuzione della popolazione residente per zone

L'area Urbana rappresenta la quota maggiore. In calo i residenti nel Centro Storico e Fertilia.

% residenti per Zona							Variazione % popolazione per Area 2020-2024
Zone	2020	2021	2022	2023	2024	2024 (va)	% 24/20
Agro	17,5%	17,4%	17,2%	17,2%	17,5%	7.486	-1,3%
Centro Storico	4,0%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	1.662	-4,8%
Urbano	76,5%	76,7%	76,9%	77,0%	76,7%	32.797	-1,0%
Fertilia	1,9%	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	791	-4,1%

- I dati mostrano come l'**area Urbana** rappresenti la quota principale della popolazione residente nel comune di Alghero, con circa il 76% dei residenti totali. Il dato è rimasto stabile nel periodo analizzato, mostrando una lieve flessione tra il 2023 e il 2024. Per quanto riguarda il numero di residenti totali nell'area Urbana, il dato decresce dell'1,0% rispetto al 2020.
- La seconda area per popolazione residente è quella **Agro**, con circa il 17% del totale. L'area, dopo due anni stabili dal punto di vista di quota sul totale (17,2%), nel 2024 cresce di 0,3 punti percentuali. Come l'area Urbana, il totale della popolazione residente in questa zona, decresce dell'1,3% rispetto al 2020.
- Infine, **l'area del Centro Storico e Fertilia** sebbene la quota di residenti sul totale della popolazione rimanga pressoché invariata nel periodo analizzato, sono le aree che perdono il maggior numero di residenti rispetto al 2020, rispettivamente -4,8% e -4,1%.

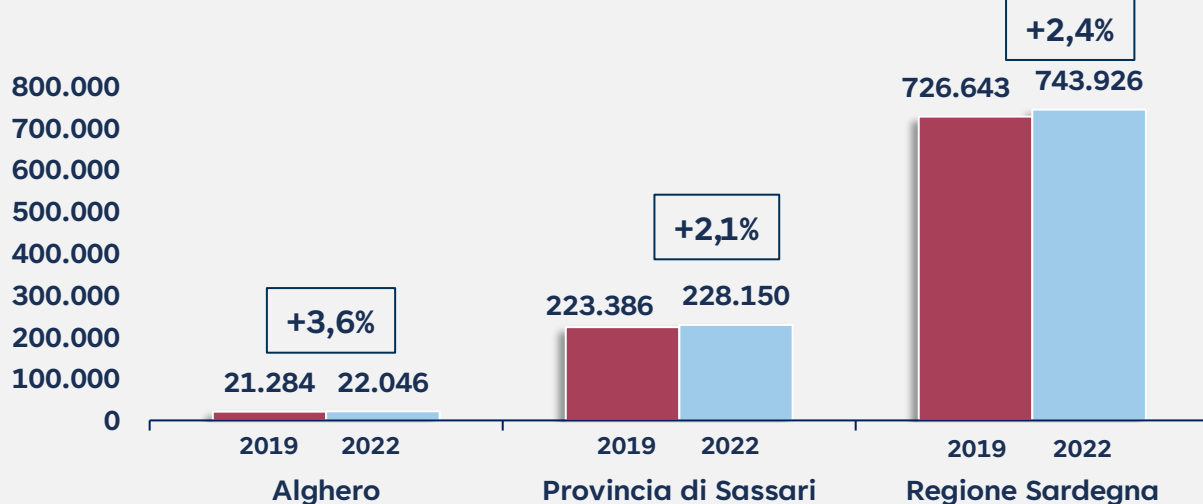
1.1 Famiglie. Andamento e dimensione

Comune di Alghero, Provincia di Sassari e Regione Sardegna

- **Frammentazione delle famiglie.** Le famiglie residenti ad Alghero sono 22.046, registrando un aumento del 3,6% tra il 2019 e il 2022. Tale incremento è ascrivibile ad una tendenza, seppur lieve, di frammentazione familiare. Il numero medio di componenti per famiglie è pari a 2, in lieve flessione nel periodo monitorato.
- Parallelamente alla crescita del numero di famiglie, si registra una riduzione del numero medio di componenti per nucleo, attestando così la frammentazione dei nuclei familiari, un fenomeno comune ai territori oggetto di analisi.

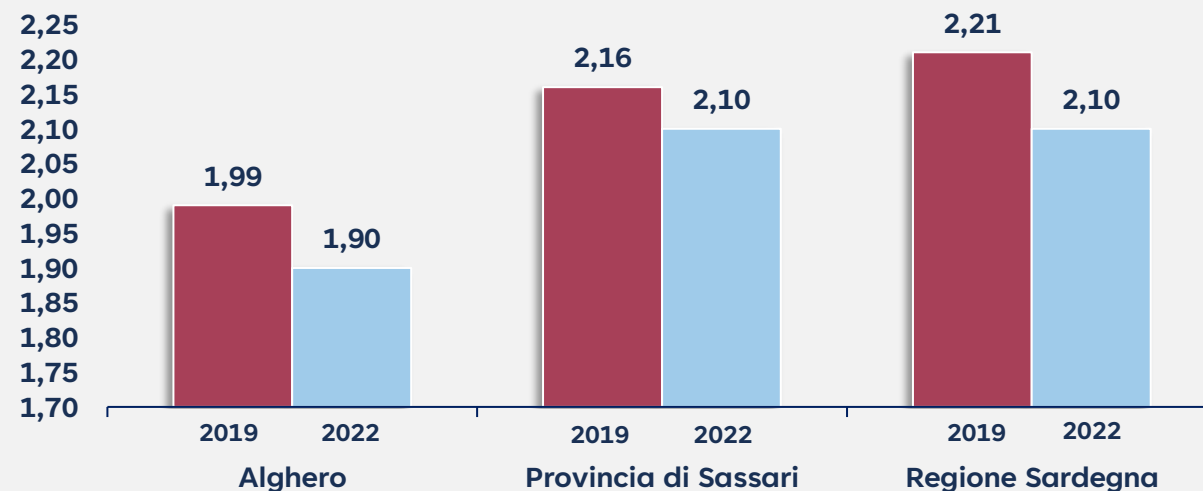
Famiglie e numero medio di componenti per famiglia

Numero di famiglie 2022/2019



Famiglie e numero medio di componenti per famiglia

Numero medio di componenti per famiglia 2022/2019



Driver che spiega l'aumento della domanda di abitazioni da parte famiglie formate da un solo componente

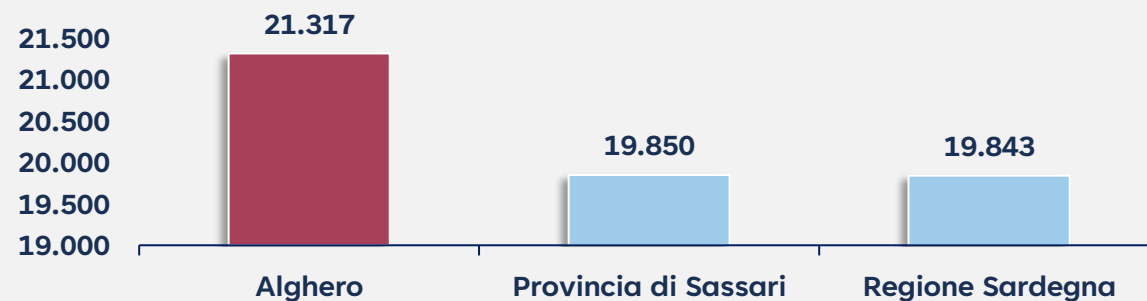
1.1 Reddito medio imponibile per contribuente

Nel Comune di Alghero il 29,4% dei redditi si posiziona al di sotto dei 10mila euro

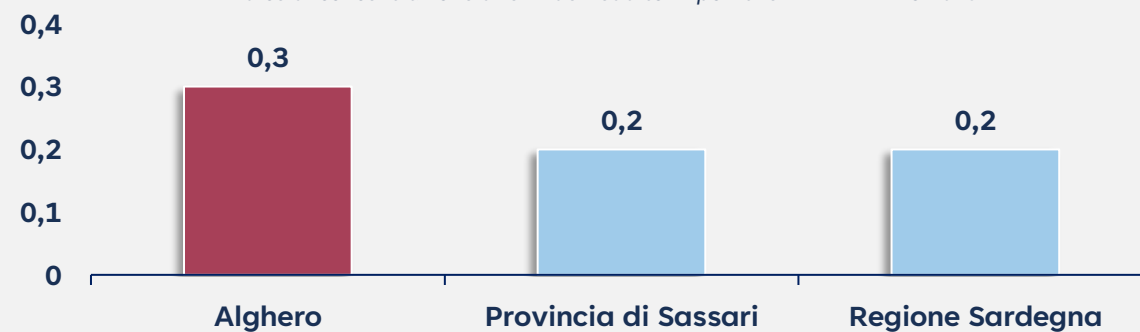
Reddito medio per contribuente

- Il reddito medio imponibile è più elevato rispetto al valore medio provinciale e regionale, con un valore di 21.317 euro nel 2023.
- Di contro però, Alghero presenta il valore più alto dell'indice di Gini, pari a 0,3. Questo indica una disuguaglianza tra gli abitanti di fascia elevata e quelli meno elevati, lievemente più accentuata nella distribuzione del reddito rispetto alle altre due aree.
- I dati inoltre restituiscono la percentuale di contribuenti che hanno dichiarato un reddito imponibile inferiore a 10.000 euro nel 2023. Nel comune di Alghero, tale quota risulta pari al 29,4%: ciò significa che tre contribuenti su 10 hanno un reddito inferiore alla soglia di povertà.
- Tale valore è lievemente inferiore alla media provinciale e regionale, rispettivamente pari al 31,1% e al 32,2%.

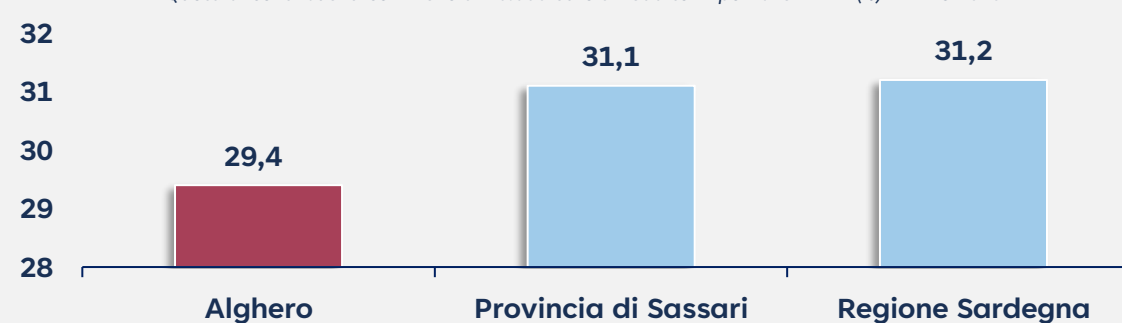
Reddito medio imponibile per contribuente delle dichiarazioni IRPEF (€) - Anno 2023



Indice di concentrazione di Gini del reddito imponibile IRPEF - Anno 2023



Quota di contribuenti con meno di 10.000 euro di reddito imponibile IRPEF (%) - Anno 2023



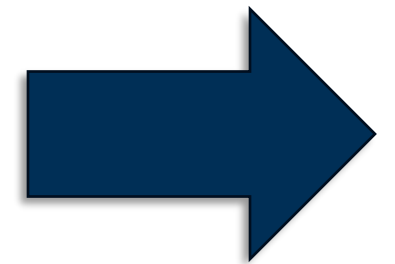
1.1 Indagine alle famiglie: Cambio di abitazione (1/2)

Propensione delle famiglie a trasferirsi in altri comuni

- ❑ L'indagine alle famiglie residenti ad Alghero, effettuata a gennaio 2025, evidenzia una certa propensione delle famiglie a trasferirsi in altri comuni.
- ❑ In particolare, di fronte alla possibilità di cambiare abitazione, **1 famiglia su 3 manifesta il desiderio di lasciare Alghero e trasferirsi in un altro comune**, spinta dalla ricerca di un'offerta di servizi più ricca e di abitazioni dai prezzi più accessibili (si tratta in particolare di under 35 e coppie con figli).
- ❑ Tra coloro che rimarrebbero a vivere ad Alghero, la maggior parte vorrebbe risiedere **fuori dal centro storico**.

METODOLOGIA

- ❑ Questionario: strutturato a prevalente risposta chiusa
- ❑ Modalità di rilevazione: CATI (Computer-assisted telephone interviewing)
- ❑ Universo di riferimento: popolazione 18+ residente ad Alghero e nei comuni limitrofi
- ❑ Sample Size: 475 residenti
- ❑ Periodo di rilevazione: Gennaio 2025

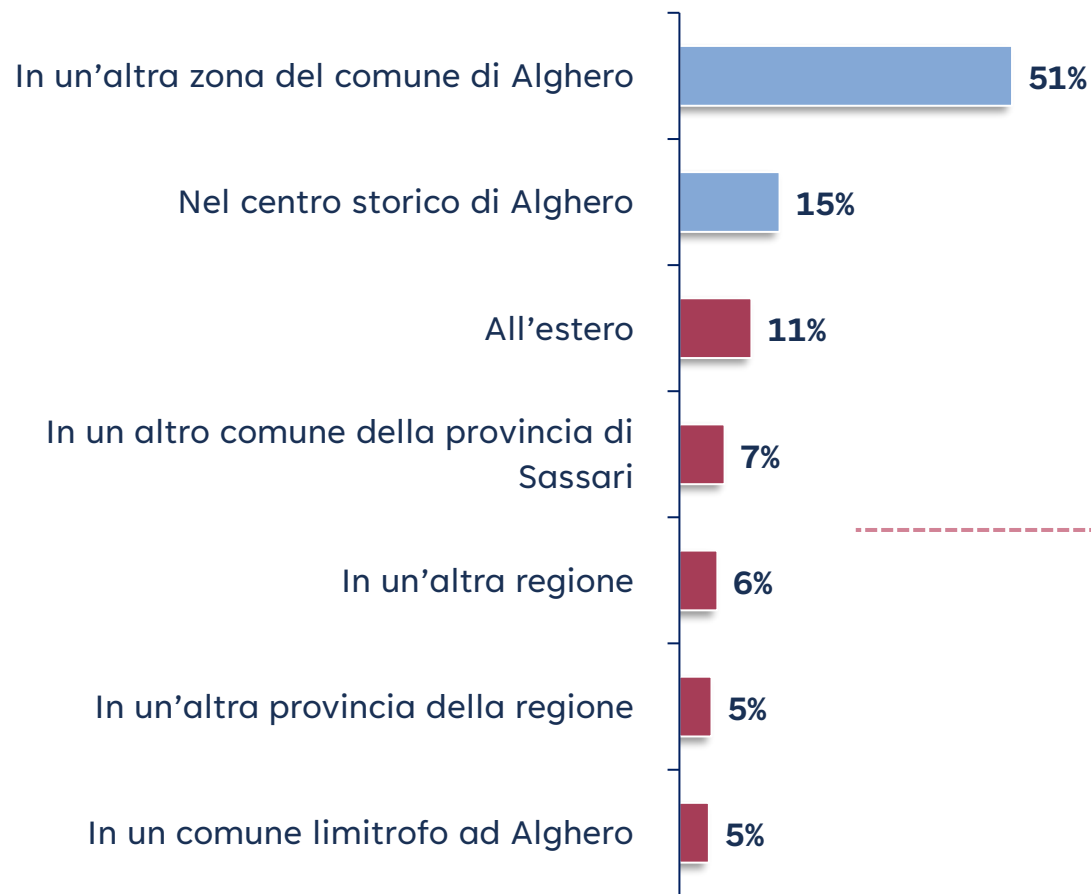


1.1 Indagine alle famiglie: Cambio di abitazione (2/2)

Propensione delle famiglie a trasferirsi in altri comuni

Se dovesse cambiare abitazione, dove vorrebbe andare ad abitare?

% calcolate su totale campione



34%

Vorrebbe lasciare Alghero

49% Under 35

39% Coppia con figli

Perché preferirebbe andare a vivere in un altro comune/ regione/ all'estero?

RISPOSTA MULTIPLA

% calcolate su chi vorrebbe cambiare comune



Vicinanza a parenti
Maggiore tranquillità

Il contesto produttivo di Alghero

1.2.

1.2 Highlights. Sistema economico locale

Comune di Alghero, Provincia di Sassari e Regione Sardegna

Il sistema economico di Alghero è connotata dalla presenza rilevante dei servizi, con il 45% delle imprese attive nel settore terziario, legato anche al turismo. Altri settori rilevanti sono il commercio (25%), l'agricoltura (13,6%) e le costruzioni (10,4%), mentre la manifattura copre solo il 5,8%.

Alghero conta 4.707 imprese, con una densità imprenditoriale di 20,9 imprese per km² e una media di 2,5 addetti per impresa. La dimensione media delle aziende è inferiore rispetto a Sassari, Olbia e Arzachena, ma leggermente superiore alla media provinciale

Il settore agricolo è rilevante, ma al di sotto della media regionale, mentre nel commercio e nei servizi Alghero supera le medie regionali. Tuttavia, nel settore delle costruzioni e del manifatturiero, Alghero si posiziona al di sotto di altre aree della Sardegna.

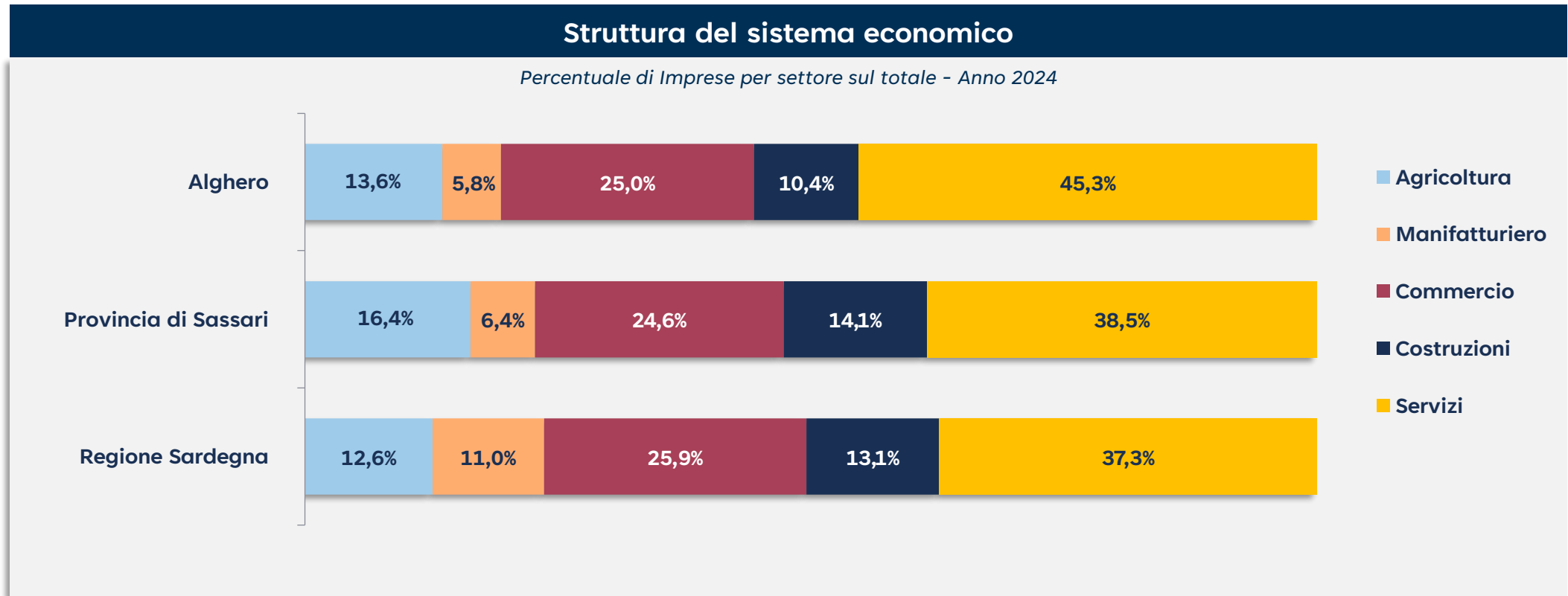
La città presenta una limitata concentrazione di imprese straniere e giovanili. Le 20 principali imprese della città hanno visto una crescita dei ricavi dal 2019, con Nobento S.p.A. che vanta il fatturato più rilevante (43,6 milioni di euro).

Dall'analisi delle imprese emerge che:

- **Settore dei servizi predominante:** Alghero è fortemente orientata verso il settore terziario, con un focus sui servizi legati al turismo. La crescita del settore potrebbe suggerire un'ulteriore espansione delle infrastrutture turistiche e dei servizi connessi.
- **Sostanziale differenziazione nelle imprese per settore:** La città ha una forte presenza nel settore agricolo e dei servizi, ma ha una bassa concentrazione di imprese manifatturiere e di costruzioni rispetto ad altre aree, indicando un potenziale per diversificare ulteriormente l'economia.
- **Startup innovative:** La crescita delle startup innovative è un elemento di miglioramento; allo stesso modo la città potrebbe beneficiare di politiche di supporto per aumentare il numero di imprese giovanili e straniere.
- **Opportunità di crescita per le costruzioni e il manifatturiero:** L'analisi suggerisce che ci sia spazio per una maggiore crescita nei settori manifatturiero e delle costruzioni, in modo da bilanciare l'economia locale e ridurre la dipendenza dal turismo.

1.2 Sistema economico locale

Comune di Alghero, Provincia di Sassari e Regione Sardegna



Il sistema economico di Alghero è connotato dalla presenza rilevante di imprese nel settore dei servizi, connessi anche al turismo: il 45% delle imprese attive sul territorio opera nel terziario.

Risultano rilevanti anche gli altri settori dell'economia, tra cui il commercio (25% delle imprese attive), il settore agricolo (13,6%) e le costruzioni (10,4%). La manifattura riguarda il 5,8% delle imprese.

1.2 Posizionamento delle imprese – territori benchmark

Area	Numero di imprese	% di imprese (su tot. Provincia di Sassari)	Dimensione media di impresa (numero medio di addetti)	Densità imprese (Numero di imprese per km ²)	Numero di addetti nelle imprese	% Numero di addetti nelle imprese (su tot. Provincia di Sassari)
Comune di Alghero	4.707	7,7%	2,5	20,9	11.569	8,2%
Comune di Olbia	10.499	17,2%	2,6	27,4	27.421	19,5%
Comune di Arzachena	3.356	5,5%	2,6	14,3	8.668	6,9%
Comune di Sassari	12.870	21,1%	3,1	23,5	39.410	27,6%
Provincia di Sassari	61.094	100%	2,4	7,9	144.612	100%
Regione Sardegna	557.462	-	2,4	14,1	1.618.551	-

Area	Disponibilità di imprese straniere (Numero di imprese per 10.000 abitanti)	Disponibilità di imprese giovanili (Numero di imprese per 10.000 abitanti)	Disponibilità di imprese startup innovative (Numero di imprese per 10.000 abitanti)	Densità di imprese straniere (Numero di imprese per km ²)	Densità di imprese giovanili (Numero di imprese per km ²)	Densità di imprese startup innovative (Numero di imprese per km ²)
Comune di Alghero	57,3	58,2	1,4	1,1	1,1	2,7
Comune di Olbia	203,3	105,5	1,3	3,3	1,7	2,1
Comune di Arzachena	128,3	85,8	0,0	0,4	0,5	0,0
Comune di Sassari	63,0	62,8	1,9	1,4	1,4	4,4
Provincia di Sassari	75,9	82,7	0,1	0,5	0,5	0,6
Regione Sardegna	61,1	71,5	1,1	0,4	0,5	0,7

Analisi della distribuzione e dimensione delle imprese

- Il comune di Alghero vanta **4.707 imprese**, (pari al **7,7% del totale provinciale** e **11.569 addetti** (8,2% della provincia), con una densità imprenditoriale di **20,9 imprese/km²** e una **dimensione media di 2,5 addetti per impresa**.
- Rispetto ai territori benchmark, Alghero si caratterizza per una dimensione media inferiore rispetto alle imprese presenti nei comuni di Sassari, Olbia e di Arzachena, ma lievemente superiore alla media provinciale.
- Il **Comune di Sassari** si distingue come il principale polo economico della provincia, ospitando **12.870 imprese**, pari al **21,1% del totale provinciale**, e impiegando **39.410 addetti** (27,6% del totale).
- Il Comune di Olbia segue con **10.499 imprese (17,2%)** e una forza lavoro di **27.421 addetti (19,5%)**, con una densità imprenditoriale di **27,4 imprese per km²**, superiore anche al comune di Sassari (**23,5 imprese/km²**).
- Arzachena mostra una minore incidenza economica con **3.356 imprese (5,5%)** e **8.668 addetti (6,9% del totale provinciale)**, registrando una densità imprenditoriale di **14,3 imprese/km²**.

Tipologia di imprese

- La **disponibilità di imprese straniere** nel comune di Alghero è pari a 57,3 per 10mila abitanti, dato inferiore sia rispetto ai territori benchmark analizzati che alla media provinciale (75,9) e regionale (61,1). Questa caratteristica si ripete anche nella disponibilità di imprese giovanili (58,2).
- Per quanto riguarda la **densità di imprese straniere**, Alghero 1,1 imprese per km quadrato, è inferiore al Comune di Olbia (3,3) e al comune di Sassari (1,4), ma superiore alla media provinciale (0,5) e regionale (0,4).
- Lo stesso discorso si ripete per la **densità di imprese giovanili**, dove il comune di Alghero (1,1) si posiziona dopo Olbia (1,7) e Sassari (1,4), ma al di sopra della media provinciale e regionale (entrambe 0,5).
- Discorso differente invece, per quanto riguarda la **densità di startup innovative**, dove Alghero (2,7) si posiziona dopo il comune di Sassari (4,4).

1.2 Posizionamento delle imprese – territori benchmark

Disponibilità per settore

Area	Disponibilità di imprese nel settore dell'Agricoltura (Numero di imprese per 10.000 abitanti)	Disponibilità di imprese nel settore della Manifattura (Numero di imprese per 10.000 abitanti)	Disponibilità di imprese nel settore del Commercio (Numero di imprese per 10.000 abitanti)	Disponibilità di imprese nel settore delle Costruzioni (Numero di imprese per 10.000 abitanti)	Disponibilità di imprese nel settore dei Servizi (Numero di imprese per 10.000 abitanti)
Comune di Alghero	150,2	64,1	276,7	114,8	500,9
Comune di Olbia	102,9	108,4	430,2	298,3	749,9
Comune di Arzachena	217,2	96,8	528,3	378,9	1.258,5
Comune di Sassari	82,6	64,5	340,6	134,7	431,2
Provincia di Sassari	208,6	81,1	313,4	180,3	491,3
Regione Sardegna	223,2	74,8	295,7	139,1	391,1

1.2 Posizionamento delle imprese – territori benchmark

Densità per settore

Area	Densità di imprese nel settore dell'Agricoltura (Numero di imprese per km ²)	Densità di imprese nel settore della Manifattura (Numero di imprese per km ²)	Densità di imprese nel settore del Commercio (Numero di imprese per km ²)	Densità di imprese nel settore delle Costruzioni (Numero di imprese per km ²)	Densità di imprese nel settore dei Servizi (Numero di imprese per km ²)
Comune di Alghero	2,8	1,2	5,2	2,2	9,4
Comune di Olbia	1,6	1,7	6,9	4,8	12,0
Comune di Arzachena	1,3	0,6	3,1	2,2	7,3
Comune di Sassari	1,8	1,4	7,5	3,0	9,5
Provincia di Sassari	1,3	0,5	1,9	1,1	3,0
Regione Sardegna	1,5	0,5	1,9	0,9	2,5

Distribuzione per settore

Area	% di UL (settore agricoltura)	% di UL (settore manifatturiero)	% di UL (settore commercio)	% di UL (settore servizi)	% di startup innovative	% di imprese straniere	% di imprese giovanili
Comune di Alghero	6,4%	7,1%	7,9%	5,7%	9,1%	6,7%	6,3%
Comune di Olbia	6,4%	6,8%	26,8%	18,6%	46,7%	34,8%	16,6%
Comune di Arzachena	3,0%	3,4%	4,8%	6,0%	7,3%	0,0%	3,0%
Comune di Sassari	10,1%	7,9%	41,7%	16,5%	52,8%	21,2%	19,4%
Provincia di Sassari	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

1.2 Top 20 imprese per ricavi 2023

Valori in migliaia di €

Ragione sociale	Ricavi 2023	Ricavi 2019	%23/19
NOBENTO S.P.A.	43.636 €	17.916 €	144%
MEDIGEST S.R.L.	32.933 €	31.455 €	5%
MOVISTRAD COGEFI S.R.L.	30.077 €	9.698 €	210%
AZIENDA VITIVINICOLA TENUTE SELLA & MOSCA S.R.L.	26.129 €	19.488 €	34%
CANTINA SANTA MARIA LA PALMA	20.703 €	14.811 €	40%
SOCIETA' GESTIONE AEROPORTI	19.219 €	17.294 €	11%
GIORICO COSTRUZIONI SRL	17.234 €	n.d.	-
DOMENICO MANCA S.P.A.	16.753 €	11.706 €	43%
I.T.E.M. SERVIZI S.R.L.	12.421 €	1.427 €	770%
IFC S.R.L.	9.906 €	1.678 €	490%
TEPSOL SOCIETA' BENEFIT SRL	6.711 €	387 €	1633%
ACQUAVERDE COSTRUZIONI S.R.L.	6.557 €	2.719 €	141%
PIR.CO. S.R.L.	5.395 €	830 €	550%
COROMEU S.R.L.	5.242 €	n.d.	-
HOTEL DEI PINI S.R.L.	4.777 €	4.135 €	16%
2C COSTRUZIONI S.R.L.	4.443 €	677 €	556%
MPPINANCE S.R.L.	4.352 €	3.817 €	14%
IMMOBILIARE ALBERGHIERA CATALOGNA S.P.A	4.168 €	3.168 €	32%
CHERCHI SRL	3.956 €	2.041 €	94%
DA.MA. S.R.L.	3.924 €	n.d.	-
NEVERO S.R.L.	3.907 €	1.086 €	260%

Mercato immobiliare:
giudizi sull'offerta
abitativa

1.3.
—

Highlights. Mercato immobiliare residenziale dinamico: in crescita le compravendite e i valori di mercato

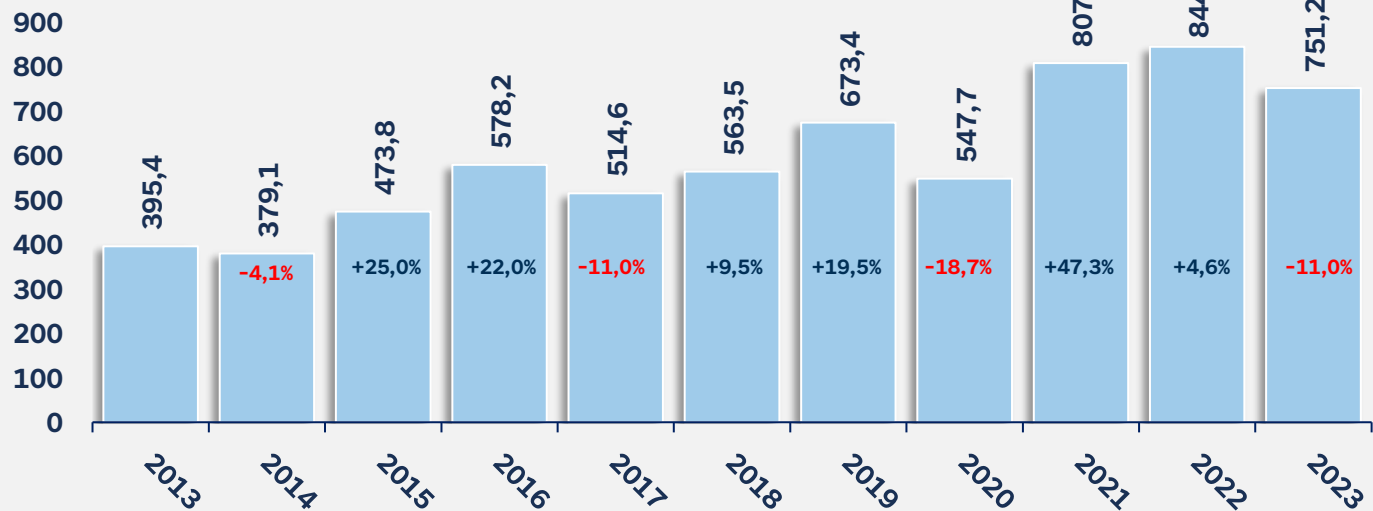
- Nel 2023, nel Comune di Alghero si sono registrate **751 transazioni residenziali**, con un aumento del **90% rispetto al 2013**, in linea con l'andamento provinciale. Anche l'indicatore IMI, che misura il rapporto tra compravendite e stock residenziale, ha registrato un incremento sia ad Alghero che a Sassari e provincia, confermando una maggiore dinamicità del mercato.
- Rispetto ai livelli pre-Covid del 2019, il mercato immobiliare residenziale ha mostrato una crescita delle transazioni dell'**11,6% tra il 2019 e il 2023**, seppur con un'intensità inferiore rispetto ad altri territori analizzati. In particolare, l'aumento delle transazioni ad Alghero è stato più contenuto rispetto ai comuni limitrofi (Olmedo, Uri e Villanova Monteleone) e alla media del comune e della provincia di Sassari, probabilmente a causa di un graduale spostamento della domanda abitativa verso questi mercati.
- Sul fronte dei **valori immobiliari**, i prezzi medi delle nuove abitazioni civili ad Alghero variano tra **2.100 e 2.900 euro/m² (2024)**, mentre le abitazioni signorili nuove si attestano tra **2.400 e 3.220 euro/m²**. Le quotazioni ad Alghero risultano mediamente superiori rispetto a quelle di Sassari, probabilmente per la pressione turistica sul mercato immobiliare.
- Dall'indagine condotta sulle famiglie emerge che attualmente **l'81% vive in case di proprietà**, di cui il **61% senza mutuo**, mentre il **14% è in affitto**. Inoltre, per il **33% delle famiglie** che vivono in affitto o in proprietà con mutuo, il canone o la rata incide per oltre il **30% del reddito mensile**.
- Il **mercato della locazione** registra un'elevata domanda da parte di **nuclei familiari con figli** (anche monogenitoriali), **giovani coppie** e **lavoratori autonomi**. Per il **63% delle famiglie in affitto**, la locazione è una necessità più che una scelta, a causa delle risorse economiche insufficienti per acquistare un'abitazione. Tra le principali criticità spiccano gli **elevati canoni di locazione** e l'**offerta abitativa limitata**. Vi è anche la **componente universitaria** presente ad Alghero (L'università di Sassari, Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica dell'Università di Sassari - Santa Chiara, Alghero).
- Oltre alla casa di residenza, circa **4.600 famiglie (17%)** possiedono altre abitazioni. Di queste, **3.200 famiglie** dichiarano di avere immobili nel Comune di Alghero, con una netta prevalenza fuori dal centro storico. Per quanto riguarda l'utilizzo, **un quarto dei multiproprietari** affitta il proprio immobile con **contratti di lungo termine**, mentre **1 su 10** lo destina al mercato turistico o agli affitti brevi. Tuttavia, il **12% degli immobili risulta inutilizzato**.
- Infine, l'indagine ha rilevato alcune criticità legate all'**alto costo degli immobili e dei canoni di locazione**, influenzati da un'offerta abitativa insufficiente, con particolare incidenza sul **mercato della locazione**.

1.3 In aumento compravendite di abitazioni

Comune di Alghero

Andamento Compravendite di abitazioni - Alghero

(n. Compravendite di abitazioni)



Nel **2023**, ad **Alghero**, si sono registrate **751 transazioni residenziali**.

Negli ultimi dieci anni, le **compravendite di abitazioni** della città sono aumentate del **90%**, un dato in linea con l'andamento provinciale che conferma la dinamicità del mercato immobiliare.

Rispetto ai livelli pre-Covid del **2019**, le compravendite residenziali hanno registrato una crescita dell'**11,6%** tra il **2019** e il **2023**, sebbene con un'intensità inferiore rispetto ad altri territori analizzati. Infatti, l'aumento delle transazioni ad Alghero è stato più contenuto sia rispetto ai comuni limitrofi (**Olmedo, Uri e Villanova Monteleone**) che alla media comunale e provinciale di Sassari.

L'indicatore **IMI**, che misura il rapporto tra compravendite e stock immobiliare, ha mostrato una crescita costante negli ultimi dieci anni sia ad **Alghero** sia a **Sassari e provincia**, confermando una maggiore dinamicità del mercato.

Andamento Compravendite di abitazioni – territori benchmark

	2013	2019	2023	var% 2023/12	var% 2023/19
Comune di Alghero	395	673	751	90,0%	11,6%
Comune di Sassari	777	1.034	1.359	74,9%	31,5%
Comuni limitrofi ad Alghero	59	68	98	67,3%	44,7%
Totale provincia di Sassari	3.896	5.591	7.424	90,6%	32,8%

IMI – territori benchmark

	Alghero	Comune di Sassari	Provincia di Sassari
2013	1,3%	1,2%	1,2%
2019	2,2%	1,6%	1,7%
2023	2,4%	2,1%	2,2%

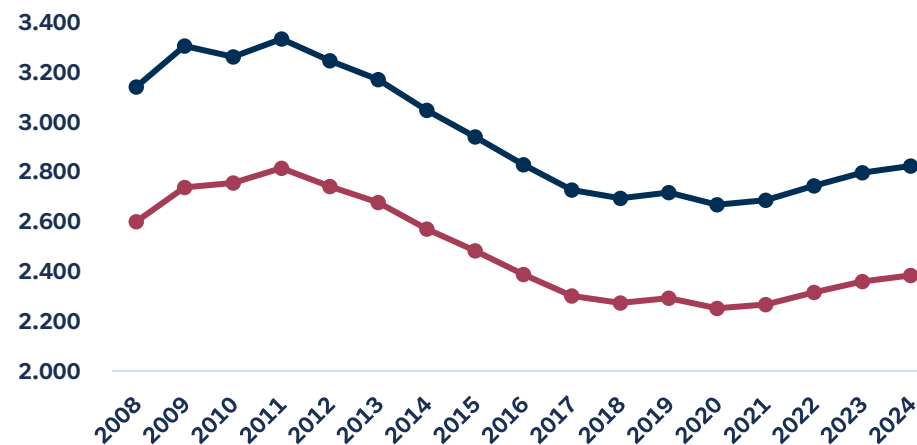
1.3 In aumento i prezzi delle abitazioni

Comune di Alghero

Prezzi delle abitazioni

- I prezzi di compravendita delle abitazioni di Alghero (sia nuove che usate) sono tornati a crescere dal 2020 in poi, dopo circa un decennio di flessione.
- I **valori medi delle nuove abitazioni civili di Alghero** variano da 2.100 euro al mq a 2.900 euro al mq, mentre per le **abitazioni signorili (nuove)** le quotazioni variano da 2.400 euro al mq a 3.220 euro al mq.
- Si segnala che le quotazioni di mercato delle abitazioni risultano mediamente al di sopra del valore medio dei prezzi delle abitazioni offerte sul mercato nel comune di Sassari, anche per effetto della pressione turistica sul mercato.

Alghero. Andamento dei prezzi delle abitazioni nuove e usate



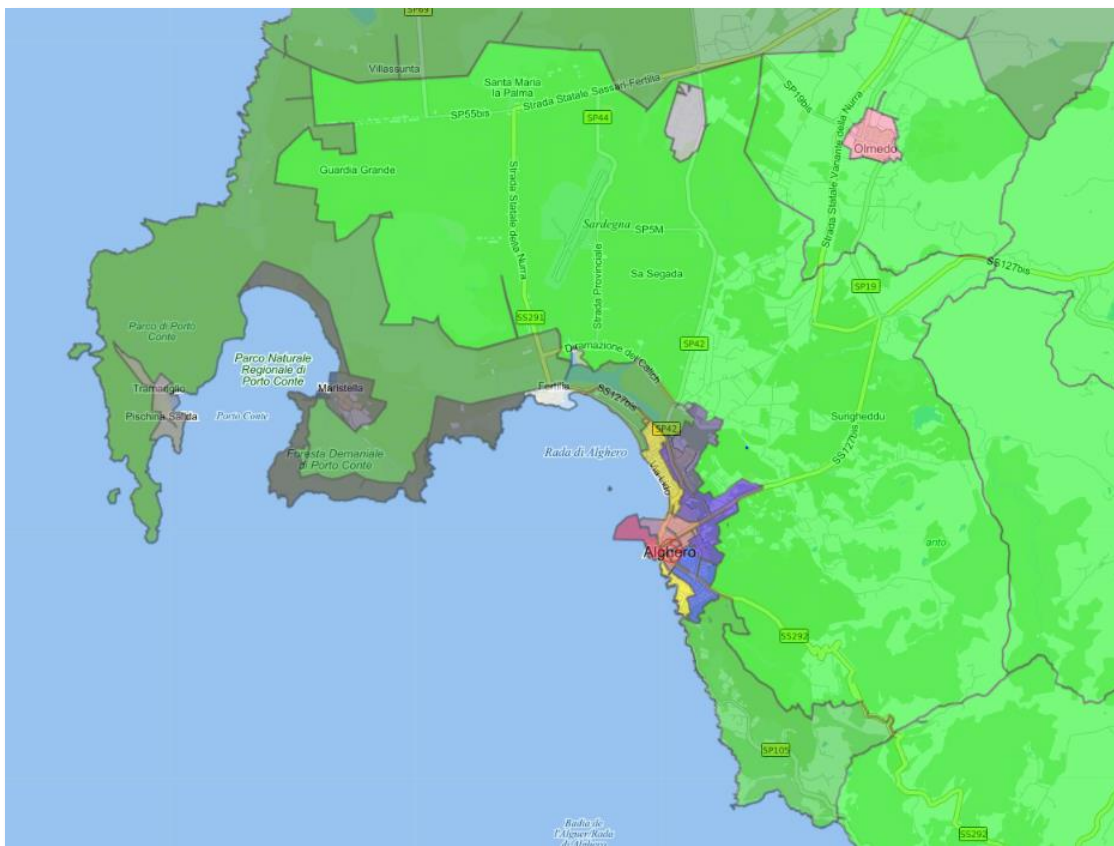
Alghero	Abitazioni civili e signorili del Comune di Alghero (€/mq)		
	Abitazioni nuove		
	Min	medio	Max
Abitazioni civili	2.100 €	2.500 €	2.900 €
Abitazioni signorili	2.420 €	2.820 €	3.220 €
Abitazioni usate			
Abitazioni civili	1.780 €	2.105 €	2.430 €
Abitazioni signorili	2.045 €	2.385 €	2.720 €

	Abitazioni signorili nuove del Comune di Sassari (€/mq)		
	Min	medio	Max
Centro	1.945 €	2.390 €	2.835 €
Periferia	1.615 €	1.920 €	2.230 €
Semicentro	2.020 €	2.390 €	2.760 €
Media	1.860 €	2.235 €	2.610 €

1.3 Prezzi delle abitazioni per zone OMI

Comune di Alghero

- I valori di mercato delle abitazioni civili variano sensibilmente tra le zone OMI.
- I valori più elevati riguardano il lido – fascia costiera Nord, con valori che arrivano a 3600 euro al mq



Prezzi delle abitazioni

Alghero. Prezzi minimi e massimi delle abitazioni civili, 2024 (euro/mq)

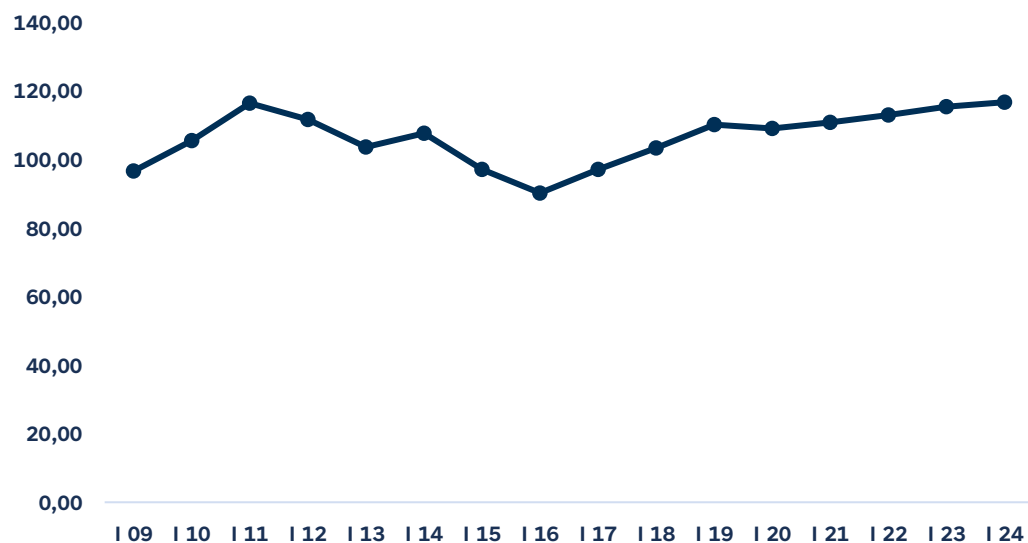
Zona	Descrizione zona	Stato	Val min	Val max
B1	'CENTRO STORICO BASTIONI'	OTTIMO	2.250	3.300
B1	'CENTRO STORICO BASTIONI'	NORMALE	2.000	2.800
B2	'CENTRO URBANO'	OTTIMO	2.150	3.100
B2	'CENTRO URBANO'	NORMALE	1.750	2.400
C1	'LAS TRONAS - FASCIA COSTIERA SUD'	OTTIMO	2.400	3.100
C1	'LAS TRONAS - FASCIA COSTIERA SUD'	NORMALE	1.550	2.250
C2	'LIDO - FASCIA COSTIERA NORD'	OTTIMO	2.450	3.600
C2	'LIDO - FASCIA COSTIERA NORD'	NORMALE	2.000	2.700
D1	'S. AGOSTINO - LA SCALETTA'	NORMALE	1.600	2.100
D2	'TAULERA - UNGIAS'	NORMALE	1.750	2.100
D3	'OSPEDALE - LA PIETRAIA - ORTI'	NORMALE	1.950	2.650

1.3 Canoni di locazione delle abitazioni per zone OMI

Comune di Alghero

- I canoni di locazione delle abitazioni sono aumentati dal 2016 al 2024 di circa il 20%, fatta eccezione nel 2020 a causa della pandemia, nel complesso in misura maggiore rispetto ai valori di mercato.
- I valori più elevati riguardano il centro storico e il lido – fascia costiera Nord, con valori che arrivano a 1200 euro al mese per un’abitazione di 80 mq.

Canone medio mensile abitazioni civili usate
(euro/mq/annuo)



Canoni di locazione delle abitazioni

Alghero. Canoni di locazione al mese minimi e massimi delle abitazioni civili, 2024

Zona	Descrizione zona	Stato	Loc min Euro/mq	Loc max Euro/mq	Loc min Euro (80mq)	Loc max Euro (80mq)
B1	'CENTRO STORICO BASTIONI'	OTTIMO	9,4	13,8	752	1104
B1	'CENTRO STORICO BASTIONI'	NORMALE	8,3	11,7	664	936
B2	'CENTRO URBANO'	OTTIMO	9	12,9	720	1032
B2	'CENTRO URBANO'	NORMALE	7,3	10	584	800
C1	'LAS TRONAS - FASCIA COSTIERA SUD'	OTTIMO	10	12,9	800	1032
C1	'LAS TRONAS - FASCIA COSTIERA SUD'	NORMALE	6,5	9,4	520	752
C2	'LIDO - FASCIA COSTIERA NORD'	OTTIMO	10,2	15	816	1200
C2	'LIDO - FASCIA COSTIERA NORD'	NORMALE	8,3	11,3	664	904
D1	'S. AGOSTINO - LA SCALETTA'	NORMALE	6,7	8,8	536	704
D2	'TAULERA - UNGIAS'	NORMALE	7,3	8,8	584	704
D3	'OSPEDALE - LA PIETRAIA - ORTI'	NORMALE	8,1	11	648	880

1.3 Indagine alle famiglie: condizione abitativa e tipologia di utilizzo delle proprie abitazioni

OBIETTIVI

Condizione abitativa

Soddisfazione per la propria

In particolare, la survey ha permesso di rilevare:

- ❑ la **condizione abitativa** dei residenti di Alghero e dei comuni limitrofi
- ❑ I **multiproprietari** e la tipologia di utilizzo dell'abitazione
- ❑ Il livello di soddisfazione per **l'abitazione per la zona in cui si vive**
- ❑ Il livello di soddisfazione per il **centro storico**

METODOLOGIA

- ❑ Questionario: strutturato a prevalente risposta chiusa
- ❑ Modalità di rilevazione: CATI (Computer-assisted telephone interviewing)
- ❑ Universo di riferimento: popolazione 18+ residente ad Alghero e nei comuni limitrofi
- ❑ Sample Size: 475 residenti
- ❑ Periodo di rilevazione: Gennaio 2025

1.3 Highlights – Condizioni abitative e giudizi su Alghero

Indagine alle famiglie

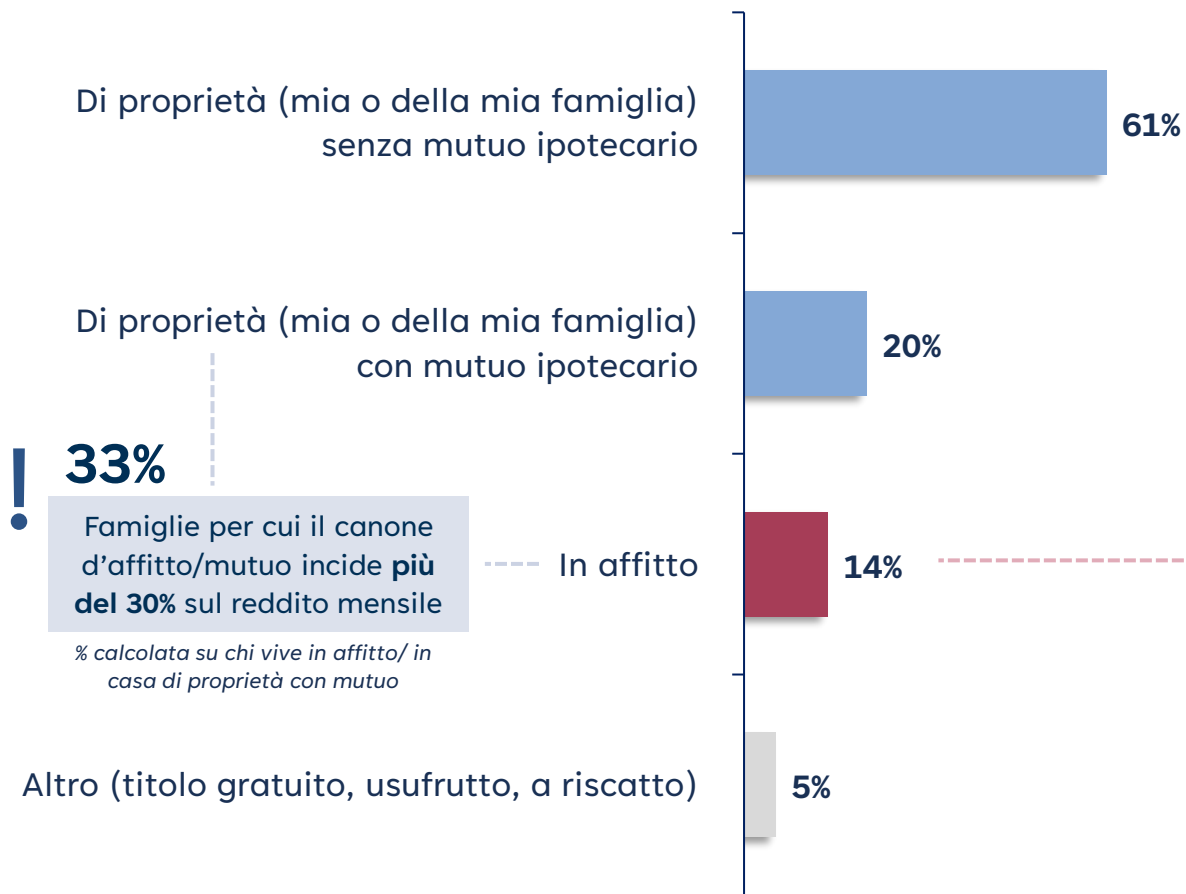
- ❑ I residenti di Alghero e dei comuni ad esso limitrofi si dichiarano nel complesso **soddisfatti** sulla **sicurezza**, sulla **qualità della zona in cui vivono** e sulla **dimensione delle loro abitazioni**, esprimendo giudizi particolarmente positivi. Tuttavia, emergono alcune criticità legate allo stato di conservazione degli edifici e alle loro prestazioni energetiche, valutati meno positivamente.
- ❑ Attualmente, **l'81%** delle famiglie vive in case di proprietà, di cui il **61%** senza pagare un mutuo, mentre il **14%** vive in affitto. L'indagine inoltre evidenzia che per il **33%** delle famiglie che vivono in affitto o in proprietà con un mutuo, **il canone d'affitto o la rata del mutuo incide per più del 30% del reddito mensile**.
- ❑ Sul fronte della locazione, si conferma intensa la domanda espressa dai **nuclei familiari con figli** (anche **monogenitoriali**), dalle **giovani coppie** e dai **lavoratori autonomi**. Per tale categoria (63% delle famiglie in affitto), la locazione rappresenta una necessità, non una scelta, perché le risorse economiche non sono sufficienti per accedere al mercato dell'acquisto. Tra le criticità segnalate vi è l'elevato livello dei canoni, sospinti da un'offerta scarsa.
- ❑ Oltre alla casa in cui vivono, circa **4.600 famiglie (17%) possiedono altre abitazioni**: tra queste, circa **3.200 famiglie si dichiarano proprietarie di case all'interno del comune di Alghero**, con una netta prevalenza di immobili situati al di fuori del centro storico della città. In termini di utilizzo, 1/4 dei multiproprietari affitta il proprio immobile con contratti di lungo termine, mentre 1 su 10 si orienta verso affitti brevi o turistici; non mancano, tuttavia, casi di immobili inutilizzati (12%).
- ❑ La percezione del **centro storico**, rispetto alla zona di residenza abituale, è **più critica**. Nonostante un buon livello di soddisfazione per i negozi di vicinato, emergono perplessità sulla sicurezza e sulla qualità della vita, giudicate inferiori rispetto ad altre aree. Le principali criticità sollevate riguardano **l'elevato costo della vita**, la **limitata offerta culturale** e di servizi per il tempo libero, nonché le **difficoltà di accesso** e la carenza di parcheggi, che penalizzano ulteriormente la vivibilità del cuore della città.

1.3 Titolo di godimento dell'abitazione principale

Indagine alle famiglie

L'abitazione in cui lei risiede è:

% calcolate su totale campione



33%

Famiglie per cui il canone d'affitto/mutuo incide **più del 30%** sul reddito mensile

% calcolata su chi vive in affitto/ in casa di proprietà con mutuo

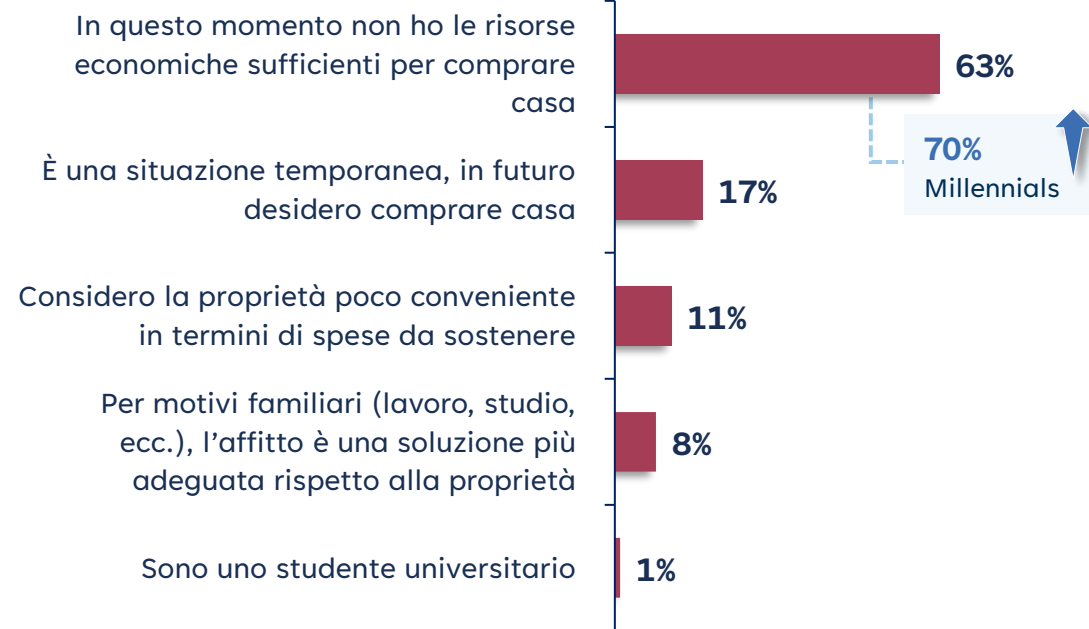
3.700 Famiglie

Tipologia di contratto

67% Libero **6%** Transitorio
15% Concordato **12%** Altro (alloggi pubblici, ecc.)

Qual è il motivo principale per cui vive in affitto anziché in un'abitazione di proprietà?

% calcolate su chi vive in affitto



70%
Millennials

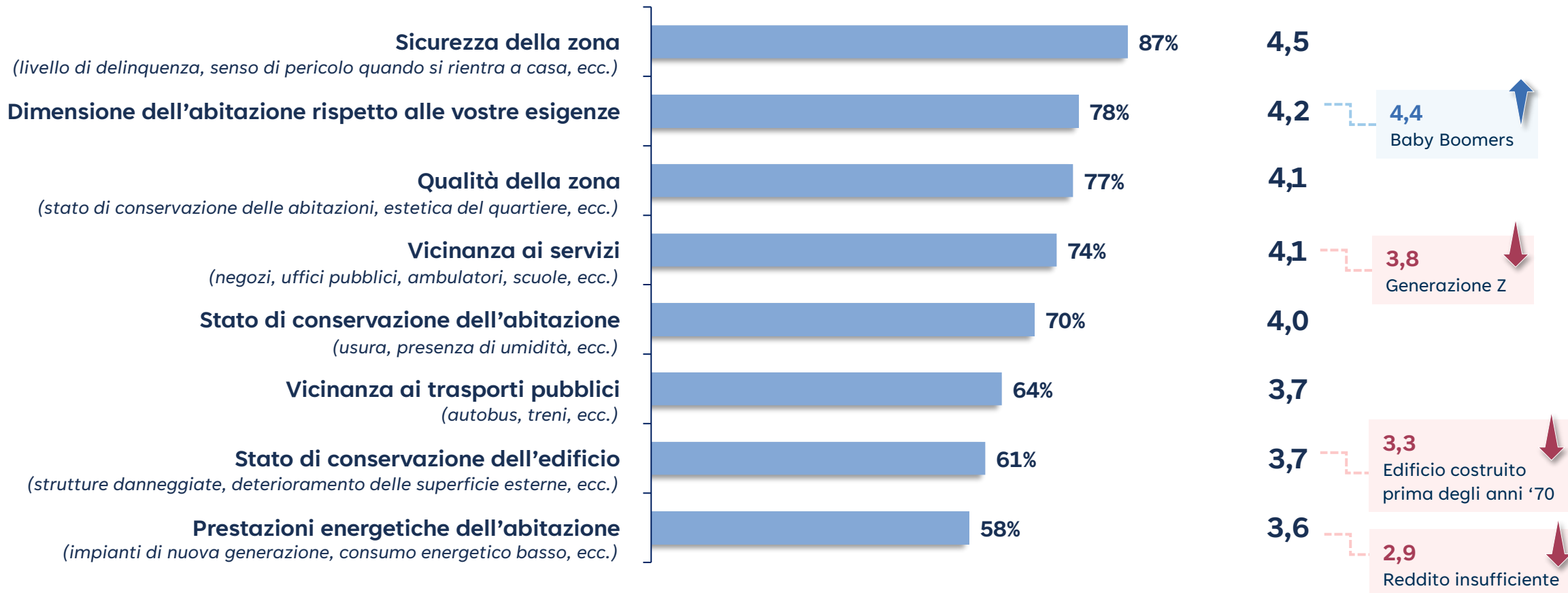
1.3 Livello di soddisfazione per l'abitazione e la zona in cui si vive

Indagine alle famiglie

Per ciascuno dei seguenti aspetti riguardanti la sua abitazione e la zona in cui vive, le chiedo di esprimere il suo grado di soddisfazione:

SOMMA DI 4 + 5 su una scala da 1 a 5 dove 1=«per nulla soddisfatto» e 5 «estremamente soddisfatto»

PUNTEGGIO MEDIO



! Maggiore soddisfazione nei **comuni limitrofi**, fatta eccezione per la **vicinanza ai servizi e ai trasporti**, giudicata migliore ad **Alghero**

% calcolate su totale campione

1.3 Livello di soddisfazione per il centro storico di Alghero

Indagine alle famiglie

Le chiedo di esprimere un giudizio su alcuni aspetti riguardanti il Centro storico di Alghero:

SOMMA DI 4 + 5 su una scala da 1 a 5 dove 1=«per nulla soddisfatto» e 5 «estremamente soddisfatto»



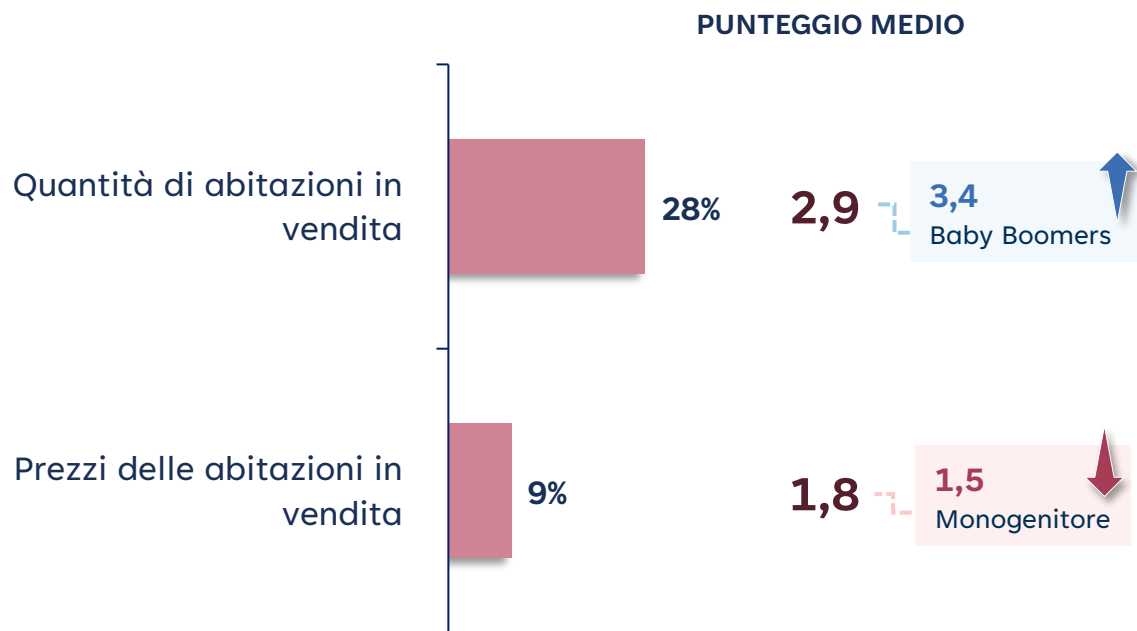
% calcolate su totale campione

1.3 Indagine alle famiglie: livello di soddisfazione per l'offerta abitativa di Alghero

Come giudica l'offerta abitativa nella città di Alghero, sia in termini di quantità (cioè numero di case disponibili) che di prezzi?

SOMMA DI 4 + 5 su una scala da 1 a 5 dove 1=«per nulla soddisfatto» e 5 «estremamente soddisfatto»

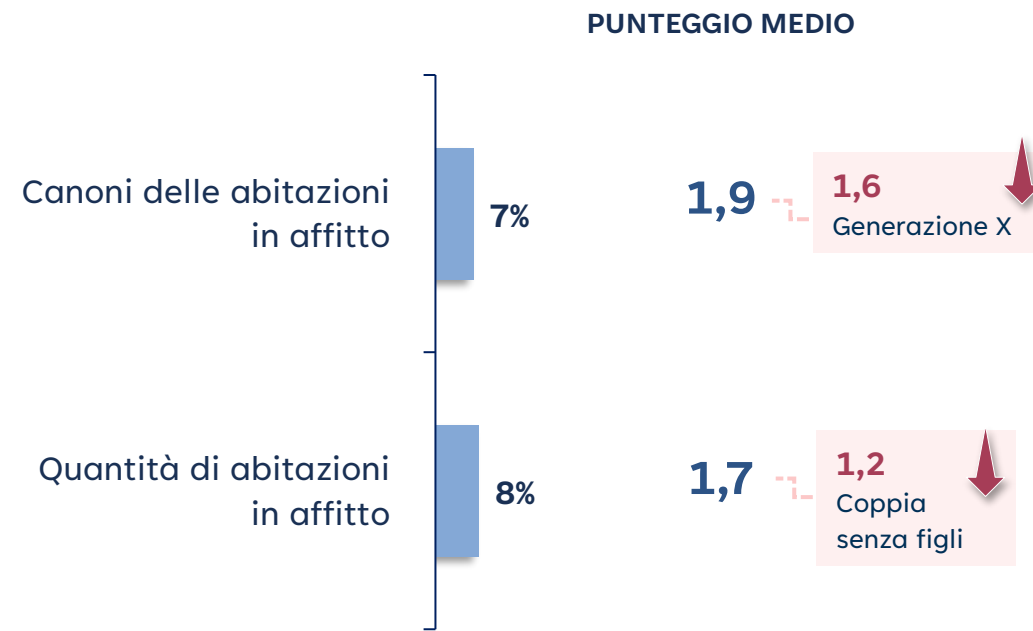
Domanda di ACQUISTO



% calcolate su domanda di acquisto

Fonte: Survey Nomisma ai residenti di Alghero

Domanda di LOCAZIONE



% calcolate su domanda di locazione

Fabbisogni abitativi e ricettivi del Comune di Alghero

Nomisma

Patrimonio abitativo di
Alghero e i suoi utilizzi:
prima casa ed
investimento

1.4.
—

1.4 Highlights. Patrimonio residenziale: dimensione e utilizzi

- Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate relativi al **2023**, lo stock residenziale di **Alghero** conta **31.419 unità immobiliari**, pari al **9,2%** del totale della provincia di Sassari.
- Tra il **2014 e il 2023**, il patrimonio edilizio di Alghero è cresciuto del **5,3%**, un incremento più marcato rispetto alla media provinciale (+3,4%). La stessa tendenza si conferma negli ultimi cinque anni analizzati (**2019-2023**), con un aumento del **2,3%** per Alghero, a fronte dell'**1,3%** registrato a livello provinciale.
- Per quanto riguarda l'utilizzo, secondo il **Censimento 2021**, ad **Alghero** le unità abitative non occupate da residenti sono **9.548**, pari al **30%** del totale. A livello comparativo, la quota di abitazioni occupate risulta simile tra Alghero e l'intera regione Sardegna. Tuttavia, nella provincia di Sassari la percentuale di case non occupate è più alta, raggiungendo il **38,6%**, probabilmente a causa dell'impatto delle località turistiche più importanti (che incide sulla componente delle seconde case).
- Dall'indagine sulle famiglie emerge che **4.600 famiglie** (il **17%** dei residenti) possiedono almeno un'altra abitazione. Tra queste, **3.200** dichiarano di avere immobili ad **Alghero**, con una prevalenza di proprietà situate fuori dal centro storico. In termini di utilizzo, un quarto dei multiproprietari affitta il proprio immobile con contratti a lungo termine, mentre **1 su 10** si orienta verso il mercato degli affitti brevi o turistici. Tuttavia, il **12%** degli immobili risulta inutilizzato.
- Considerando l'ammontare delle case vuote, si può pertanto stimare la presenza di:
 - 410 abitazioni Inutilizzate (Indagine alle famiglie)
 - 3.825 seconde case/ case vacanza (Indagine alle famiglie)
 - 2.000 per affitti brevi e turistici (dati del Comune)

1.4 Patrimonio residenziale: dimensione

Stock residenziale del Comune di Alghero, Provincia di Sassari

Patrimonio residenziale nel comune di Alghero

Anno	Comune di Alghero		Totale Provincia di Sassari	Quota Comune di Alghero
	n. immobili	var. % annua	n. immobili	% su totale
2014	29.847	0,59%	329.971	9,05%
2019	30.712	2,90%	336.738	9,12%
2020	30.866	0,50%	337.693	9,14%
2021	31.086	0,71%	339.137	9,17%
2022	31.253	0,54%	340.331	9,18%
2023	31.419	0,53%	341.265	9,21%
Var % 2014-2023	5,3%		3,4%	
Var % 2019-2023	2,3%		1,3%	

Stock residenziale 2014-2023

- Secondo i dati di fonte Agenzia delle Entrate relativi al 2023, lo stock residenziale nel Comune di Alghero ammonta a 31.419 unità immobiliari e rappresenta una quota del 9,2% sul totale dell'intera provincia di Sassari.
- La variazione percentuale dello stock nel decennio 2014-2023 è pari a +5,3%, mentre la variazione nel quinquennio 2019-2023 è pari a +2,3%.
- Nel decennio considerato, il comune di Alghero ha registrato un incremento del patrimonio relativamente più ampio rispetto al provincia di Sassari nel suo complesso (+5,3% contro +3,4%).
- La stessa dinamica si presenta negli ultimi cinque anni (2019-2023) con un incremento del comune di Alghero del 2,3% contro l'1,3% a livello provinciale.

1.4 Patrimonio residenziale: tipologie di utilizzo

Censimento Istat- Abitazioni non occupate del Comune di Alghero, Provincia di Sassari e Regione Sardegna

Abitazioni non Occupate

Metodologia e fonti dati utilizzate

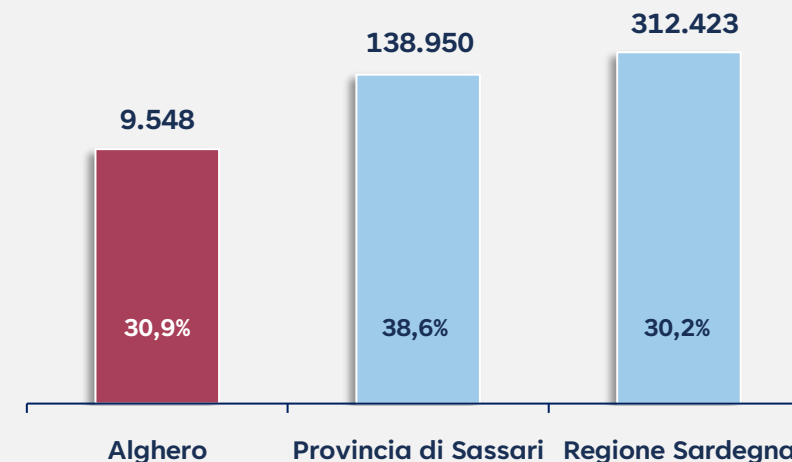
Lo studio sul patrimonio sfitto/inutilizzato presente nel comune di Alghero si è basato sull'analisi dei dati Istat relativi alle abitazioni occupate e non occupate (2021).

- Nel comune di Alghero, secondo il Censimento 2021, le unità abitative non occupate da residenti risultano **9.548, pari al 30% del totale delle abitazioni presenti sul territorio.**
- Le 9.548 unità comprendono sia case vuote che seconde case, altri usi.
- Confrontando i dati con altri territori, la percentuale di abitazioni occupate è simile tra Alghero e la regione Sardegna. Tuttavia, nella provincia di Sassari, la quota di abitazioni non occupate risulta più elevata, raggiungendo il 38,6% del totale, anche per effetto della forte componente turistica di alcune località della provincia.

Si riporta il dato relativo ad alcuni comuni della provincia di Sassari ad alta vocazione turistica assunti come confronto o benchmark:

- La Maddalena: 46,5%
- Palau: 72,4%
- Santa Teresa Gallura: 70,8%
- Stintino: 82,5%
- Golfo Aranci: 77,5%
- Olbia: 34%

Abitazioni non occupate da residenti (sfitte, inutilizzate, sottoutilizzate), 2021



Nota Istat: Le abitazioni occupate sono state ottenute escludendo dal numero di famiglie tutte quelle che non vivono in un'abitazione (famiglie in altri tipi di alloggio, senza fissa dimora, eccetera) e considerando le famiglie coabitanti.

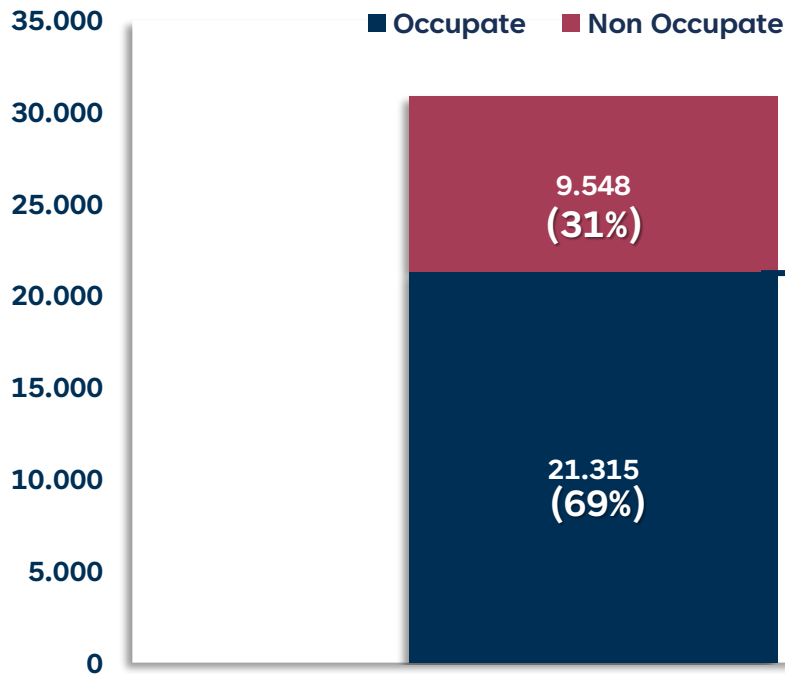
Le abitazioni non occupate sono state, invece, ottenute dalla differenza tra il numero di abitazioni totali e quelle occupate da famiglie.

1.4 Patrimonio residenziale: dimensione e utilizzi

Stock residenziale:

Ad Alghero sono presenti 31.419 abitazioni (secondo Agenzia dell'Entrate 2023) **in aumento del 5,3%** tra il 2014 e il 2023 e del 2,3% rispetto al 2019. L'incremento è stato più intenso rispetto alla variazione media provinciale.

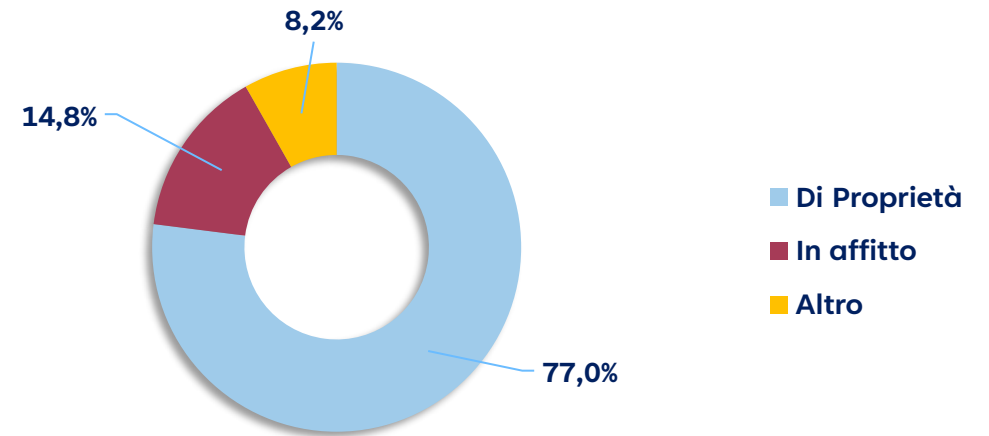
Utilizzi abitazioni occupate e non



Focus:

- **2.000 per affitti brevi e turistici (fonte Comune)**
- **410 abitazioni Inutilizzate (indagine)**
- **3.825 seconde case/ case vacanza (indagine)**

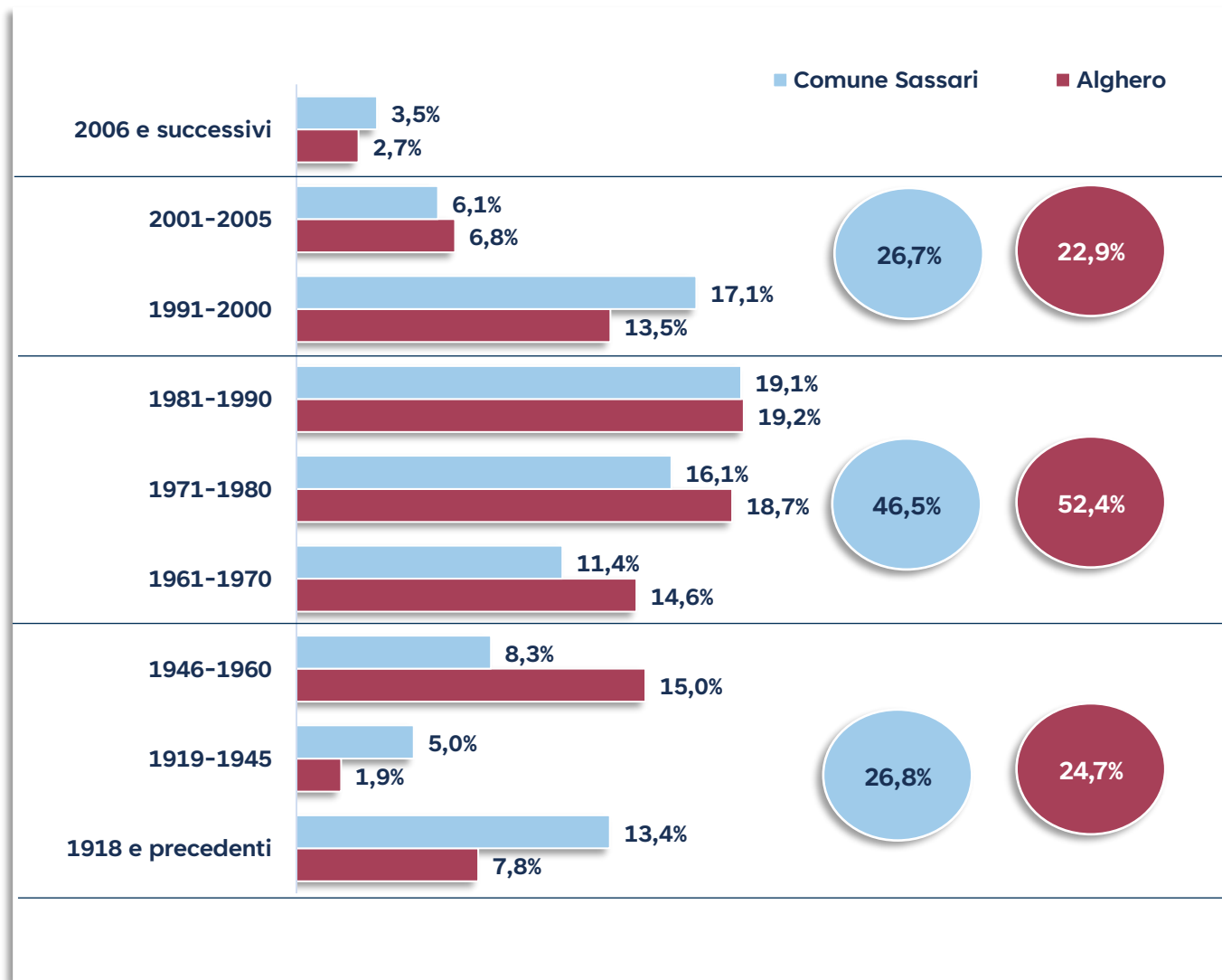
Focus:



* su 30.863 abitazioni censite nel 2021 fonte: Istat

1.4 Stock residenziale

Alghero - Stock abitativo per epoca di costruzione



L'epoca di costruzione dello stock abitativo di Alghero presenta una distribuzione che vede più rappresentate le classi di età comprese nel range 1971-2000, rispetto al territorio del comune di Sassari, nel quale prevale la quota di abitazioni incluse nella fascia più vetusta, ma anche in età recente.

1.4 Indagine alle famiglie: condizione abitativa e tipologia di utilizzo delle proprie abitazioni

OBIETTIVI

La survey alle famiglie di Alghero e comuni limitrofi si è posta l'obiettivo di rilevare:

- ❑ la **condizione abitativa** dei residenti di Alghero e dei comuni limitrofi
- ❑ I **multiproprietari** e la tipologia di utilizzo dell'abitazione
- ❑ Il livello di soddisfazione per **l'abitazione per la zona in cui si vive**
- ❑ Il livello di soddisfazione per il **centro storico**

METODOLOGIA

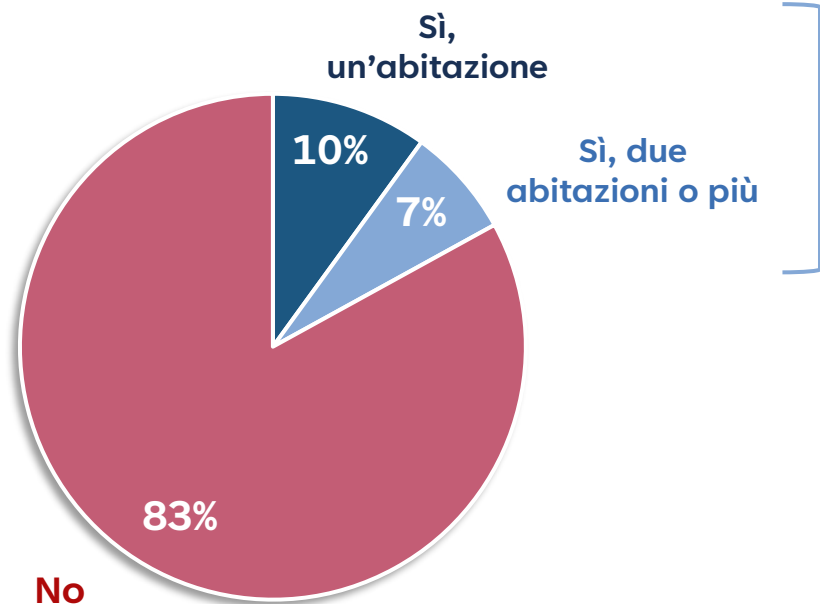
- ❑ Questionario: strutturato a prevalente risposta chiusa
- ❑ Modalità di rilevazione: CATI (Computer-assisted telephone interviewing)
- ❑ Universo di riferimento: popolazione 18+ residente ad Alghero e nei comuni limitrofi
- ❑ Sample Size: 475 residenti
- ❑ Periodo di rilevazione: Gennaio 2025

1.4 Multiproprietari

Indagine alle famiglie

A parte l'abitazione in cui vive, la sua famiglia è proprietaria di altre abitazioni?

% calcolate su totale campione



- Oltre alla casa in cui vivono, circa **4.600 famiglie (17%) possiedono altre abitazioni**: tra queste, circa **3.200 famiglie si dichiarano proprietarie di case all'interno del comune di Alghero**, con una netta prevalenza di immobili situati al di fuori del centro storico della città. In termini di utilizzo, 1/4 dei multiproprietari affitta il proprio immobile con contratti di lungo termine, mentre 1 su 10 si orienta verso affitti brevi o turistici; non mancano, tuttavia, casi di immobili inutilizzati (12%).

17% Multiproprietari

4.600 Famiglie

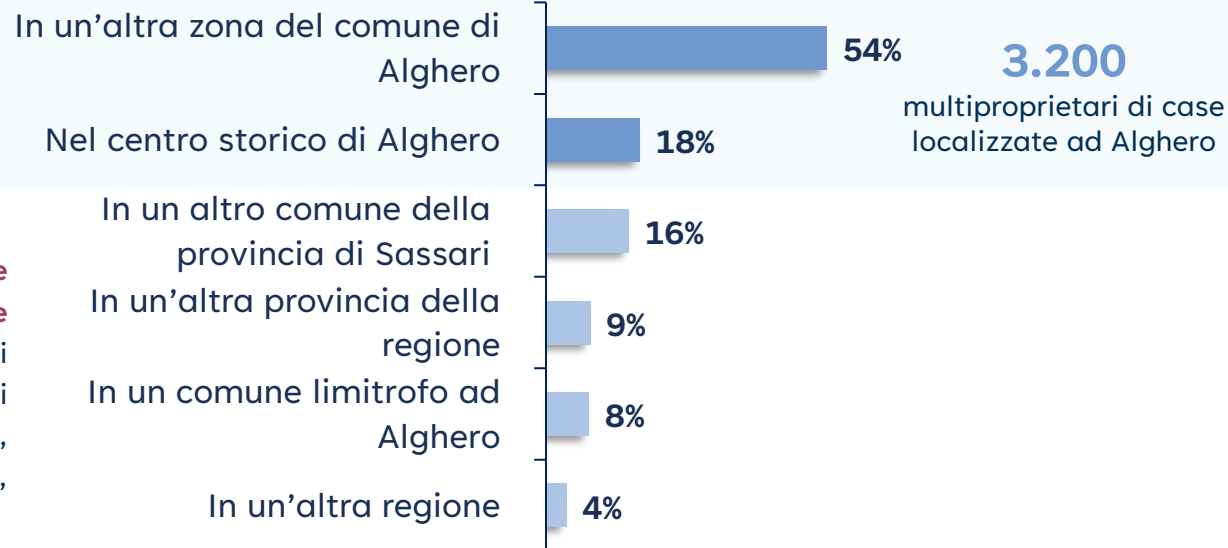
di cui

4.070 residenti ad Alghero

Dove sono localizzate?

RISPOSTA MULTIPLA

% calcolate su multiproprietari

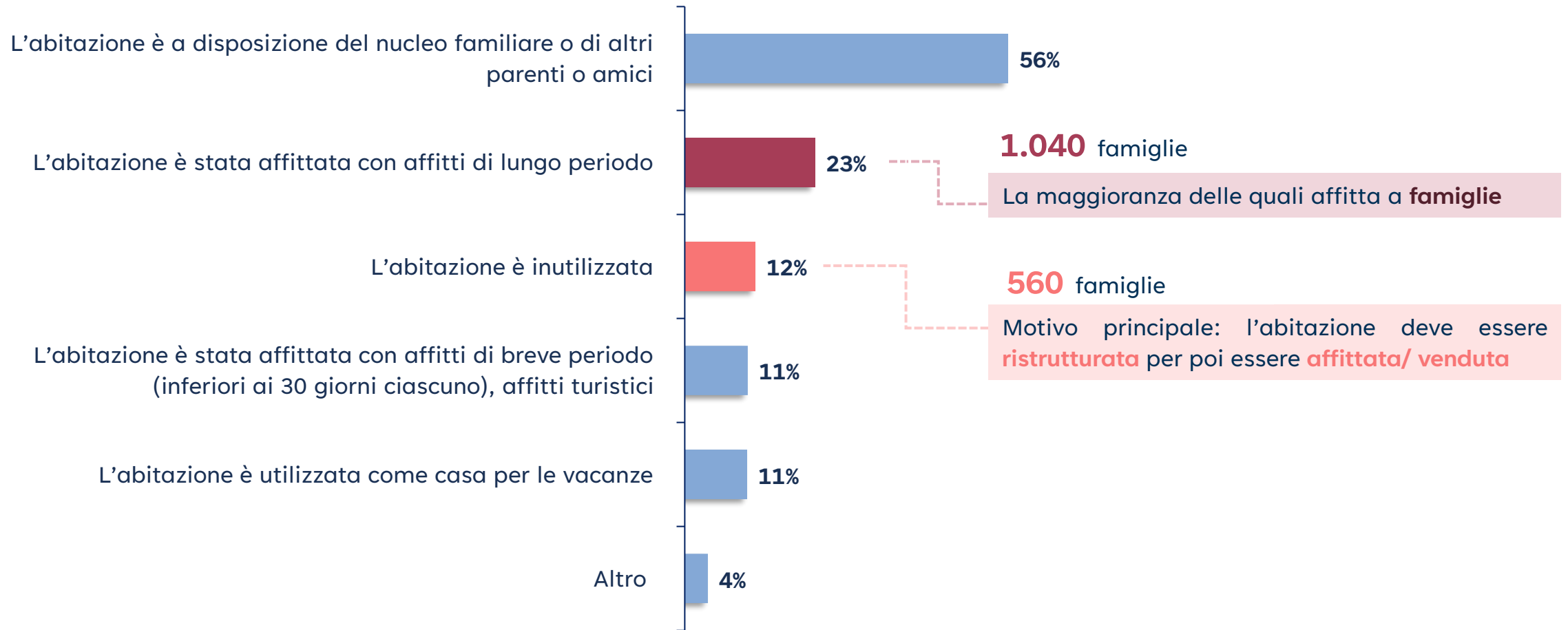


1.4 Multiproprietari

Indagine alle famiglie

Qual è l'utilizzo che ne fate?

% calcolate su multiproprietari



Elementi chiave e
analisi SWOT

1.5.
—

*Nomisma*₄₇

1.5 Elementi di sintesi – analisi territoriale

La SWOT analysis mette in evidenza che Alghero presenta una solida base demografica, con una forte percentuale di famiglie proprietarie di immobili, ma si trova di fronte a sfide legate all'invecchiamento della popolazione e alla perdita dei giovani.

Sebbene il mercato immobiliare sia in crescita, i prezzi elevati e la carenza di abitazioni a prezzi accessibili ostacolano l'accesso a nuove generazioni e famiglie con redditi più bassi, rischiando di limitare la capacità di attrarre e mantenere nuovi residenti.

La città è fortemente dipendente dal settore turistico, che, se da un lato offre importanti opportunità di sviluppo, dall'altro la espone a vulnerabilità legate alle fluttuazioni stagionali e alle crisi economiche.

Per garantire una crescita stabile, potrebbe essere opportuno tendere verso una maggiore diversificazione dell'economia, sviluppando in particolare i settori manifatturiero e delle costruzioni, e incentivare la nascita di imprese giovanili e start up innovative. Anche l'espansione delle infrastrutture turistiche potrebbe rappresentare un'opportunità, rispondendo alla forte domanda del mercato.

Un altro elemento cruciale per il futuro di Alghero è la riqualificazione urbana, sia del centro storico che delle periferie, con investimenti mirati a migliorare la qualità della vita, la sicurezza e l'accessibilità. Questo potrebbe contribuire a rendere la città più attrattiva per famiglie, giovani e visitatori.

Inoltre, valorizzare le abitazioni inutilizzate e migliorare l'offerta immobiliare potrebbero rispondere a una domanda crescente di spazi residenziali, offrendo un'ulteriore opportunità di sviluppo.

1.5 SWOT – analisi territoriale

PUNTI DI FORZA

- Forte **radicamento della popolazione residente** (81% delle famiglie vive in case di proprietà)
- **Mercato immobiliare residenziale in crescita**, anche per effetto della dinamicità del settore turistico
- Presenza dell'**Università** e di importanti **realità produttive**
- Il **settore terziario**, legato principalmente al turismo, è molto sviluppato, con il 45% delle imprese locali attive in questo ambito. Ciò offre un potenziale di crescita continua grazie alla domanda turistica e alla presenza di un'offerta diversificata.
- La vicinanza con le infrastrutture (Aeroporto, porto), la **posizione geografica** rendono Alghero un luogo facilmente accessibile per residenti e turisti.

PUNTI DI DEBOLEZZA

- **Invecchiamento della popolazione:** Il crescente invecchiamento, con una previsione che i residenti over 65 rappresentino il 40% della popolazione nel 2043, è una sfida per la sostenibilità sociale ed economica.
- **Declino dei giovani e famiglie:** La flessione nelle fasce di età giovanili e la fuga dei giovani (soprattutto tra i 15-34 anni) sono segnali preoccupanti per la forza lavoro futura e la vitalità della comunità.
- **Carenza di un'offerta abitativa a prezzi accessibili:** Nonostante l'aumento delle transazioni, i prezzi degli immobili sono elevati, creando difficoltà per le famiglie con redditi più bassi, in particolare giovani coppie e lavoratori autonomi.
- **Carenza di abitazioni in locazione**, canoni di locazione elevati
- **Limitata diversificazione economica:** La dipendenza eccessiva dal settore dei servizi e del turismo espone Alghero a vulnerabilità, soprattutto se emergono fluttuazioni stagionali o crisi nel settore turistico.

OPPORTUNITA'

- **Diversificazione economica:** Potenziale di sviluppo nei settori manifatturiero e delle costruzioni, per equilibrarne l'economia locale e diminuire la dipendenza dal turismo.
- **Incentivazione delle imprese giovanili e straniere:** Azioni mirate per stimolare la creazione di imprese giovanili e straniere potrebbero rafforzare il panorama imprenditoriale locale.
- **Espansione dell'offerta turistica:** Opportunità di ampliamento delle infrastrutture turistiche e dei servizi connessi, grazie alla forte domanda di mercato.
- **Riqualificazione urbana:** Investimenti per migliorare la qualità della vita nel centro storico e nelle zone residenziali periferiche, con interventi su sicurezza, accessibilità e servizi culturali, potrebbero renderlo più attrattivo.
- **Valorizzazione delle abitazioni inutilizzate o sottoutilizzate:** Utilizzo strategico delle case vuote o poco sfruttate, con interventi mirati per migliorarne l'occupazione e il valore.
- **Riqualificazione delle aree urbane:** Investimenti per il miglioramento delle condizioni del centro storico e delle aree residenziali periferiche, con focus su sicurezza, accessibilità e servizi culturali, al fine di renderle più vivibili e attrattive.

MINACCE

- **Declino demografico futuro:** La previsione di una diminuzione del 9% della popolazione residente entro il 2043, con una crescente percentuale di anziani, potrebbe ridurre la disponibilità di forza lavoro giovane e limitare l'attività in prospettiva le attività economiche e turistiche.
- Perdita di attrattività, soprattutto per le giovani generazioni, per problemi legati alla casa, ai servizi offerti e alle infrastrutture
- **Eccessivo costo della vita e dei canoni di locazione:** L'alto costo degli immobili e dei canoni di locazione potrebbe spingere le famiglie e i giovani a cercare alternative più economiche in altri comuni, portando a una fuga di residenti.
- **Sovraccarico del mercato turistico:** L'aumento dei prezzi a causa della pressione turistica può creare squilibri nel mercato immobiliare, soprattutto per i residenti, che potrebbero affrontare difficoltà nel trovare abitazioni a prezzi accessibili.



Fase 2

Fabbisogni abitativi
come risposta alle esigenze della
domanda

Nomisma 50

Indagine ai residenti ad
Alghero e nei comuni
limitrofi

2.1.
—

2.1 Highlights – Condizioni abitative

Indagine alle famiglie

Nel mese di gennaio 2025 è stata condotta un'indagine alle famiglie di Alghero e comuni limitrofi con l'obiettivo di rilevare la condizione abitativa dei residenti di Alghero e dei comuni limitrofi, identificare il fabbisogno legato alla **domanda abitativa di acquisto e di locazione** in relazione alle caratteristiche socio economiche delle famiglie e profilare la **domanda «debole»**, ossia di quei segmenti di popolazione che versano in una condizione di debolezza in relazione a differenti ambiti di analisi (economica ed abitativa).

- ❑ E' emerso che **l'81%** delle famiglie residenti vive in case di proprietà, di cui il **61%** senza pagare un mutuo, mentre il **14%** vive in affitto. L'indagine inoltre evidenzia che per il **33%** delle famiglie che vivono in affitto o in proprietà con un mutuo, **il canone d'affitto o la rata del mutuo incide per più del 30% del reddito mensile.**
- ❑ Sul fronte della locazione, si conferma intensa la domanda espressa dai **nuclei famigliari con figli** (anche **monogenitoriali**), dalle **giovani coppie** e dai **lavoratori autonomi**. Per tale categoria (63% delle famiglie in affitto), la locazione rappresenta una necessità, non una scelta, perché le risorse economiche non sono sufficienti per accedere al mercato dell'acquisto. Tra le criticità segnalate vi è l'elevato livello dei canoni, sospinti da un'offerta scarsa.
- ❑ Oltre alla casa in cui vivono, circa **4.600 famiglie (17%) possiedono altre abitazioni**: tra queste, circa **3.200 famiglie si dichiarano proprietarie di case all'interno del comune di Alghero**, con una netta prevalenza di immobili situati al di fuori del centro storico della città. In termini di utilizzo, 1/4 dei multiproprietari affitta il proprio immobile con contratti di lungo termine, mentre 1 su 10 si orienta verso affitti brevi o turistici; non mancano, tuttavia, casi di immobili inutilizzati (12%).

METODOLOGIA

- Questionario: strutturato a prevalente risposta chiusa
- Modalità di rilevazione: CATI (Computer-assisted telephone interviewing)
- Universo di riferimento: popolazione 18+ residente ad Alghero e nei comuni limitrofi
- Sample Size: 475 residenti
- Periodo di rilevazione: Gennaio 2025

2.1 Highlights – Debolezza abitativa ed economica

Indagine alle famiglie

- ❑ È stato poi definito il perimetro delle famiglie residenti ad Alghero e nei comuni limitrofi che dichiarano di trovarsi in situazione di debolezza abitativa e/o economica, al fine di comprendere il bacino di domanda abitativa in difficoltà nel sostenere i costi della casa.
- ❑ Dai risultati dell'indagine è emerso che:
 - ❑ Circa 1.810 famiglie (pari al **7% delle famiglie totali**), di cui **1.390 famiglie residenti ad Alghero**, vivono in una condizione di **debolezza abitativa**, ovvero esprimono insoddisfazione su vari aspetti della propria condizione abitativa (legati alla dimensione, prestazioni energetiche, stato di conservazione dell'abitazione e dell'edificio), siano essi riferiti alla propria abitazione o al contesto in cui vivono (qualità e sicurezza della zona, vicinanza ai servizi e ai trasporti).
 - ❑ Si tratta di individui appartenenti alla **Generazione X, che spesso vivono in affitto, monogenitori**, con un **lavoro autonomo**, un **basso livello di istruzione** ed un **reddito insoddisfacente**.
 - ❑ Parallelamente, circa 2.860 famiglie (**11% del totale**), di cui **2.820 famiglie residenti ad Alghero**, vivono una condizione di **debolezza economica**, lamentando un reddito inadeguato o risorse economiche insufficienti per acquistare casa o ottenere un mutuo; pur condividendo alcune caratteristiche con chi affronta difficoltà abitative, questi individui appartengono per lo più alle generazioni più giovani (**Millennials**).
 - ❑ Nel complesso, il **17%** delle famiglie soffre **almeno una di queste due fragilità**, mentre l'**1%** le **sperimenta entrambe**.

2.1 Highlights – La domanda di acquisto di abitazioni e la domanda debole

Indagine alle famiglie

- Si è quindi proceduto a rilevare la quota di famiglie che esprime una domanda di acquisto di casa ad Alghero, considerando le diverse componenti, ovvero, prima casa (sostituzione, seconda casa e domanda inespressa. E' emerso che:
 - Il **36% delle famiglie (9.690 nuclei, di cui 8.050 residenti ad Alghero)** esprime una **DOMANDA DI ACQUISTO di casa**: il 20% è una domanda di prima casa (o sostituzione), il 9% è una domanda di seconde case, il 7% è una domanda che rimane inespressa pur esprimendo un bisogno. È una **domanda che lamenta** la scarsa offerta di abitazioni ma soprattutto **l'elevato costo**.
 - La **domanda di acquisto di PRIMA CASA (5.440 nuclei, di cui 4.660 ad Alghero)** è costituita principalmente da famiglie **in affitto**, da **giovani**, da **coppie con figli** e da **monogenitori**, le cui ricerche si orientano principalmente verso case del comune di Alghero, ma **localizzate al di fuori del centro storico** (65%). C'è una componente rilevante che esprime **una debolezza economica**, che verosimilmente pregiudica la concretizzazione delle intenzioni di acquisto. Vi è altresì una componente spinta all'acquisto a causa di una **insoddisfazione della propria condizione abitativa**. Circa **1 famiglia su 3** ritiene certo o molto **probabile l'acquisto di una casa entro i prossimi 3 anni**. La domanda di acquisto di prima casa ricerca principalmente abitazioni ad **elevata efficienza energetica, luminose ed in ottimo stato di manutenzione**. Metà della domanda si rivolge ad **abitazione singole** e un quarto della domanda ad **abitazioni in piccoli condomini**.
 - La **domanda di acquisto per SECONDA CASA (2.470 nuclei, di cui 1.960 ad Alghero)** è costituita principalmente da famiglie **con disponibilità economiche**, spesso **già in possesso di seconde case**, generalmente **coppie senza figli**, appartenenti alle fasce d'età dei **Millennials** e della **Generazione X**. È una domanda che ricerca principalmente **case unifamiliari, di medio-grandi dimensioni**, in ottimo stato di manutenzione e **con giardino interno** ad uso esclusivo. La componente di **acquisto per investimento è molto rilevante** (quasi 3 nuclei su 4), a conferma dell'importanza della dimensione turistica della città di Alghero.
 - Vi è una **domanda di acquisto INESPRESSA (1.780 nuclei, di cui 1.430 ad Alghero)** che, pur esprimendo la necessità di cambiare abitazione, non si mette sul mercato soprattutto per una situazione di **difficoltà economica** o per la mancanza delle condizioni per accendere un finanziamento. Sono persone generalmente **giovani**, che vivono **da sole**, in abitazioni **in affitto**. Ricercano case soprattutto di ridotte dimensioni, con la disponibilità di un giardino interno.

2.1 Highlights – La domanda di locazione di abitazioni e la domanda debole

Indagine alle famiglie

- ❑ Allo stesso modo si è proceduto a rilevare la quota di famiglie che esprime una **domanda di locazione di casa** ad Alghero, considerando le diverse componenti, ovvero, manifesta e inespressa. Emerge che:
 - ❑ Il **19% delle famiglie (5.180 nuclei)** esprime una **domanda di affitto**: l'11% è una domanda che è sul mercato della locazione con l'intenzione di prendere una casa per uso diretto, stabile o temporaneo, mentre l'8% è una domanda che rimane inespressa pur esprimendo un bisogno.
 - ❑ È una **domanda molto critica** sia riguardo la **scarsa offerta** di abitazioni in affitto, sia riguardo gli **elevati canoni di locazione**.
 - ❑ La **domanda di affitto MANIFESTA (3.040 nuclei, di cui 2.180 ad Alghero)** è costituita principalmente da famiglie che vivono già **in affitto**, da **giovani under 35**, da **monogenitori**, con una **maggiore concentrazione nei residenti di altri comuni (pari al 28% del totale)** rispetto a quanto evidenziato nella domanda di acquisto per prima casa (dove erano pari al 14%). È una domanda che esprime generalmente **un'insoddisfazione per la propria condizione abitativa**, motivo che la spinge a mettersi sul mercato della locazione. È sovente una domanda **debole dal punto di vista delle condizioni economiche**, che le preclude il mercato dell'acquisto. Quasi **1 famiglia su 2** ritiene certo o molto **probabile l'affitto di una casa entro i prossimi 3 anni**. È altresì una domanda **esigente** ed attenta alla **sostenibilità**, che aspira ad abitazioni ad elevata efficienza energetica e in ottimo stato di manutenzione. Ricerca **abitazione singole** o comunque **abitazioni in piccoli condomini**.
 - ❑ Vi è anche una **domanda di affitto INESPRESSA (2.140 nuclei, di cui 1.570 ad Alghero)** che, pur esprimendo la necessità di cambiare abitazione, non si mette alla ricerca di una soluzione abitativa. È una domanda anche questa che esprime una evidente **insoddisfazione per la propria condizione abitativa**, unitamente ad una **precaria condizione economica**. In genere si tratta di persone **giovani**, che vivono **da sole**, in abitazioni **in affitto**. Cercano case soprattutto di **ridotte dimensioni**, con la disponibilità di un giardino interno, preferibilmente una casa unifamiliare indipendente oppure un appartamento in un condominio di dimensioni contenute.

2.1 Caratteristiche dell'abitazione in cui si vive

Indagine alle famiglie

Comune di residenza

84% Alghero

16% Altri comuni

6% Olmedo

2% Villanova Monteleone

4% Uri

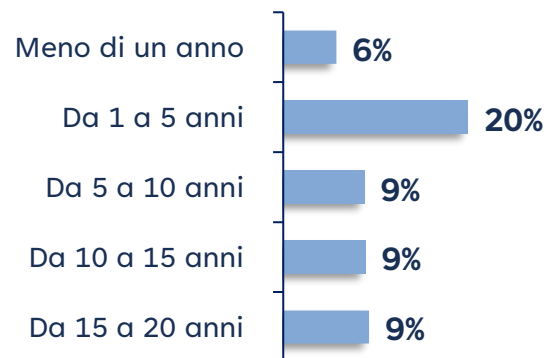
1% Monteleone Rocca Doria

3% Putifigari

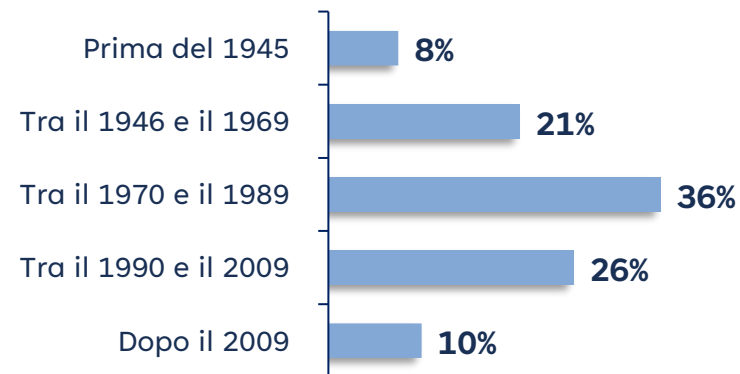
In quale tipo di edificio vive?



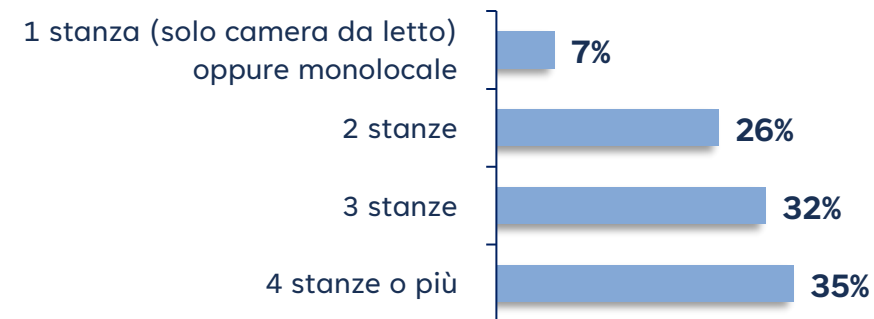
Da quanto tempo vive nell'abitazione attuale?



Quando è stato costruito l'edificio in cui vive?



Da quante stanze è composta l'abitazione in cui vive, a parte bagno e cucina?



% calcolate su totale campione

2.1 La debolezza abitativa

Indagine alle famiglie

Debolezza ABITATIVA

7%

1.810 Famiglie

di cui 1.390 residenti ad Alghero

Punteggio 1 e 2 su scala da 1 a 5

Famiglie che si ritengono **insoddisfatte** rispetto ad **almeno 4 aspetti**:

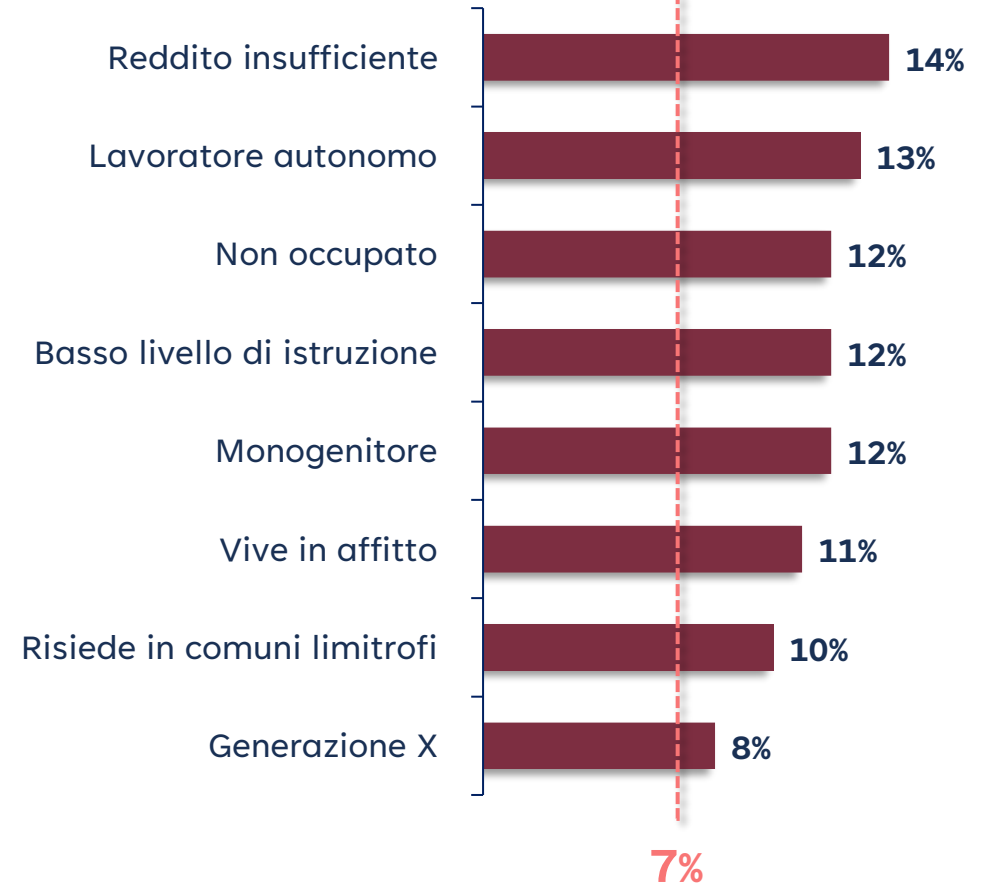
della propria ABITAZIONE

- Dimensione
- Prestazioni energetiche
- Stato di conservazione dell'abitazione
- Stato di conservazione dell'edificio

del CONTESTO in cui vivono

- Qualità della zona
- Sicurezza della zona
- Vicinanza ai servizi
- Vicinanza ai trasporti pubblici

PROFILO



% calcolate su totale campione

2.1 La debolezza economica

Indagine alle famiglie

Debolezza ECONOMICA

11%

2.860 Famiglie

di cui **2.820** residenti ad Alghero

Famiglie che soddisfano **almeno 2** delle seguenti **condizioni**:

Giudizio sul REDDITO PERCEPITO

- Insufficiente
- Gravemente insufficiente

INCIDENZA del CANONE D'AFFITTO/ RATA DEL MUTUO sul reddito familiare

- Oltre il 30%

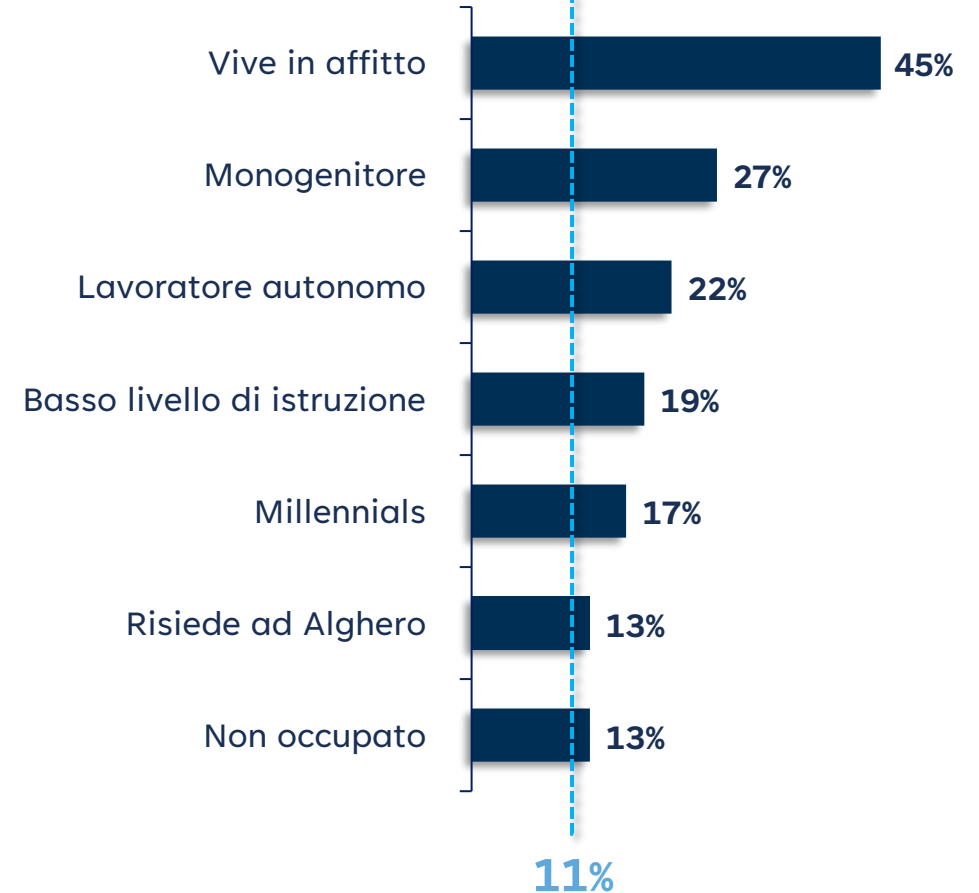
MOTIVAZIONE principale per cui vivono in AFFITTO

- Risorse economiche insufficienti per comprare casa

MOTIVAZIONE principale per cui NON intendono acquistare un'abitazione

- Risorse economiche insufficienti
- Mancanza di condizioni per ottenere un mutuo

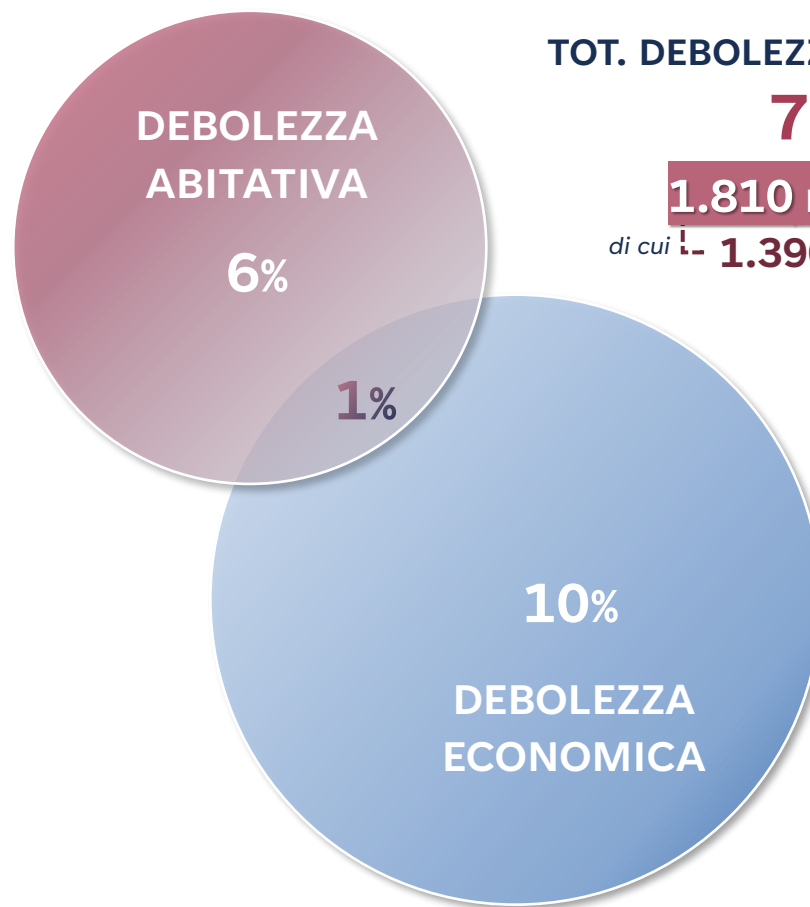
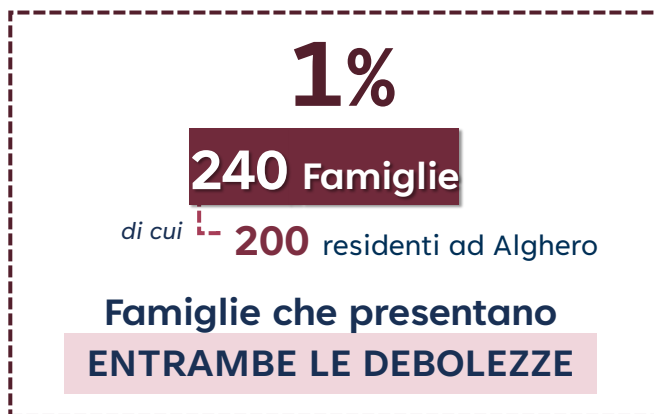
PROFILO



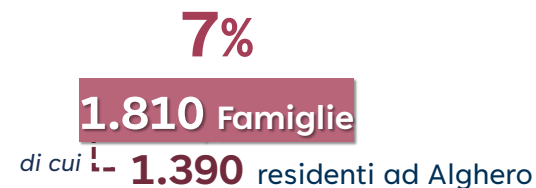
% calcolate su totale campione

2.1 Le famiglie in condizioni di debolezza economica e abitativa

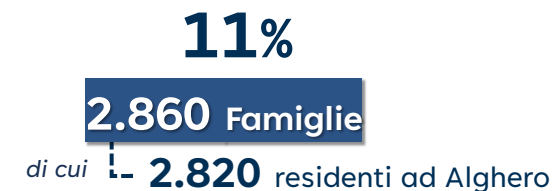
Indagine alle famiglie



TOT. DEBOLEZZA ABITATIVA



TOT. DEBOLEZZA ECONOMICA



% calcolate su totale campione

2.1 La domanda abitativa

Indagine alle famiglie

Domanda di ACQUISTO

36%

9.690 Famiglie

di cui 8.050 residenti ad Alghero

Domanda di acquisto per PRIMA CASA → 20%

Chi ha intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 3 anni per utilizzarla come prima casa

5.440 Famiglie

Domanda di acquisto per SECONDA CASA → 9%

Chi ha intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 3 anni per utilizzarla come seconda casa (per uso del nucleo familiare/ per investimento)

2.470 Famiglie

Domanda di acquisto INESPRESSA → 7%

Chi, pur avendo bisogno di cambiare abitazione, non ha intenzione di acquistarne una nei prossimi 3 anni (mancata disponibilità di risorse economiche, tassazione elevata, ecc.)

1.780 Famiglie

Domanda di LOCAZIONE

19%

5.180 Famiglie

di cui 3.750 residenti ad Alghero

Domanda di locazione MANIFESTA → 11%

Chi ha intenzione di prenderne un'abitazione in affitto nei prossimi 3 anni per utilizzarla direttamente in modo stabile o temporaneo

3.040 Famiglie

Domanda di locazione INESPRESSA → 8%

Chi, pur avendo bisogno di cambiare abitazione, non ha intenzione di prenderne una in affitto nei prossimi 3 anni (mancata disponibilità di risorse economiche, tassazione elevata, ecc.)

2.140 Famiglie

DISPONIBILITÀ A PAGARE

59%	Meno di €500/mese
35%	€500-€600/mese
6%	Più di €600/mese

% calcolate su totale campione

2.1 La domanda di acquisto per prima casa | Profilo & Desiderata

Indagine alle famiglie

Domanda di acquisto per PRIMA CASA

20%

di cui

33% Domanda CERTA

5.440 Famiglie

4.660 residenti ad Alghero

PROFILO: **39%** Vive in affitto

37% Millennials

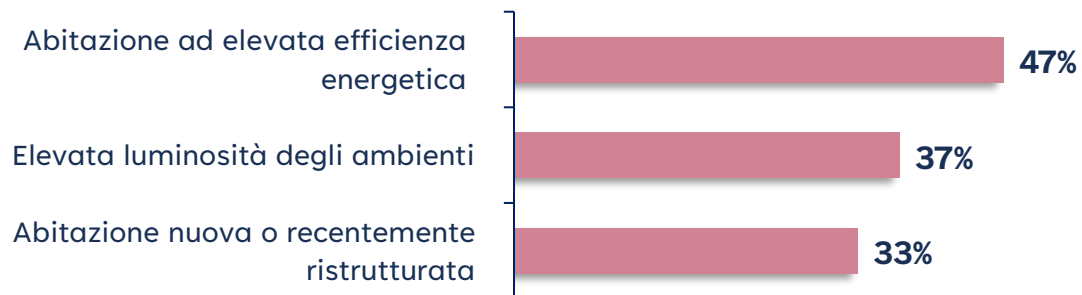
33% Generazione Z

34% Monogenitore **31%** In stato di debolezza abitativa

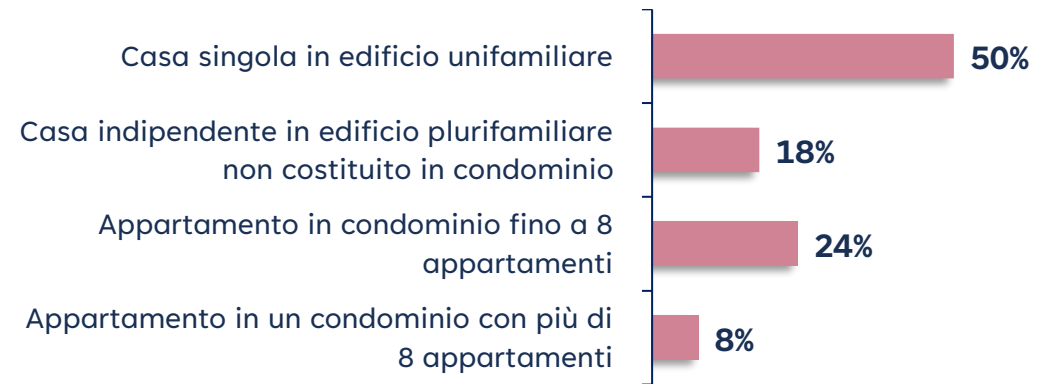
30% Coppia con figli **26%** In stato di debolezza economica

Se dovesse cambiare abitazione, per quali delle seguenti caratteristiche/dotazioni sarebbe disposto a pagare un sovrapprezzo?

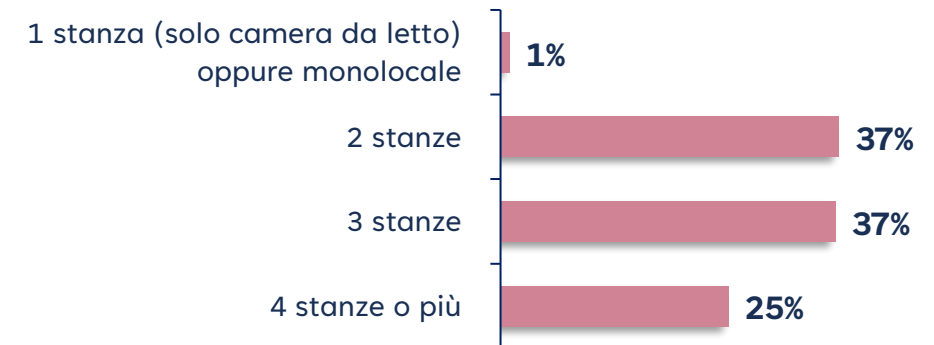
TOP 3 RISPOSTE, % di sì



Se dovesse cambiare abitazione, in quale tipo di edificio andrebbe a vivere?



Se dovesse cambiare abitazione, di quante stanze avrebbe bisogno, a parte bagno e cucina?



2.1 La domanda di acquisto per seconda casa | Profilo & Desiderata

Indagine alle famiglie

Domanda di acquisto per SECONDA CASA

9%

2.470 Famiglie

di cui

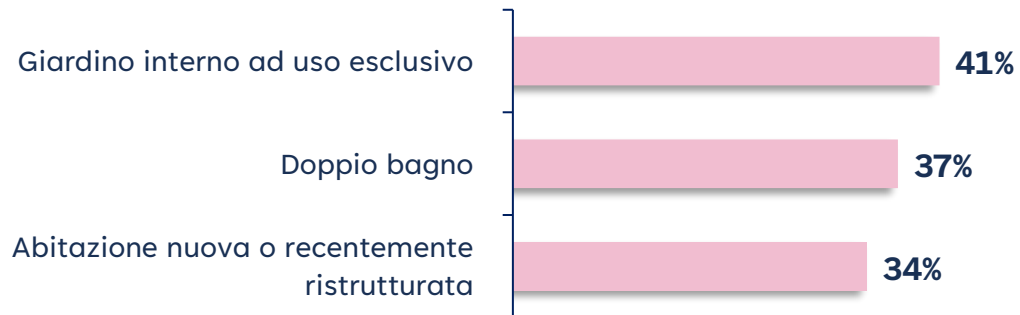
73% Seconda casa per INVESTIMENTO

1.960 residenti ad Alghero

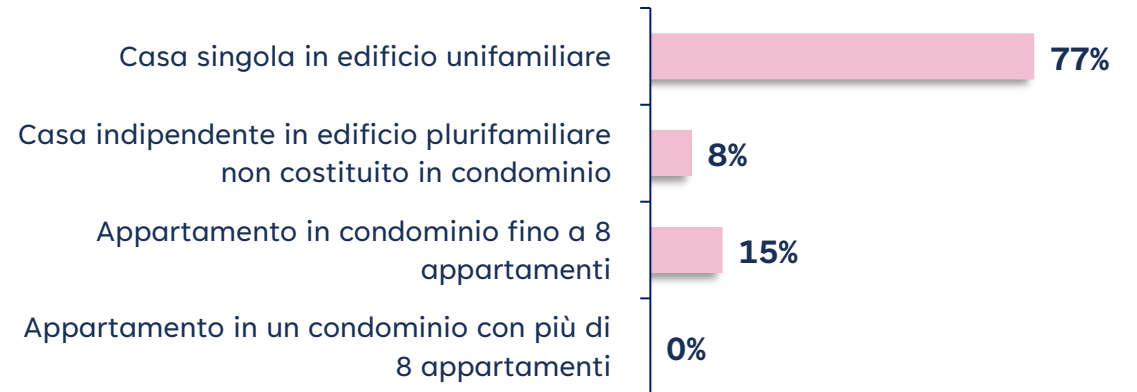
PROFILO: 19% Reddito elevato
16% Multiproprietario
15% Millennials
12% Generazione X
12% Coppia senza figli

Se dovesse cambiare abitazione, per quali delle seguenti caratteristiche/dotazioni sarebbe disposto a pagare un sovrapprezzo?

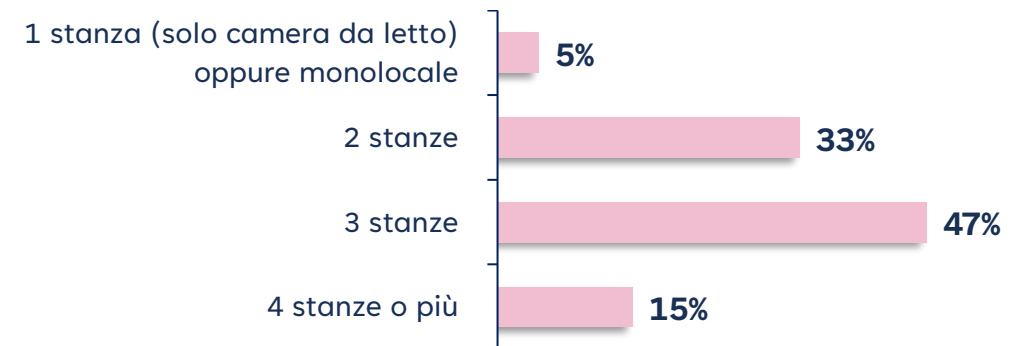
TOP 3 RISPOSTE, % di sì



Se dovesse cambiare abitazione, in quale tipo di edificio andrebbe a vivere?



Se dovesse cambiare abitazione, di quante stanze avrebbe bisogno, a parte bagno e cucina?



% calcolate su domanda di acquisto per seconda casa

2.1 La domanda di acquisto inespressa | Profilo & Desiderata

Indagine alle famiglie

Domanda di acquisto INESPRESSA

7%

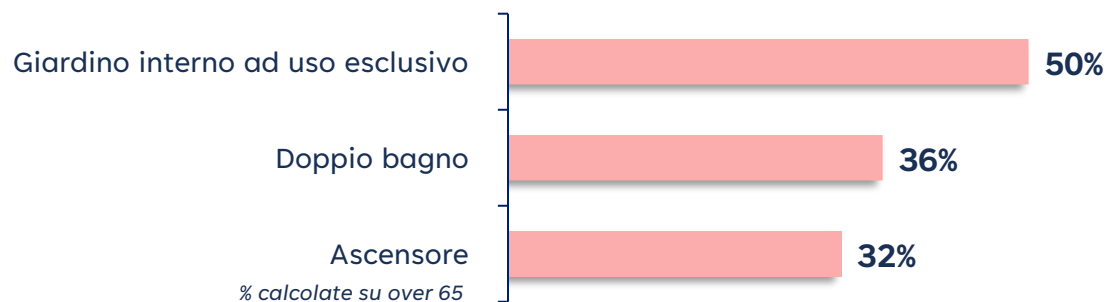
1.780 Famiglie

1.430 residenti ad Alghero

- PROFILO:**
- 18% In stato di **debolezza economica**
 - 17% **Vive in affitto**
 - 11% **Generazione Z**
 - 10% **Vive da solo**

Se dovesse cambiare abitazione, per quali delle seguenti caratteristiche/dotazioni sarebbe disposto a pagare un sovrapprezzo?

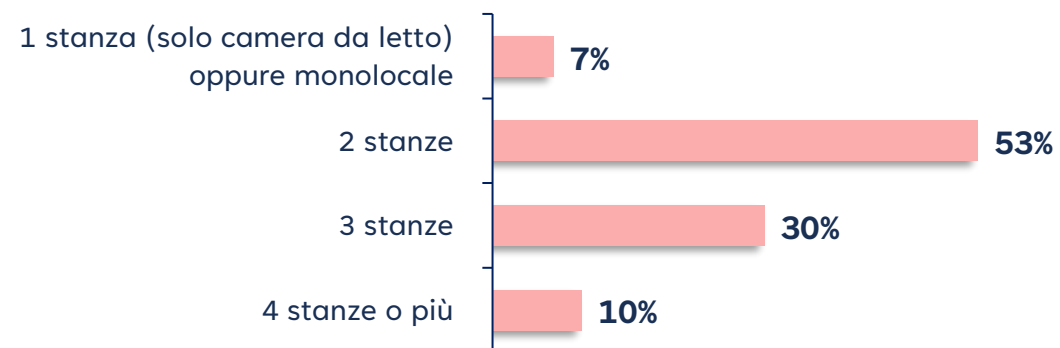
TOP 3 RISPOSTE, % di sì



Se dovesse cambiare abitazione, in quale tipo di edificio andrebbe a vivere?



Se dovesse cambiare abitazione, di quante stanze avrebbe bisogno, a parte bagno e cucina?



2.1 La domanda di locazione manifesta | Profilo & Desiderata

Indagine alle famiglie

Domanda di locazione MANIFESTA

11%

3.040 Famiglie

2.180 residenti ad Alghero

di cui

46% Domanda CERTA

PROFILO: **36%** In stato di **debolezza abitativa**

34% **Monogenitore**

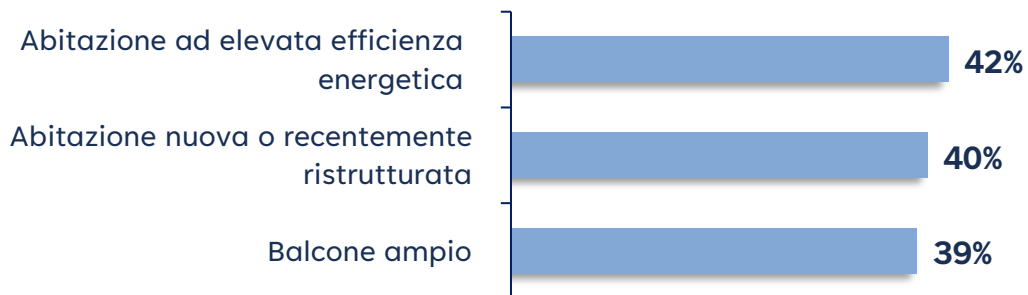
32% **Under 35**

30% Vive in **affitto**

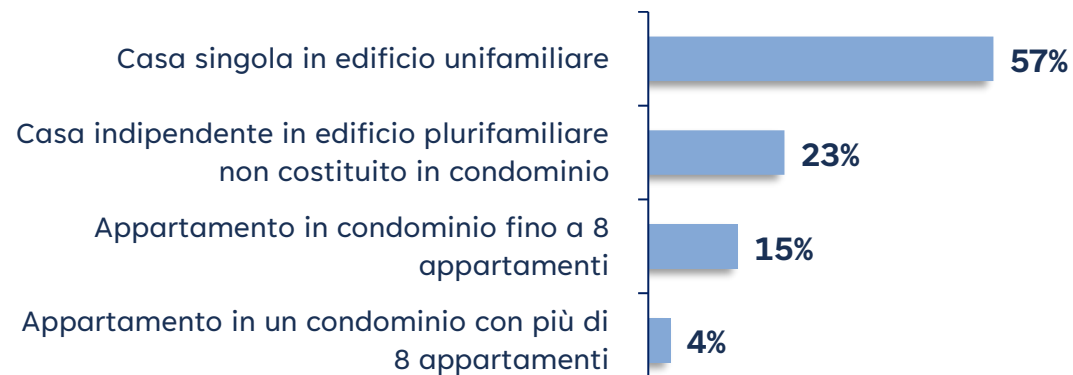
28% In stato di **debolezza economica**

Se dovesse cambiare abitazione, per quali delle seguenti caratteristiche/dotazioni sarebbe disposto a pagare un sovrapprezzo?

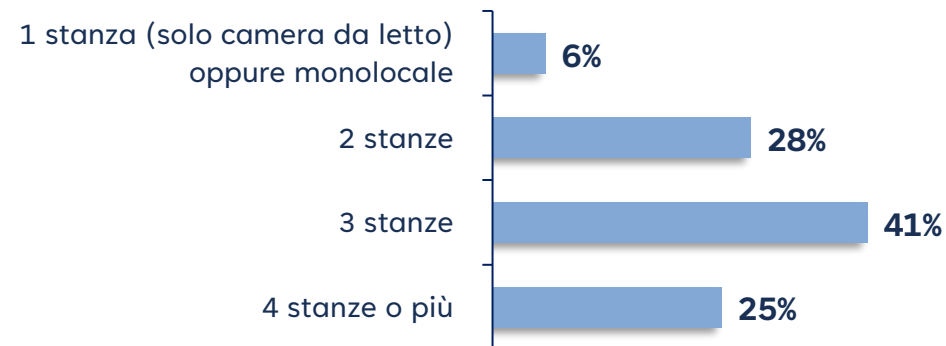
TOP 3 RISPOSTE, % di sì



Se dovesse cambiare abitazione, in quale tipo di edificio andrebbe a vivere?



Se dovesse cambiare abitazione, di quante stanze avrebbe bisogno, a parte bagno e cucina?



% calcolate su domanda di locazione per prima casa

2.1 La domanda di locazione inespressa | Profilo & Desiderata

Indagine alle famiglie

Domanda di locazione INESPRESSA

8%

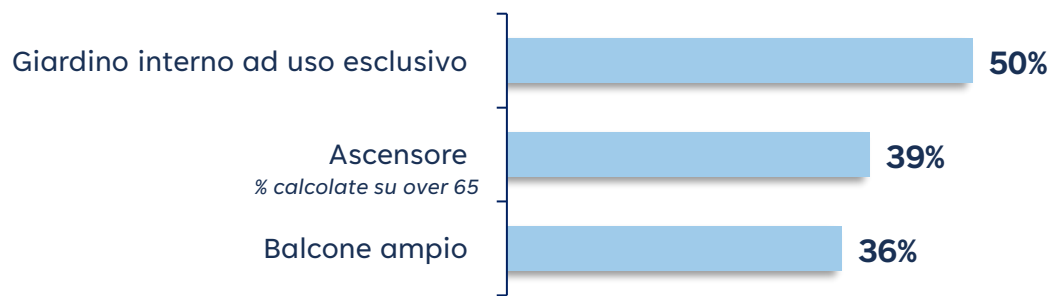
2.140 Famiglie

1.570 residenti ad Alghero

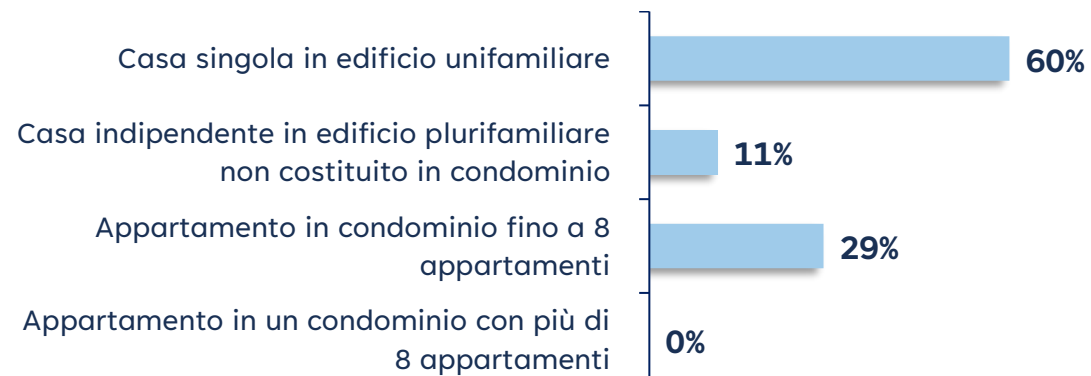
- PROFILO:**
- 28% In stato di **debolezza abitativa**
 - 12% In stato di **debolezza economica**
 - 11% **Generazione Z**
 - 11% **Vive da solo**
 - 10% **Vive in affitto**

Se dovesse cambiare abitazione, per quali delle seguenti caratteristiche/dotazioni sarebbe disposto a pagare un sovrapprezzo?

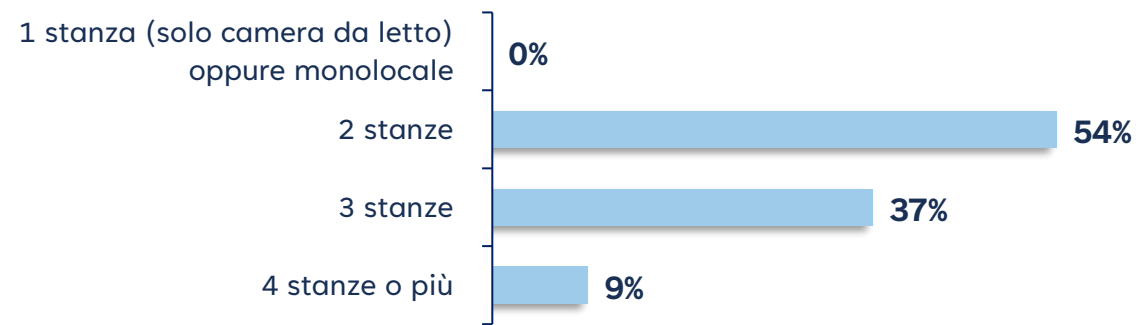
TOP 3 RISPOSTE, % di sì



Se dovesse cambiare abitazione, in quale tipo di edificio andrebbe a vivere?



Se dovesse cambiare abitazione, di quante stanze avrebbe bisogno, a parte bagno e cucina?



2.1 La domanda di acquisto prima casa e di locazione | Profilo

Indagine alle famiglie

Domanda di ACQUISTO per PRIMA CASA

	n. famiglie			% famiglie		
	Alghero	Altri comuni	Tot	Alghero	Altri comuni	Tot
Domanda certa* e potenziale**	4.659	779	5.439	86%	14%	100%
Domanda certa	1.656	156	1.812	91%	9%	100%
Domanda certa debole	61	-	61	100%	-	100%

Domanda di LOCAZIONE

	n. famiglie			% famiglie		
	Alghero	Altri comuni	Tot	Alghero	Altri comuni	Tot
Domanda certa* e potenziale**	2.179	860	3.039	72%	28%	100%
Domanda certa	1.015	403	1.418	72%	28%	100%
Domanda certa debole	432	-	432	100%	-	100%

***Domanda CERTA:** chi, nei prossimi 3 anni, acquisterà/prenderà in affitto un'abitazione **con certezza** o **con molta probabilità**

****Domanda POTENZIALE:** chi, nei prossimi 3 anni, acquisterà/prenderà in affitto un'abitazione **SOLO in particolari condizioni** (se troverà esattamente cosa sta cercando/se si presenterà l'occasione/se riuscirà ad ottenere un mutuo o una maggiore stabilità economica)

2.1 La domanda debole di acquisto prima casa e di locazione

Indagine alle famiglie

- Dall'indagine quindi emerge che più di 1.650 famiglie residenti ad Alghero nei prossimi tre anni hanno intenzione di acquistare una casa, con certezza o con molta probabilità. Di queste, 61 famiglie esprimono una **domanda debole dal punto di vista delle condizioni economiche** (il reddito viene percepito insufficiente, oppure la rata del mutuo/canone di affitto è superiore al 30% del reddito familiare, o anche le risorse economiche sono insufficienti per comprare una casa).
- Dall'indagine quindi emerge che più di mille famiglie residenti ad Alghero nei prossimi tre anni hanno intenzione di prendere in affitto un'abitazioni. Quasi la metà, ovvero **432 famiglie**, esprime una **domanda debole dal punto di vista delle condizioni economiche** (il reddito viene percepito insufficiente, oppure il canone di affitto è superiore al 30% del reddito familiare, o anche le risorse economiche sono insufficienti per comprare una casa).
- Sono per lo più famiglie che vivono già **in affitto, giovani under 35, monogenitori**
- **Si può pertanto presumere che tale componenti abbia difficoltà ad accedere al mercato «libero» della locazione.**

Contributi alla
locazione

2.2.
—

*Nomisma*⁶⁸

2.2 Contributi ad integrazione dei canoni di locazione

Contributi erogati dal Comune di Alghero ad integrazione dei canoni di locazione ai sensi dell'art 11 della legge 431/98

- ❑ Al fine di enucleare la componente di domanda debole, sono state rilevate le domande pervenute al Comune di Alghero per ricevere il contributo pubblico alla locazione.
- ❑ Sono 645 le domande accolte dal Comune di Alghero a sostegno dell'affitto nel 2024 (rispetto alle 665 pervenute), in aumento nei quattro anni monitorati (+33% rispetto al 2020), con un valore medio di oltre 1.700 euro annui per domanda.
- ❑ I beneficiari del contributo sono le famiglie con un regolare contratto di locazione ad uso abitativo nel Comune di Alghero, con un reddito inferiore ai requisiti minimi indicati dalla normativa.

La concessione dei contributi è subordinata alla sussistenza dei seguenti requisiti di reddito:

Criteria	REQUISITI DI REDDITO PER L'ACCESSO AL BENEFICIO
Fascia A	ISEE del nucleo familiare uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. pari ad € 14.657,24 euro incidenza del canone annuo corrisposto sul valore ISEE superiore al 14%
Fascia B	ISEE del nucleo familiare uguale o inferiore al limite di reddito previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata, pari ad € 16.744,00 incidenza del canone annuo corrisposto sul valore ISEE superiore al 24%
Fascia e B in debolezza sociale	I limiti di reddito (Valore ISEE) indicati rispettivamente nella fasce A) e B) saranno incrementati fino ad una massimo del 25% per i nuclei familiari con situazioni di particolare debolezza sociale di seguito elencati: <ul style="list-style-type: none">• nuclei familiari ove siano presenti anziani ultra sessantacinquenni e/o disabili (con un grado di invalidità oltre il 67%),• nuclei familiari mono genitoriali con minori (con uno o più figli minori),• nuclei familiari con un numero maggiore di 5 componenti,• nuclei familiari destinatarie di provvedimenti esecutivi di sfratto.



Anni	Domande pervenute	Accolte	Pervenute/ Accolte	Valore medio
	n.	n.	%	euro
2021	500	482	94,4%	1.824,8
2022	643	575	89,4%	2.076,9
2023	740	646	87,3%	817,9
2024	665	645	97,0%	1.787,2

2.2 Alloggi ERP. Lista di attesa

Contributi erogati dal Comune di Alghero ad integrazione dei canoni di locazione ai sensi dell'art 11 della legge 431/98

Per quanto riguarda l'Edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'Azienda regionale per l'Edilizia Abitativa AREA al 06.18.2024 sul territorio comunale si contano **535 alloggi**.



Graduatoria generale per l'assegnazione in concessione d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP cui alla determinazione 3146 del 08.11.2019

- n. 203 nuclei familiari idonei, dei quali i primi 10 nuclei sono stati assegnatari di alloggio

Lista d'attesa

193 idonei all'assegnazione

di cui:

- 84 nuclei alla sub-graduatoria invalidi o portatori di handicap
- 36 nuclei alla sub-graduatoria ultrasessantenni
- 4 nuclei alla sub-graduatoria ultrasessantenni



Lista di attesa

**193 famiglie idonee
all'assegnazione di un alloggio ERP**

Stakeholder
consultation

2.3.
—

*Nomisma*⁷¹

2.3 Gli operatori intervistati

Le interviste agli operatori intervistati hanno avuto l'obiettivo di evidenziare gli ambiti da attenzionare, i vantaggi competitivi e la vision sul futuro

SISTEMA TURISTICO

Associazioni di rappresentanza degli interessi imprenditoriali, industriali e sindacali, di rilevanza strategica per le attività progettuali.



Alghero e il territorio

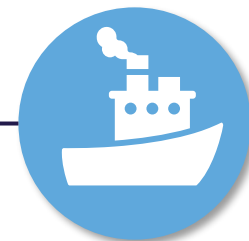


IMPRESE RILEVANTI

Principali player operanti nel tessuto economico-produttivo del territorio, con forte conoscenza sul tema dell'abitare e del lavoro.

ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

Associazioni di rappresentanza degli interessi imprenditoriali, industriali e sindacali, con forte conoscenza sul tema dell'abitare e del lavoro



INFRASTRUTTURE

Porto e Aeroporto

2.3 Elementi di attenzione

Mercato immobiliare

Tematiche	Elemento di attenzione	Opportunità
Accesso alla Prima Casa e Seconda Casa	<ul style="list-style-type: none">• Il mercato immobiliare residenziale, sia per la vendita che per la locazione, risente fortemente dell'influenza del turismo, con valori di mercato significativamente più alti rispetto ai territori limitrofi (i prezzi oscillano tra 3.000 e 5.000 €/mq per le abitazioni nuove).• L'accesso alla casa è diventato difficile, soprattutto per i giovani, che non riescono ad acquistare un'abitazione a causa dei prezzi elevati e delle difficoltà occupazionali.• Diversi lavoratori delle aziende presenti ad Alghero sono costretti a vivere a Olmedo per la carenza di soluzioni abitative adeguate in città.• Ci sono criticità abitative anche per anziani, disabili e extracomunitari, questi ultimi spesso costretti a vivere in condizioni precarie.• Difficoltà nel trovare alloggi per lavoratori temporanei, con un mercato che non soddisfa pienamente questa esigenza.• Il settore edilizio continua a concentrarsi sulla costruzione di seconde case, a scapito delle necessità abitative per residenti permanenti.• Il settore edilizio si concentra su soluzioni a libero mercato, che rispondono a una domanda abitativa di fascia medio alta e a quella di seconde case (che rendono sostenibile l'investimento), il che può influire sulle necessità abitative dei residenti in difficoltà economiche (fascia debole)• L'aumento dei flussi turistici ha accresciuto l'interesse per seconde case e case vacanze ad Alghero, influenzando la disponibilità di alloggi in affitto a lungo termine per i residenti.	<ul style="list-style-type: none">• Incentivare lo sviluppo edilizio verso la costruzione di abitazioni a prezzi accessibili per la componente debole, per coprire le necessità della domanda debole.• Incentivare la costruzione di soluzioni abitative destinate a giovani, lavoratori e persone vulnerabili, favorendo una maggiore inclusione sociale.• Investire in politiche che bilancino la domanda di seconde case con quella per abitazioni destinate ai residenti.
Domanda di Locazione	<ul style="list-style-type: none">• E' presente una significativa domanda di alloggi ERP, con circa 200 famiglie in attesa di ricevere un alloggio, di cui il 40% invalidi o portatori di handicap e il 20% ultrasessantenni.• Il canone concordato risulta poco attrattivo per i proprietari, con un numero limitato di contratti attivi.• Chi cerca affitti di breve durata, come nel caso dei turisti o lavoratori temporanei, incontra difficoltà nel trovare soluzioni abitative adeguate.	<ul style="list-style-type: none">• Offrire incentivi fiscali o contributi pubblici ai proprietari per rendere il canone concordato più attrattivo.• Potenziare l'edilizia pubblica per rispondere alla crescente domanda di alloggi da parte delle famiglie vulnerabili.• Creare soluzioni innovative per la componente anziana che vive sola.

2.3 Elementi di attenzione

Lavoro e qualità della vita

Tematiche	Elemento di attenzione	Opportunità
Il mercato del lavoro e la formazione	<ul style="list-style-type: none">• Alghero soffre di una carenza di professionalità qualificate: talenti spesso scelgono di trasferirsi altrove.• Continuità aziendale: alcune imprese hanno attratto professionisti, ma servono investimenti nel welfare e una struttura solida per garantirne la stabilità.• Spirito imprenditoriale: i giovani mostrano difficoltà nel creare cooperative di servizi e nell'avviare nuove imprese.	<ul style="list-style-type: none">• Università e rientro dei cervelli: si stanno sviluppando iniziative per valorizzare gli Atenei locali e incentivare il ritorno di professionisti qualificati.• Academy specializzata: la nascita di un'Academy per la formazione nel settore manifatturiero, con un focus sull'industria dei serramenti, offre nuove prospettive per lo sviluppo delle competenze locali.
Servizi pubblici e qualità della vita	<ul style="list-style-type: none">• Trasporti pubblici e sanità: è necessario un potenziamento delle infrastrutture di mobilità e un miglioramento dei servizi sanitari, con particolare attenzione agli ospedali e alle strutture per anziani.• Bassa natalità: la carenza di servizi ospedalieri rappresenta un ostacolo per le famiglie, rendendo urgente un intervento nel settore sanitario.	<ul style="list-style-type: none">• Potenziamento delle infrastrutture: investire nei trasporti pubblici e nei servizi sanitari può migliorare la qualità della vita e attrarre nuovi residenti.• Sviluppo di nuove strutture sanitarie: la realizzazione di ospedali e centri per anziani rappresenta un'opportunità di crescita per il territorio.

2.3 Elementi di attenzione

Infrastrutture e servizi

Tematiche	Elemento di attenzione	Opportunità
Infrastrutture	<ul style="list-style-type: none">• Infrastrutture e servizi: il potenziamento delle aree industriali è necessario per sostenere le imprese e attrarre investimenti.• Trasporti aerei: la riduzione dei voli, in particolare quelli di Ryanair, hanno penalizzato il turismo, limita l'arrivo di turisti nei periodi di bassa stagione	<ul style="list-style-type: none">• Miglioramento delle infrastrutture: investire in strade, trasporti e servizi può rendere il territorio più competitivo e attrattivo.• Ecosistema imprenditoriale: incentivare il rientro dei talenti e la creazione di nuove imprese può favorire lo sviluppo di un'economia più solida e innovativa.• Espansione del polo universitario: l'attrazione di studenti e nuovi profili professionali può contribuire alla crescita economica e culturale del territorio.
Sviluppo residenziale per i residenti	<p>Per contenere i costi di costruzione e ridurre i valori di uscita degli immobili, si auspica uno sviluppo di edilizia residenziale in nuove aree periferiche: creare nuove zone residenziali dotate di servizi</p> <p>Riqualificazione del centro storico: servono interventi per valorizzare il cuore della città, rendendolo più vivibile e attrattivo.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Nuove aree residenziali: la creazione di zone periferiche dotate di servizi può incentivare nuovi insediamenti.• Sviluppo di Ungias e San Marco: queste zone potrebbero essere valorizzate per ospitare attività artigianali e industriali, ampliando l'offerta economica del territorio.
Servizi per anziani	<ul style="list-style-type: none">• Bisogno di strutture dedicate: la crescita della popolazione anziana rende necessario un maggiore sviluppo di servizi specifici.	<ul style="list-style-type: none">• Progetto per una Casa Residenza per Anziani (CRA): questa iniziativa può migliorare l'offerta di assistenza e rispondere alle esigenze della comunità• Progettualità di nuova residenzialità per anziani

Elementi di sintesi

2.4.
—

*Nomisma*⁷⁶

2.4 La domanda debole di acquisto prima casa e di locazione

Elementi di sintesi

- L'indagine condotta alle famiglie residenti ad Alghero, nel mese di gennaio 2025, ha messo in evidenza la condizione abitativa dei residenti di Alghero, rivelando crescenti difficoltà per diverse categorie di famiglie, soprattutto per la componente caratterizzata da un reddito limitato.
- Sebbene la maggior parte delle famiglie possieda una casa, una parte considerevole di esse, in particolare quelle che vivono in affitto o con un mutuo, affronta **costi elevati** che incidono in modo significativo sul **reddito mensile**.
- La **debolezza economica** riveste un impatto diretto sulla domanda abitativa, con una marcata difficoltà da parte delle **giovani coppie, dei lavoratori autonomi e delle famiglie con figli** nel riuscire ad accedere al mercato immobiliare, dove i **canoni d'affitto elevati** e la **scarsa offerta di abitazioni (a prezzi accessibili)** rappresentano ostacoli significativi.
- Inoltre, l'indagine mette in luce una **domanda di acquisto di case che non trova riscontro sul mercato**, cosiddetta inespresa, perché **pur avendo bisogno di cambiare abitazione**, non si attiva per cambiare casa a causa di una condizione economica precaria.
- In termini di preferenze, le famiglie, sia per l'acquisto che per l'affitto, prediligono **soluzioni abitative moderne, efficienti dal punto di vista energetico**, e con buoni standard di manutenzione e con una spiccata attenzione alla sostenibilità.
- L'indagine rivela dunque un panorama abitativo fortemente caratterizzato da una **domanda crescente e insoddisfatta dell'offerta abitativa**, non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi, con una rilevante componente di fragilità economica che limita l'accesso alle soluzioni abitative desiderate.

2.4 La domanda **debole** di acquisto prima casa e di locazione

Elementi di sintesi

La domanda debole sotto il profilo economico rappresenta la componente di domanda che non soddisfa almeno due delle seguenti condizioni:

- il reddito viene percepito insufficiente, oppure la rata del mutuo/canone di affitto è superiore al 30% del reddito familiare
- le risorse economiche sono insufficienti per comprare una casa o ancora non ci sono le condizioni per ottenere un mutuo.

L'indagine rileva che ad Alghero la domanda debole che sta cercando casa riguarda:

**Domanda «debole»
di acquisto**



61 famiglie

**Domanda «debole»
di locazione**



432 famiglie



Fase 3

Quali strumenti per agevolare
l'accessibilità dell'abitare?
Leve strategiche per
l'attivazione

*Nomisma*⁷⁹

Sfide e opportunità per
il territorio di Alghero

3.1.
—

*Nomisma*₈₀

3.1 Sfide e opportunità per la città di Alghero

Di seguito vengono riportate le sfide e le opportunità che emergono dall'analisi territoriale

SFIDE PER IL TERRITORIO

Saldo naturale e migratorio interno negativo. Negli ultimi cinque anni, la popolazione residente ha registrato una lieve flessione. Sebbene meno intensa rispetto alla variazione negativa a livello provinciale e regionale, questa tendenza riflette due fenomeni da monitorare: il saldo naturale negativo e la progressiva riduzione del saldo migratorio interno (ovvero il numero di persone provenienti da altri comuni), segnale di una minore attrattività del territorio

Cambiamenti generazionali: il trend in contrazione degli ultimi 5 anni manifesta una marcata flessione non solo dei giovanissimi, ma anche della componente 15-34 anni e della classe di età 35-44 anni. Secondo l'indagine alle famiglie 2025, infatti, **1 famiglia su 3 manifesta il desiderio di lasciare Alghero e trasferirsi in un altro comune**, spinta dalla ricerca di **un'offerta di servizi più ricca e di abitazioni dai prezzi più accessibili**

L'invecchiamento della popolazione è un fenomeno che investe anche il territorio di Alghero, con un aumento piuttosto rilevante della popolazione over 75 anni. Nel futuro la traiettoria è tracciata; nel 2043 la **componente over 65 dovrebbe arrivare rappresentare il 40% degli abitanti**

Crescono i nuclei familiari ma si modifica la loro **dimensione e composizione**

Quasi **un residente ad Alghero su 3** detiene **redditi al di sotto della soglia di povertà** (<10.000 euro annui)

OPPORTUNITÀ

L'ampliamento di **un'offerta abitativa accessibile e innovativa**, sia dal punto di vista **tecnologico che energetico**, potrebbe rappresentare un fattore di attrazione per la **domanda abitativa**.

Le **giovani famiglie e i single** sono orientate verso **soluzioni abitative flessibili e in affitto**. Inoltre, il potenziamento dei **servizi digitali** potrebbe rendere la città più attrattiva per **lavoratori da remoto e nomadi digitali**.

La domanda espressa dalla **popolazione anziana** richiede «**abitazioni age friendly**» supportate dalle tecnologie dell' Ambient Assisted living.

La frammentazione e ricomposizione dei nuclei familiari attiva il **mercato di sostituzione dell'abitazione**. La domanda si sposta verso **soluzioni abitative di minori dimensioni** rispetto al passato

Per le famiglie con redditi bassi sta diventando sempre più complicato acquistare una casa di proprietà e la domanda si sposta verso il segmento **dell'housing sociale e delle case popolari**.

3.1 Sfide e opportunità per la città di Alghero

Di seguito vengono riportate le sfide e le opportunità che emergono dall'analisi territoriale

SFIDE PER IL TERRITORIO

Ad Alghero il **mercato immobiliare residenziale è in crescita**, seppur con un'intensità inferiore rispetto alla provincia. Secondo l'indagine 2025, la domanda di acquisto di prima casa ricerca principalmente abitazioni ad **elevata efficienza energetica**, luminose ed in **ottimo stato di manutenzione** con evidenti risparmi sui costi energetici

Il **mercato della locazione** è alimentato da un'elevata domanda da parte di **nuclei familiari con figli** (anche monogenitoriali), **giovani coppie e lavoratori** per i quali l'affitto di un'abitazione rappresenta una necessità più che una scelta, a causa di risorse economiche insufficienti per l'acquisto di una casa.

Lo spostamento della domanda dall'acquisto verso il segmento della locazione contribuisce però ad aumentare il **sovraffollamento** di un comparto che soffre ormai di una evidente **carenza di offerta**, con un conseguente **rialzo dei canoni di locazione.....**

OPPORTUNITÀ

Un'opportunità per mantenere attrattivo il mercato residenziale ad Alghero è puntare su **abitazioni ad alta efficienza energetica**, incentivando ristrutturazioni sostenibili e nuove costruzioni green. La riqualificazione energetica non solo impatta sulla gestione energetica degli edifici ma ne accresce il valore. Il differenziale di prezzo pre e post-intervento è tuttavia estremamente variabile tra province, per effetto di diversi fattori tra cui le zone climatiche. Banca d'Italia* stima un **+25% il valore dell'abitazione che da classe G passa a classe A.**

Un'opportunità per incrementare l'offerta di abitazioni può riguardare lo sviluppo di:

- soluzioni di **micro appartamenti e soluzioni modulari**
- unità abitative di **piccole dimensioni**, efficienti e sostenibili, per ridurre i costi di locazione o **co-housing** e spazi condivisi
- Creare **residenze con spazi comuni** e affitti più accessibili **per studenti, lavoratori e giovani coppie.**

* Banca d'Italia - Questioni di Economia e Finanza, «Il miglioramento dell'efficienza energetica delle abitazioni in Italia: lo stato dell'arte e alcune considerazioni per gli interventi pubblici», aprile 2024

3.1 Sfide e opportunità per la città di Alghero

Di seguito vengono riportate le sfide e le opportunità che emergono dall'analisi territoriale

SFIDE PER IL TERRITORIO

Dall'indagine alle famiglie 2025, emerge che, **nei prossimi tre anni**, oltre **mille famiglie residenti ad Alghero intendono prendere in affitto un'abitazione**. Quasi la metà, ovvero **432 famiglie, esprime una domanda debole** dal punto di vista economico. Sono per lo più famiglie che vivono già in affitto, giovani under 35, monogenitori, che hanno difficoltà ad accedere al mercato libero

Nonostante **l'aumento dei prezzi delle abitazioni**, la **domanda di acquisto** di abitazioni ad Alghero continua ad essere persistente sia per prima casa/sostituzione e sia per il mercato delle seconde case.

La locazione è vista come un'opzione più immediata rispetto all'acquisto immobiliare, sebbene l'offerta sia scarsa.

Sia per **l'acquisto che per la locazione**, c'è un interesse crescente della domanda verso **nuove abitazioni con prestazioni energetiche elevate**, con un ottimo stato di manutenzione.

OPPORTUNITÀ

Un'opportunità per aumentare l'offerta di abitazioni in locazione ad Alghero è incentivare **progetti di housing sociale e soluzioni abitative a canone calmierato**, coinvolgendo investitori pubblici e privati. Inoltre, la **riqualificazione di immobili inutilizzati** e il **potenziamento di agevolazioni fiscali, insieme ad altre forme di incentivo per i proprietari che affittano a lungo termine**, potrebbero contribuire ad ampliare il mercato della locazione e ridurre la pressione sui canoni (*)

Favorire forme di **partenariato pubblico privato** per rispondere ai bisogni crescenti di una domanda di qualità e di confort, ma anche di abitazioni accessibili per l'acquisto e per la locazione.

Valorizzare il capitale territoriale inteso come insieme di asset di natura pubblica e privata può rappresentare un potenziale competitivo per la città.

(*) Nella città di Porto, la nuova legge Mais Habitação prevede un incentivo fiscale per i proprietari che convertono le loro case da Alojamento local (AL) ad affitti a lungo termine entro la fine del 2024: esenzione dalle imposte sul reddito IRS o IRC sul reddito dell'affitto fino alle 2029. A Londra, Proposta di legge 2024) la proposta prevede l'introduzione di una nuova classe d'uso per le locazioni brevi per distinguerle dalle abitazioni residenziali.

3.1 Sfide e opportunità per la città di Alghero

Di seguito vengono riportate le sfide e le opportunità che emergono dall'analisi territoriale dello studio

SFIDE PER IL TERRITORIO

Conoscere la domanda per orientare l'offerta.

La domanda di acquisto di **prima casa** ricerca principalmente abitazioni ad **elevata efficienza energetica, luminose ed in ottimo stato di manutenzione**. Metà della domanda si rivolge ad **abitazione singole** e un quarto della domanda ad **abitazioni in piccoli condomini**.

La domanda di acquisto di **secondo case** è una domanda che ricerca principalmente **case unifamiliari, di medio-grandi dimensioni, in ottimo stato di manutenzione e con giardino interno** ad uso esclusivo

Anche la **domanda di locazione**, è altresì una domanda **esigente** ed attenta alla **sostenibilità**, che aspira ad abitazioni ad elevata efficienza energetica e in ottimo stato di manutenzione. Ricerca **abitazione singole** o comunque **abitazioni in piccoli condomini**.

OPPORTUNITÀ

Vi sono tendenze che investono in maniera trasversale il mercato della locazione e della compravendita

Dotazioni più richieste dalla domanda abitativa

Ottimo stato di manutenzione (Nuova costruzione o riqualificazione edilizia)

Efficienza energetica

Casa singola in edificio unifamiliare

Giardino ad uso esclusivo

Luminosità degli ambienti

Balcone

Connessione internet alta velocità

Accentuazioni delle categorie sociali relative alle singole dotazioni

Generazione X

Millennials, Coppia con figli

Coppia con figli

Coppia con figli

Generazione X

Locatario

Generazione Z

3.1 Sfide e opportunità per la città di Alghero

Di seguito vengono riportate le sfide e le opportunità che emergono dall'analisi territoriale

SFIDE PER IL TERRITORIO

A fronte dei cambiamenti strutturali che investono la popolazione, il mondo del lavoro, l'organizzazione fisica dei luoghi, la ricerca del benessere



le risposte ai bisogni abitativi non possono prescindere dalla capacità degli operatori di leggere la domanda ed interpretarla, alla luce dei nuovi scenari evolutivi e dei contesti di riferimento.

OPPORTUNITÀ

Vi sono tendenze che investono in modo trasversale il mercato immobiliare

DOMANDA ABITATIVA	IMPATTO SUL MERCATO RESIDENZIALE
La domanda abitativa è sempre più articolata in relazione ai bisogni	Differenziazione del prodotto in base alla tipologia e all'età
Il territorio presenta dinamiche demografiche in prospettiva in flessione	Lo squilibrio tra domanda e offerta abitativa può aumentare le abitazioni non occupate
Impoverimento di una componente della domanda (domanda debole)	Attivare leve fiscali, finanziarie ed urbanistiche e investire in nuove tecniche e tecnologie costruttive per abbattere i costi
	Abitare collaborativo (componente valoriale che pone al centro solidarietà, convivenza attiva, aiuto reciproco e inclusione)
	Accompagnamento sociale per fare incontrare domanda e offerta
Mobilità della popolazione Residenti/lavoratori temporanei	Nuova offerta di abitazioni in locazione "Abitare evoluto" = servizi + tecnologia
Evoluzione tecnologica i nomadi digitali	La casa diventa un nodo polifunzionale (comfort, sicurezza, lavoro, salute, benessere,..)

3.1 Sfide e opportunità per la città di Alghero

Di seguito vengono riportate le sfide e le opportunità che emergono dall'analisi territoriale

SFIDE PER IL TERRITORIO

Le nuove **progettualità residenziali** devono fare i conti con:

- **L'aumento dei costi di ristrutturazione e costruzione**, che includono requisiti rigidi per la sismica, l'acustica e l'efficienza energetica, anche per gli immobili residenziali convenzionati;
- La **variabilità dei valori di mercato delle abitazioni** che risultano più elevati nelle zone del centro storico e nella fascia costiera Sud, mentre sono piuttosto contenuti nelle altre zone della città.
- Gli orientamenti dell'Amministrazione comunale in termini di mix di locazione e vendita e affitto e di quota di ERS;
- La disciplina regionale che norma l'edilizia convenzionata che **privilegia il recupero edilizio e la riqualificazione di tutti gli edifici dismessi** al fine di **incrementare il numero di alloggi rispetto alla nuova costruzione** e promuovendo sviluppo di soluzioni abitative caratterizzate da elevati standard di accessibilità.

OPPORTUNITÀ

Opportunità di realizzare alloggi sociali da parte di **operatori pubblici e privati** destinati alla **locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà con canoni determinati in base al reddito**

E' previsto dalla normativa regionale il ricorso a **contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico**

Zona	Descrizione zona	Stato	Val min	Val max
B1	'CENTRO STORICO BASTIONI'	OTTIMO	2.250	3.300
B2	'CENTRO URBANO'	OTTIMO	2.150	3.100
C1	'LAS TRONAS - FASCIA COSTIERA SUD'	OTTIMO	2.400	3.100
C2	'LIDO - FASCIA COSTIERA NORD'	OTTIMO	2.450	3.600
D1	'S. AGOSTINO - LA SCALETTA'	NORMALE	1.600	2.100
D2	'TAULERA - UNGIAS'	NORMALE	1.750	2.100
D3	'OSPEDALE - LA PIETRAIA - ORTI'	NORMALE	1.950	2.650

3.1 Leve pubbliche attivabili

Le leve pubbliche attivabili nell'ambito del processo di realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, dove sono presenti sia soggetti pubblici che privati (in veste di sviluppatori, investitori e gestori), possono essere molteplici, come si rileva nella seguente sintesi che dà conto dell'analisi dei casi studio.



3.1 Leve pubbliche attivabili

Misure di incentivazione utilizzate dagli Enti Locali per promuovere l'ERS: risultati di un'indagine*

Secondo una indagine svolta dal Politecnico di Milano (Osservatorio OPPAL) le modalità di promozione degli interventi di edilizia residenziale e sociale più diffuse da parte degli Enti Locali sono:

- per il **46%** degli Enti locali intervistati → la **messa a disposizione di aree** (attraverso il diritto di superficie oppure in quanto aree per gli standard urbanistici) **o la disponibilità di immobili comunali da riqualificare o ristrutturare, oppure premi volumetrici addizionali**
- Per il **29%** del campione → la **riduzione dei contributi sui costi di costruzione o sugli oneri di urbanizzazione**
- Per il 18% del campione → **pagamento del canone di locazione a favore degli assegnatari con maggiori difficoltà**

In via residuale, si rileva che il 4% del campione concede dei contributi a fondo perduto, mentre il restante 3% investe in fondi o nelle iniziative locali attraverso l'apporto di immobili o equity.

Da sottolineare che le amministrazioni comunali utilizzano generalmente più d'una di queste opzioni contemporaneamente.

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE	% COMUNI INTERVISTATI
<ul style="list-style-type: none">• Messa a disposizione di aree (in diritto di superficie o come aree standard) /• immobili comunali da ristrutturare o rifunzionalizzare a costi calmierati• premi volumetrici	46%
<ul style="list-style-type: none">• Agevolazioni /riduzione dei contributi sui costi di costruzione o degli oneri di urbanizzazione	29%
<ul style="list-style-type: none">• Contributi per il pagamento del canone di locazione a favore degli assegnatari con maggiori difficoltà	18%
<ul style="list-style-type: none">• Concessione di contributi a fondo perduto	4%
<ul style="list-style-type: none">• Investimento nei fondi o nelle iniziative locali apportando immobili o equity	3%

* Osservatorio (OPPAL) gestito dal Politecnico di Milano: interviste presso un campione di 110 Pubbliche Amministrazioni locali capoluogo di provincia.

3.1 Leve pubbliche attivabili

Opzioni previste dallo strumento urbanistico in vigore: risultati di un'indagine

Relativamente agli **strumenti** predisposti dalla **regolamentazione urbanistica** del territorio comunale determinanti per agevolare progetti di housing sociale, si evince dall'indagine che i più utilizzati sono:

- aumento dell'indice di fabbricabilità;
- possibilità di cambio di destinazione d'uso;
- incrementi volumetrici.

Inoltre, il 35% dei comuni oggetto dell'indagine del Politecnico di Milano, dichiara che i propri strumenti urbanistici non prevedono alcun strumento per favorire le residenze a carattere sociale, evidenziando pertanto un minor ricorso ad incentivazioni urbanistiche per promuovere interventi di residenzialità sociale.

OPZIONI PREVISTE	% COMUNI INTERVISTATI
• Possibilità di cambio destinazione d'uso	10%
• Incrementi volumetrici	5%
• Premialità in termini di indici di fabbricabilità	20%
• Non prevede nulla	35%
• Altro	30%
• Totale	100%

* Osservatorio (OPPAL) gestito dal Politecnico di Milano: interviste presso un campione di 110 Pubbliche Amministrazioni locali capoluogo di provincia.

3.2 Leve pubbliche attivabili

Tipologia degli interventi e delle leve attivabili



3.1 Alla ricerca dell'equilibrio tra Social housing e il mercato

Tra le possibili soluzioni:

- Abbattimento del valore delle aree e degli asset da riqualificare è la leva su cui intervenire per recuperare redditività
- Revisione e adeguamento del convenzionamento che tenga conto dell'andamento del mercato
- Contenimento degli oneri o un sussidio pubblico non è sufficiente a garantire un adeguato recupero di redditività



La strada da seguire

- Configurare l'intervento come somma di sviluppi in ambiti territoriali distinti, in modo da collocare la componente a mercato in zone più appetibili, in grado di esprimere valori relativamente più elevati
- Prevedere un contributo pubblico quale contenimento di oneri o sussidi per ogni unità abitativa realizzata (SH + M)
- Prevedere un drastico abbattimento del valore di aree/asset da riqualificare (sia per la componente SH che M). Una eventuale maggiore remunerazione potrà essere riconosciuta solo a processo ultimato, sulla base dell'extra rendimento conseguito)

Casi studio di
interventi di Social
housing

3.2.
—

*Nomisma*₉₂

3.2 Alloggio sociale /D.M. 2008

Ai sensi del **D.M. del 22 aprile 2008** si definisce **ALLOGGIO SOCIALE**:

- gli alloggi adibiti ad uso residenziale in **locazione permanente** che svolge la funzione di interesse generale;
- gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla **locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà**.

Inoltre, il **servizio di edilizia residenziale sociale** viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite **l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili**, nonché' il sostegno all'accesso alla proprietà della casa.

L'alloggio sociale costituisce «**standard urbanistico**» da assicurare mediante **cessione gratuita di aree o alloggi**.

L'art. 2 del DM 2008 demanda alla Regione le seguenti funzioni:

- per le **locazioni (finalità primaria)** fissa i requisiti di accesso e permanenza nell'alloggio sociale e ne definisce il canone di locazione;
- per la **vendita (finalità residuale)** fissa i requisiti per l'accesso e stabilisce le modalità di determinazione del prezzo di vendita secondo convenzioni stipulate con i Comuni.



In ordine alle **TIPOLOGIE DI Edilizia Residenziale Sociale**, ovvero al significato attribuito a questo termine negli strumenti urbanistici, anche per conseguenza dell'ampia definizione contenuta nelle leggi, la variabilità riscontrata è sintetizzabile in quattro categorie:

- edilizia in locazione permanente;
- edilizia in locazione a termine;
- edilizia in locazione a termine con successivo trasferimento di proprietà al conduttore;
- edilizia per la vendita a prezzo convenzionato.

Legge urbanistica della Regione Sardegna n.22/16

La Regione disciplina l'edilizia sociale, nella quale sono ricompresi l'edilizia residenziale pubblica, gli interventi di edilizia sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alle fasce sociali più deboli e tutte le forme di "alloggio sociale" inteso quale unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente.

L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia sociale, prevedendo alloggi realizzati o recuperati da **operatori pubblici e privati**, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla **locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà, con canoni determinati in base al reddito**

La legge privilegia il recupero edilizio e la riqualificazione urbana di tutti gli edifici dismessi, al fine di **incrementare il numero di alloggi rispetto alla nuova costruzione** in aree di espansione e promuovendo il risparmio nell'uso delle risorse naturali, lo sviluppo di soluzioni abitative caratterizzate da elevati standard di accessibilità e dotazione di verde e servizi, l'utilizzo di tipologie, tecniche, materiali e forme di gestione orientati alla tutela dell'ambiente e della salute e all'efficienza ed al risparmio energetico.

3.2 Casi studio «Social housing»

Di seguito vengono presentati 5 interventi di housing sociale che prevedono la coesistenza di modelli di abitare sostenibile insieme alla realizzazione di servizi per la collettività, nell'ottica di promuovere un processo di rigenerazione urbana del territorio.

I promotori delle iniziative sono riconducibili agli enti locali di riferimento in stretta collaborazione con operatori privati (cooperative di abitanti), con soggetti finanziari (fondi) e con la componente privata sociale, rappresentata da enti e organizzazioni non profit.

In merito al mix di mercato, si ritrovano le seguenti combinazioni:

- 1) locazione permanente (canone calmierato, concordato e canone sociale);
- 2) locazione permanente + vendita a libero mercato;
- 3) locazione permanente + vendita convenzionata + cohousing;
- 4) locazione permanente a canone calmierato + tariffe.

- Pur con le opportune differenze, si rileva come l'offerta in locazione a canoni contenuti, sia un obiettivo comune a tutti i casi esaminati nell'ottica di fornire una risposta alla domanda abitativa di categorie ben specifiche di fruitori (ad esempio giovani coppie, genitori soli con figli, anziani soli) ma anche, indistintamente, alla cosiddetta fascia grigia.
- Non esistono modelli standard di mix tra mercato e sociale, ma diverse combinazioni adatte alla domanda locale. Gli interventi, pur variando nella funzionalità, mirano a potenziare i servizi sociali e favorire l'integrazione con il quartiere.
- Sono stati attivati processi partecipativi per rilevare i bisogni del territorio, promuovendo incubatori d'impresa e nuove opportunità professionali per i residenti.

	Via Zoia Milano	Redo Smart district	Parco Estense Modena Social district	Reggio Emilia	Sharing Torino
Alloggi in vendita	46			20	
Alloggi in locazione Canone convenzionato/c concordato	28	615	124	40	
Canone sociale	16				
Residenza temporanea					122
Hotel (n. camere)					58

3.2 Casi studio Social housing. Soggetti coinvolti

Lo sviluppo di interventi di residenzialità sociale richiede la presenza e la competenza di diversi attori, tra cui i principali: Enti locali, Enti di finanza istituzionale, Gestori sociali; Cooperative di abitanti.



Gli Enti locali svolgono molteplici funzioni nel processo di realizzazione di interventi di residenzialità sociale, assumendo in primis:

- un ruolo di responsabilità nella gestione e risoluzione del disagio abitativo,
- un ruolo di garanzia del processo con il reperimento “agevolato” di aree ed immobili da destinare all’operazione, ecc.

La Finanza Istituzionale - ed in particolare la Finanza No Profit - svolge un ruolo di intermediazione finanziaria rilevante all’interno delle progettualità di edilizia residenziale sociale.

Il Gestore Sociale svolge attività connesse all’amministrazione degli immobili e alla gestione delle relazioni tra le persone che vi abitano.

Nella Cooperativa di abitanti si ritrovano logiche economiche e finanziarie assimilabili a quelle di un fondo locale per l’edilizia sociale. In mancanza di finanziamenti pubblici, i ricavi da vendite di alloggi a libero mercato e/o convenzionato o dallo sviluppo di offerta non residenziale di mercato, sostengono un’offerta abitativa a canoni calmierato.

3.2 Casi studio: Social housing: Via Zoia Milano /1

SH VIA ZOIA MILANO

Realizzazione di tre edifici (per un totale di 90 alloggi), due destinati alla proprietà (edifici B e C, 46 alloggi) e uno destinato all'affitto (edificio A, 44 alloggi a canone convenzionato e sociale). Il complesso di tre edifici residenziali si relaziona con una corte privata a uso pubblico e una piazza pubblica, aperta ai cittadini nelle ore diurne e chiusa in quelle serali.



PROMOTORI

Il Comune di Milano in collaborazione tra enti pubblici e i finanziamenti privati.

GESTORE SOCIALE

Affidata a SSA (società cooperativa servizi per l'abitare)

BENEFICIARI

L'intervento è diretto ad una utenza differenziata: single, giovani coppie, studenti lavoratori, famiglie, anziani, classe media e fasce deboli della popolazione che non hanno accesso alla casa sul libero mercato.

LEVA ECONOMICA

La sostenibilità dell'intervento è dipesa dal basso costo delle aree messe a disposizione dalla Pubblica Amministrazione, in particolare dal costo della superficie destinata agli alloggi in affitto pari a 1 euro; oltre all'erogazione di contributi regionali SACC (Servizi abitativi a canone convenzionato)

CLASSE ENERGETICA

Gli edifici sono in classe A, dotati di un impianto geotermico e fotovoltaico e riscaldamento radiante a pavimento



2014

PROGETTO
COMPLETATO

3.2 Casi studio: Social housing: Via Zoia Milano /2

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Questo progetto di housing sociale è stato realizzato su un'area pubblica concessa in diritto di superficie ad operatori privati dal Comune di Milano.

Le principali caratteristiche che connotano l'intervento sono:

- alto livello di mix sociale (appartamenti in vendita, affitto convenzionato, affitto sociale per categorie protette);
- alto livello di mix funzionale (residenza, incubatori impresa, sale condominiali, lavanderie comuni, ricovero biciclette, bike-clinic, portierato di relazione);
- alto livello di sostenibilità energetica (Classe A, geotermico, fotovoltaico);
- alta permeabilità tra spazi pubblici, semipubblici e privati;
- alto livello di integrazione con il quartiere;
- basso costo degli alloggi;
- riqualificazione e valorizzazione dell'area;

CRITERI DI ASSEGNAZIONE

L'intervento ha visto la realizzazione di tre edifici (per un totale di 90 alloggi), due destinati alla proprietà (edifici B e C, 46 alloggi) e uno destinato all'affitto (edificio A, 44 alloggi a canone convenzionato e sociale).

La compresenza di alloggi in cessione e quella di alloggi in affitto, costituisce il mix sociale, obiettivo privilegiato del bando.

Il complesso di tre edifici residenziali si relaziona con una corte privata a uso pubblico e una piazza pubblica, aperta ai cittadini nelle ore diurne e chiusa in quelle serali.

I due edifici assegnati in proprietà soddisfano le esigenze dei soci delle due cooperative (Degradi, con prevalenza di trilocali e quadrilocali e Solidarnosc con prevalenza di bilocali e trilocali).

L'edificio in affitto è composto da alloggi di minori dimensioni più adeguati ad essere destinati all'affitto a canone calmierato e sociale.

Nella parte riservata all'affitto, è inoltre stato ricavato uno spazio per start up professionali messo a bando: circa 200 mq assegnati a costo moderato a laboratori di giovani creativi e artigiani promotori di attività dalle ricadute socialmente positive sul quartiere.

OFFICINE CREATIVE

Le cooperative, oltre alla costruzione degli edifici e la gestione degli alloggi, hanno avuto da bando il compito di attivare un progetto di accompagnamento sociale. Le cooperative si impegnano ad offrire servizi e socialità agli abitanti attivando la sala comune e le lavanderie comuni all'ultimo piano dell'affitto, organizzando momenti conviviali e di comunità (ascolto dei bisogni). In quest'ottica le Officine Creative sono state pensate come ad uno spazio aperto a nuove forme professionali e che possa rappresentare un potenziamento della proposta sociale e culturale dedicata al quartiere "periferico" di Quarto Cagnino, diventando un motore di cambiamento e di benessere

3.2 Casi studio: Social housing: REDO SMART DISTRICT, Milano

REDO SMART DISTRICT

Smart District con 615 appartamenti, locali commerciali, spazi verdi e altri servizi per riqualificare il quartiere Rogoredo realizzato da Redo con un investimento di oltre **71,5 milioni di euro**, **Cassa Depositi e Prestiti**. Costruito su un'idea di **sostenibilità** che mette al centro le **persone**, le **famiglie** e la **socialità**, Redo è stato completato nel 2020, per riqualificare e dare nuova vita al quartiere meneghino Rogoredo-Santa Giulia.

615
Appartamenti

➔

615
In locazione convenzionata

PROMOTORI E FINANZIATORI

Un nuovo concetto di urbanistica attraverso il contributo di CDP, tramite il **Fondo Immobiliare di Lombardia**

INTERVENTO

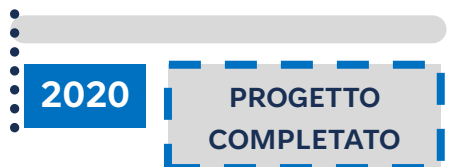
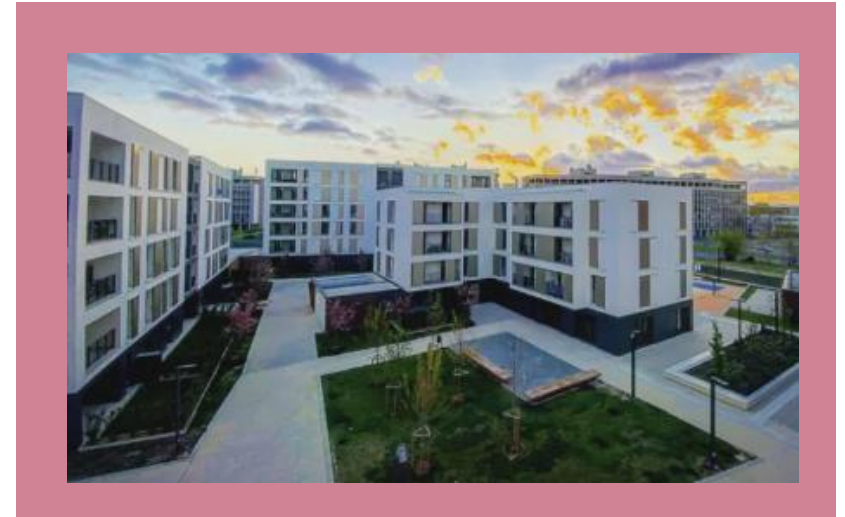
Appartamenti in locazione convenzionata di differenti dimensioni e tipologie: monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali. Il complesso risponde così alle esigenze di **diverse tipologie** di utenti. L'intervento si sviluppa lungo un viale su cui si affaccia un articolato sistema di corti aperte e permeabili. La via centrale si chiude in una grande piazza posta a nord, dove si concentrano i servizi commerciali e i servizi utili alla vita quotidiana.

Community: campo da Basket, aree gioco per bambini, servizi collaborativi

1000 metri di fibra ottica

CLASSE ENERGETICA

Gli edifici sono in classe A, dotati di teleriscaldamento satellitare, monitoraggio della qualità ambientale.



3.2 Casi studio: Parco Estense Modena Social district/1

PARCO ESTENSE MODENA HS

124 appartamenti a canone calmierato per almeno 15 anni destinati ad una composizione eterogenea di residenti: giovani in cerca di autonomia, ma anche anziani, famiglie numerose, monogenitoriali e disabili a Modena, nel comparto Vaciglio-Morane. Tra i criteri per l'assegnazione, si ritrova non solo la condizione reddituale ma anche quella sociale e sanitaria per rispondere alla 'fascia grigia' della popolazione.



PROMOTORI

Gli edifici, realizzati dalla società Modena Estense spa di Carpi, saranno acquisiti dal **Fondo Emilia Romagna Social Housing**, gestito da InvestIRE sgr spa, partecipato, tra gli altri, dalla **Fondazione di Modena** e dal **Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare SGR del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti**.

AREA

L'area di progetto si colloca a sud del territorio urbanizzato di Modena e fa parte di un piano particolareggiato denominato 'Iniziativa Morane' che copre una superficie complessiva di circa mq. 138.000.

GESTORE SOCIALE

Il **gestore sociale (Open Group, impresa sociale bolognese)** ha il compito di creare una vera e propria comunità tra le famiglie che andranno ad abitare negli alloggi destinati al Social housing. In quest'ottica, dopo l'insediamento della comunità, verrà attivato un **punto di ascolto** a supporto dei residenti per contrastare situazioni di conflittualità, oltre che difficoltà legate a situazioni socioeconomiche dei singoli nuclei familiari. Open group, inoltre, imposterà percorsi volti alla coprogettazione delle attività negli spazi destinati ai Servizi integrativi all'abitare (SIA), sulla base delle esigenze dei residenti che potranno essere anche aperti ai non residenti. L'attività del **gestore sociale** sarà realizzata in collaborazione con il settore Politiche sociali del Comune di Modena. Open group strutturerà, strumenti di valutazione e monitoraggio delle attività.



2021

COMPLETAMENT
O PROGETTI

3.2 Casi studio: Parco Estense Modena Social district/2

TIPOLOGIA ABITATIVA

Gli alloggi sono **bilocali, trilocali, quadrilocali**, dotati di balcone o giardino, cantina e posti auto di pertinenza.

Tra gli **spazi comuni** sono presenti locali da destinare a depositi biciclette, locali stenditoio, sale condominiali, spazi verdi dotati di attrezzature e locali Sia.

Tra i vari servizi, per cui è destinata una superficie di **circa 400 mq**, sono ipotizzate in via preliminare le seguenti attività:

- **Spazio giovani:** destinato alle attività ricreative dei ragazzi;
- **Spazio morbido:** luogo protetto dedicato all'infanzia;
- **Spazio senior:** destinato alla condivisione del tempo;
- **Spazio wellness:** dedicati allo svolgimento di attività motorie ad uso esclusivo degli abitanti;
- **Deposito bici;**
- **Utensileria e bricolage:** spazi rivolti alla "piccola manutenzione" ed attività creative riservati ai più grandi

CRITERI DI ASSEGNAZIONE

L'avviso a evidenza pubblica per assegnare 80 alloggi attraverso la graduatoria era volto ad individuare due elenchi per l'assegnazione in affitto a termine per 15 anni di 50 alloggi a nuclei in possesso di requisiti indispensabili e di almeno un requisito preferenziale, e degli altri 30 sulla base dei requisiti indispensabili.

Tra i **requisiti soggettivi indispensabili richiesti**, la cittadinanza italiana o di altro Stato dell'Unione europea, la residenza o attività lavorativa nel Comune di Modena, il possesso dei requisiti di moralità, un reddito annuo familiare pari o superiore a 2,75 volte (più Iva) rispetto al canone di locazione medio annuo relativo all'alloggio, la mancanza di proprietà di altri immobili sul territorio (o non più adeguati alle esigenze familiari). Il bando era esteso anche ai cittadini stranieri (extra UE) in possesso di specifiche condizioni.

Tra i **requisiti soggettivi preferenziali**: essere un nucleo familiare sottoposto a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità, essere in locazione in alloggio inadeguato o in un comune della provincia, avere nel proprio nucleo una persona con disabilità pari o superiore al 66%, essere un nucleo monogenitoriale, un giovane o una coppia di giovani con almeno una persona under 40, famiglie con almeno un over 65 e avere un reddito complessivo Isee non superiore a 25 mila euro.

3.2 Casi studio: Reggio Emilia HS

REGGIO EMILIA HS

74 appartamenti destinati alla locazione convenzionata, alla concessione del godimento con diritto di acquisto (rent to buy) e alla vendita convenzionata, integrandosi con una comunità già insediata nel quartiere esistente.



PROMOTORI

Il progetto fa parte del piano di edilizia sociale che prevede la realizzazione di circa 500 residenze in Emilia Romagna, Veneto, Lazio e Toscana. Il piano è stato finanziato da **Cassa Depositi e Prestiti** - con **oltre 60 milioni di euro** - su un totale di oltre 80 milioni attraverso il **F.I.A. - Fondo Investimenti per l'Abitare**, gestito da CDP Immobiliare SGR e da **Iccrea Banca S.p.A** ed InvestiRe in collaborazione con **Emil Banca – Credito Cooperativo, Città di Reggio Emilia, Acer Reggio Emilia e Bonacini Costruzioni srl**.

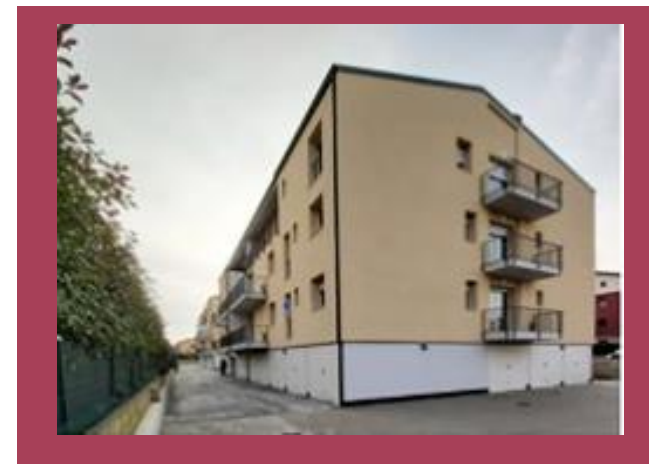
DESCRIZIONE INTERVENTO

Il progetto riguarda **quattro immobili**, di cui:

- due immobili, costituiti da n. 40 appartamenti destinati alla locazione a lungo termine convenzionata, ubicati in via Reggiani;
- un terzo immobile costituito da n. 14 appartamenti destinati alla “concessione del godimento con diritti di acquisto” (anche detto “rent to buy”), ubicati in via Reggiani;
- un quarto immobile costituito da n. 20 appartamenti destinati alla vendita convenzionata, ubicati in Via Caduti in Missione di Pace.

GESTORE SOCIALE

Acer Reggio Emilia è l'operatore locale che si occupa della gestione e promozione sociale dell'intervento, nonché dell'implementazione di tutte le attività sociali.



2021

Bando
assegnazione
alloggi

3.2 Casi studio: Sharing Torino

INTERVENTO

Sharing Torino prevede un'offerta di 58 camere ad uso hotel e 122 unità residenziali temporanee completamente arredate ed è rivolto a studenti, lavoratori, giovani coppie e famiglie.

La mixità funzionale è garantita dalla presenza di numerosi spazi a servizio della comunità come una biblioteca, un ristorante, un doposcuola e un poliambulatorio.

122

Unità
residenziali

58

Camere ad uso
hotel

PROMOTORI E INVESTIMENTO

L'intervento Sharing di Torino è stato promosso dalla Città di Torino che, tramite un bando pubblico, ha richiesto la gestione del primo Albergo Sociale della Città.

L'obiettivo principale dell'intervento consiste nel dare una risposta ai bisogni abitativi della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione realizzando una struttura caratterizzata da spiccati obiettivi di efficienza energetica e basso impatto ambientale, in grado di offrire affitti temporanei in città a costi calmierati

Finanziamento della Fondazione CRT, tramite la Fondazione Sviluppo e Crescita – CRT (che ha garantito il 90% dei 14 milioni di euro complessivi).

Sharing Torino è uno dei primi progetti di housing sociale temporaneo realizzato dalla cooperativa DOC con il contributo della Fondazione Sviluppo e Crescita CRT.

DESCRIZIONE INTERVENTO

Si tratta di un intervento del 2011 che ha convertito un ex immobile delle Poste Italiane, sito nella periferia nord di Torino, in una struttura destinata a diverse forme di residenza sociale. E' diretto alla fascia grigia della società: studenti, giovani coppie, lavoratori precari, city users, che non hanno momentaneamente capacità di poter accedere al "mercato normale della locazione" e che possono utilizzare i nostri servizi.

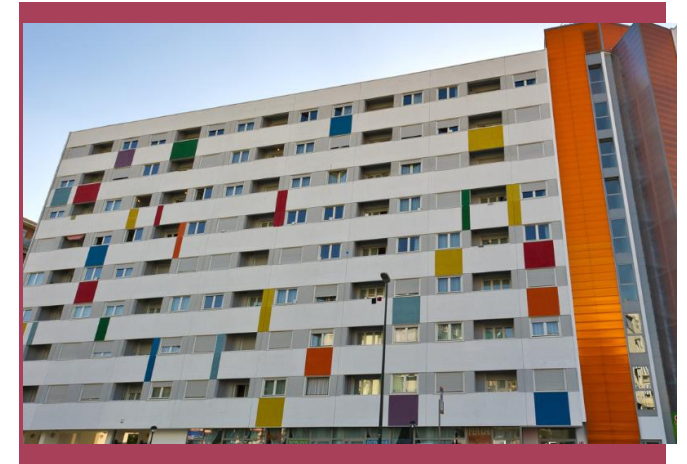
• **Formula Housing:** per giovani, famiglie e professionisti con soggiorno minimo di 12 mesi. Tariffe per appartamento, con possibilità di agevolazioni (es. monolocale da 405€/mese).

• **Formula Campus:** pensata per studenti e giovani lavoratori con permanenza minima di 6 mesi. Tariffe comprensive di utenze e modulate anche per posto letto (monolocale da 470€/mese).

• **Formula Residence:** soluzione flessibile per turisti, famiglie e lavoratori in trasferta, con pacchetti da 14 notti o mensili.

GESTORE SOCIALE

Sharing TORINO è gestito da Sharing srl, società di gestione promossa da D.O.C. s.c.s. società cooperativa sociale che gestisce oltre 3.000 posti letto a livello nazionale in strutture ricettive di turismo sociale.





Fase 4

Fabbisogni ricettivi come
risposta alla crescente
domanda turistica

Turismo: in aumento i
flussi turistici

4.1.
—

4.1 Il sistema turistico e i flussi turistici

Highlights/1

- Il settore turistico, che rappresenta uno dei settori strategici per la città di Alghero, ha registrato negli ultimi anni una forte crescita dei flussi, superando del 25% il livello pre-pandemia del 2019, arrivando a registrare 382.210 turisti. Tale aumento è ancor più positivo se confrontato con i dati provinciali e regionali che hanno registrato nello stesso periodo una stabilità dei flussi oppure una ripresa più graduale (+1,0%), raggiungendo nel 2023 rispettivamente quota di 1.684.851 e 3.476.891 arrivi, valori leggermente superiori ai livelli del 2019.
- In relazione a tali dinamiche, pertanto, **la quota di turisti di Alghero** rispetto al totale provincia è passata **dall'8,8% nel 2019 al 9,6% nel 2023**.
- Anche i dati sulle presenze, che misurano i pernottamenti, riflettono una tendenza simile. Nel 2023, **Alghero ha registrato una crescita del 27% rispetto al 2019 con 1.406.540 presenze nel 2023**. Analogamente, Sassari e la Sardegna hanno superato i livelli pre-pandemia, rispettivamente con 8.211.111 e 16.200.536 presenze
- Alla luce di tali dinamiche, **la quota di presenze di Alghero** rispetto al totale provincia è passata **dal 13,9% nel 2019 al 18,9% nel 2023**.
- **L'elevata densità degli arrivi** emerge anche dal confronto con le **destinazioni top della Sardegna**: Alghero si presenta al 6° posto a livello regionale, con 1.487 arrivi per kmq, evidenziando quindi una concentrazione piuttosto elevata dei flussi turistici nel territorio. Tale fenomeno può risultare ancora più rilevante se si considera la marcata stagionalità del turismo nel periodo estivo.
- L'incidenza del **turismo straniero** sul totale dei turisti nel 2023 ad Alghero è stata del **59,0%**, una quota superiore alla media della provincia di Sassari (55,5%) e a quella regionale (49,0%), evidenziando l'importanza di questa componente nell'evoluzione delle dinamiche dei flussi.
- Un aspetto positivo è l'aumento della **permanenza media dei turisti** ad Alghero, che è passata da 3,6 a 4,2 giorni, allineandosi alla media provinciale e regionale.
- Analizzando i dati del Comune per il 2024 emerge che il **43% delle presenze** viene intercettato dalle **strutture alberghiere**, mentre un altro **36% dalle strutture extra alberghiere**.

4.1 La capacità ricettiva

Highlights/1

- In termini di capacità ricettiva, Cagliari, Alghero e Tortolì guidano la classifica per **densità di esercizi alberghieri** ed extra-alberghieri (dati ISTAT) per 100 km² nella regione Sardegna, evidenziando una forte concentrazione dell'offerta ricettiva sul territorio comunale.
- Considerando i dati del Comune di Alghero aggiornati al 2024, risultano presenti **2.594 strutture ricettive**, di cui 47 alberghiere e oltre 2.000 extra-alberghiere. Tra queste, 1.961 sono abitazioni destinate alla locazione turistica (pari al 75% del totale).
- Per quanto riguarda i **posti letto disponibili**, i dati evidenziano che la maggior parte dell'offerta ricettiva proviene da:
 - Abitazioni in locazione turistica: 30,9% (6.867 posti letto)
 - Offerta alberghiera: 28,1% (6.250 posti letto)
 - Campeggi e ostelli: 19,4% (4.329 posti letto)
- Sono inoltre presenti gli agriturismi con un'offerta di 433 posti letto disponibili.
- Negli ultimi cinque anni (2019-2023), caratterizzati da un incremento del 27% delle presenze turistiche, i dati ISTAT segnalano una crescita significativa delle strutture extra-alberghiere (+34% di alloggi in affitto), a fronte di un aumento più contenuto degli hotel a quattro stelle, che raccolgono il 57% dell'offerta alberghiera.
- Si può pertanto presumere che il forte aumento del flusso turistico sia stato in parte intercettato dall'offerta extra-alberghiera, in particolare dalla crescente disponibilità di case in affitto.
- Data la **forte stagionalità del turismo** ad Alghero, con circa il 90% delle presenze concentrate 6 mesi l'anno, il tasso di occupazione delle strutture ricettive è particolarmente elevato nei mesi estivi, mentre negli altri mesi è meno intenso.
- Da ciò si presume una certa congestione delle strutture nei mesi estivi, che apre la possibilità di incrementare l'offerta, mentre negli altri mesi le strutture sono per lo più sotto-utilizzate.
- La **strategia di sviluppo del turismo** dovrebbe essere volta pertanto ad incrementare i flussi turistici anche nei mesi di scarsità del turismo balneare, **intercettando gli altri target di turismo** (naturalistico, sportivo, culturale, bleisure) con una offerta di servizi turistici adeguata.

4.1 Il turismo ad Alghero e in regione Sardegna

Le componenti del turismo

Alghero si connota per un turismo balneare, oltre che culturale ed esperienziale.

Tipologia di turismo

Principali destinazioni

Principale target

 **Turismo balneare**

Costa Smeralda, Villasimius, Chia, Alghero e Stintino

Famiglie, turisti internazionali

 **Turismo di lusso**

Costa Smeralda, Porto Cervo e Porto Rotondo

turisti internazionali/nazionali

 **Turismo naturalistico, Escursionismo, turismo sportivo**

Gennargentu, Supramonte, Parco dell'Asinara e Tavolara, Porto Pollo e Capo Mannu

Escursionisti e turisti eco-sostenibili, sportivi

 **Turismo enogastronomico**

Ogliastra, Barbagia e Gallura

food lovers, enoturisti, turisti nazionali e internazionali

 **Turismo culturale e archeologico**

Nuraghi, Domus de Janas, Tombe dei Giganti (es. Su Nuraxi di Barumini, patrimonio UNESCO)
Centri storici: Alghero, Cagliari, Bosa e Castelsardo

Escursionisti, turisti nazionali e internazionali

 **Turismo esperienziale e religioso**

Santuario di Santu Antine e Luoghi di culto nuragici;
Settimana Santa di Alghero e la Cavalcata Sarda di Sassari

Turismo religioso

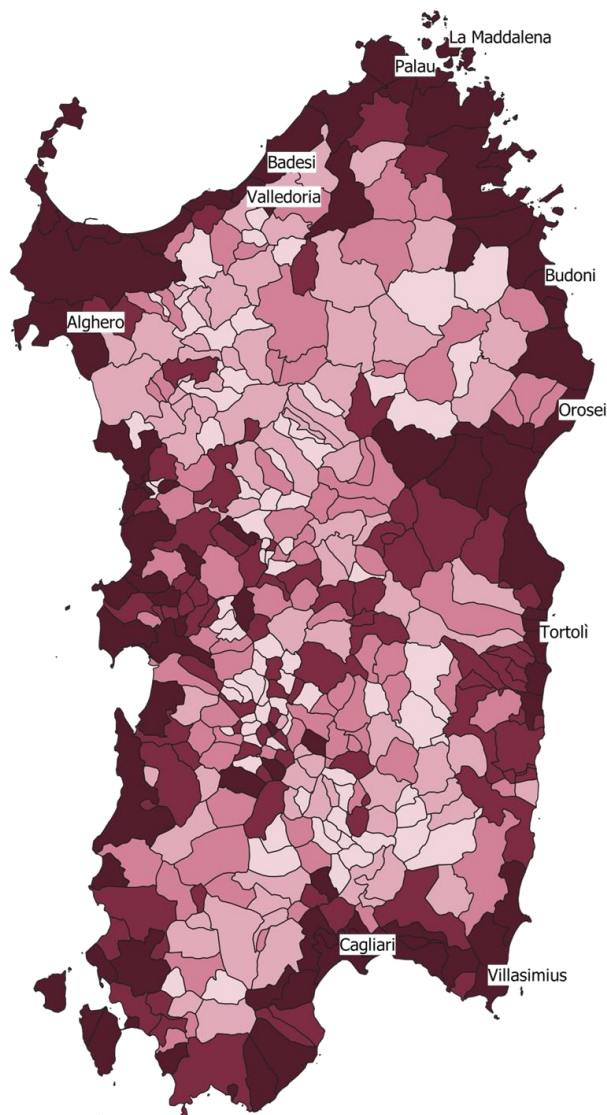
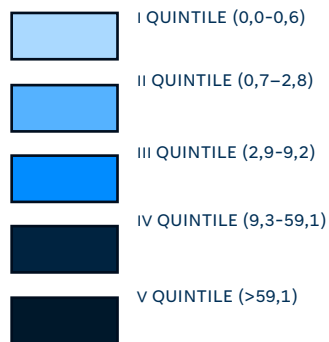
 **Turismo business e MICE**

Cagliari e Olbia

Aziende, professionisti, eventi corporate

4.1 Turismo. Densità degli arrivi, 2023

Numero arrivi per kmq



NOTA METODOLOGICA: la rappresentazione grafica dei comuni in relazione alla variabile oggetto di analisi è stata realizzata attribuendo ai valori di ciascun comune la corrispondente classe di appartenenza ai quintili.

TOP 10 COMUNI CON IL MAGGIOR NUMERO DI ARRIVI PER KMQ (anno 2023)

Comune	Densità degli arrivi (Arrivi x kmq)
Cagliari	3.586
Tortoli	2.871
Palau	2.413
Villasimius	2.056
Budoni	1.915
Alghero	1.487
Orosei	1.356
Badesi	1.315
La Maddalena	1.146
Valledoria	1.106

4.1 Turismo. Arrivi e Presenze, 2019 e 2023

Comune di Alghero, Provincia di Sassari e Regione Sardegna

Arrivi

Alghero si distingue per una crescita più accentuata dei flussi turistici, confermando la forte attrattività come destinazione turistica.

- **Alghero** ha registrato una forte crescita dopo il crollo del 2020. **Nel 2023 gli arrivi (382.210) superano del 25% il livello pre-pandemia del 2019 (304.599).**

Presenze

- Le presenze riflettono una dinamica simile agli arrivi:
- **Ad Alghero, nel 2023 le presenze arrivano a 1.406.540, in crescita del +27% rispetto al 2019 (1.104.437).**
- Alla luce di tali dinamiche, **la quota di presenze di Alghero rispetto al totale provincia è passata dal 13,9% nel 2019 al 18,9% nel 2023.**

Arrivi turistici, 2019 e 2023 e var %

	2019	2023	Var % 23/19
Alghero	304.699	335.210	+10,0%
Provincia di Sassari	1.685.207	1.684.851	0,0%
Regione Sardegna	3.444.058	3.478.891	+1,0%

Presenze turistiche, 2019 e 2023 e var %

	2019	2023	23/19
Alghero	1.104.437	1.406.540	+27,4%
Sassari	7.962.986	7.440.074	-6,6%
Sardegna	15.145.885	14.200.536	-6,2%

4.1 Turismo. Arrivi e presenze per strutture e trimestre, 2024

Comune di Alghero

Presenze per tipologia di strutture, 2024

Tipologia di struttura	presenze	% su totale
Albergo 4 Stelle	421.919	26,8%
Immobili in loc. turistica	303.035	19,3%
Campeggio	185.825	11,8%
Affittacamere	139.595	8,9%
Albergo 3 Stelle	116.481	7,4%
Case Vacanze	111.477	7,1%
Bed and Breakfast	61.368	3,9%
Albergo 5 Stelle	45.865	2,9%
Agriturismo	37.256	2,4%
Albergo res. 3 Stelle	35.612	2,3%
Albergo res. 2 Stelle	21.953	1,4%
Albergo rurale 3 Stelle	20.172	1,3%
Albergo rurale 4 Stelle	17.157	1,1%
Case per ferie	12.137	0,8%
Villaggio Turistico	11.886	0,8%
Ostello	9.907	0,6%
Aree sosta caravan	7.334	0,5%
Camping-Piazzole	6.785	0,4%
Albergo res. 4 Stelle	4.417	0,3%
Altre strutture	1.959	0,1%
Totale	1.572.140	100%

66,8%

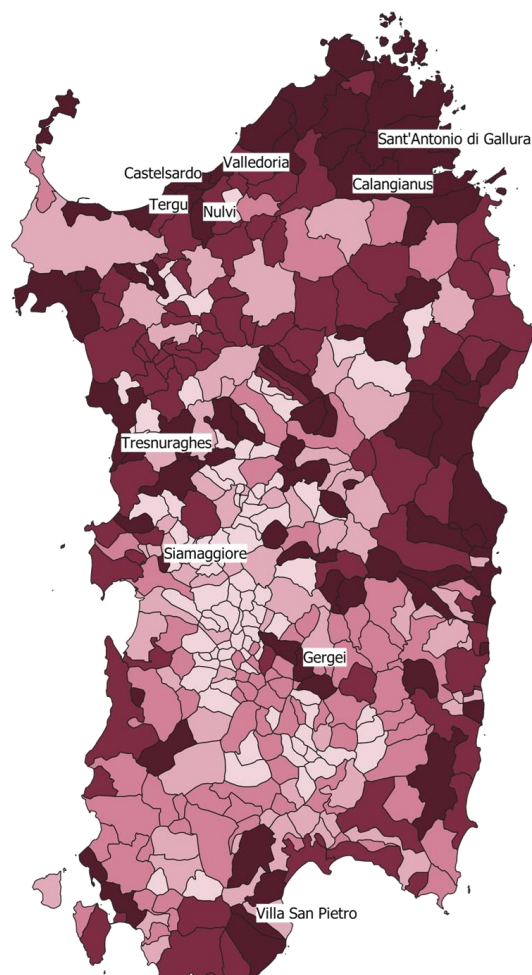
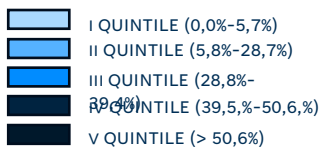
Comune di Alghero - Arrivi e presenze dichiarati ai fini dell'imposta di soggiorno, 2024

Trimestri 2024	Arrivi	Arrivi (per trimestre in %)
2024/1° trimestre	18.787	3,7%
2024/2° trimestre	168.266	33,1%
2024/3° trimestre	264.307	52,0%
2024/4° trimestre	57.374	11,3%
2024	508.734	100%

Trimestri 2024	Presenze	Presenze (per trimestre in %)
2024/1° trimestre	31.330	2,0%
2024/2° trimestre	468.486	29,8%
2024/3° trimestre	933.852	59,4%
2024/4° trimestre	137.651	8,8%
2024	1.571.319	100%

4.1 Incidenza del turismo straniero in Sardegna

Incidenza arrivi stranieri su totale e rappresentazione grafica



Gergei, Sant'Antonio di Gallura e Nulvi, guidano la classifica per incidenza di arrivi stranieri su totale nella regione Sardegna.

INCIDENZA ARRIVI STRANIERI SU TOTALE
(anno 2023)

Sardegna **49%**

Italia **51%**

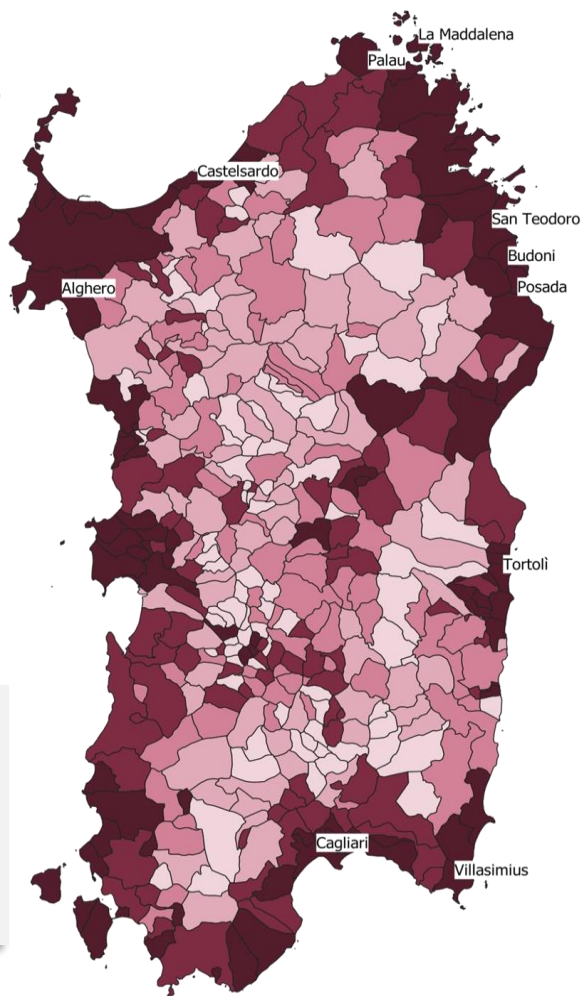
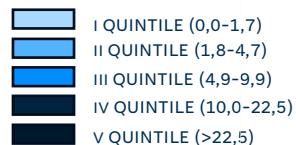
TOP 10 COMUNI PER INCIDENZA DI ARRIVI STRANIERI SU TOTALE (anno 2023)

Comune	Incidenza turismo straniero (Numero totale turisti stranieri su numero totale arrivi)
Gergei	94,3%
Sant'Antonio di Gallura	87,7%
Nulvi	84,4%
Tergu	79,9%
Valledoria	76,8%
Calangianus	76,3%
Villa San Pietro	76,0%
Tresnuraghes	75,7%
Siamaggiore	74,3%
Castelsardo	73,8%
Alghero	59,0%

NOTA METODOLOGICA: la rappresentazione grafica dei comuni in relazione alla variabile oggetto di analisi è stata realizzata attribuendo ai valori di ciascun comune la corrispondente classe di appartenenza ai quintili.

4.1 Turismo. Densità degli esercizi ricettivi, 2023

Numero di esercizi ricettivi per 100 kmq e rappresentazione grafica



NOTA METODOLOGICA: la rappresentazione grafica dei comuni in relazione alla variabile oggetto di analisi è stata realizzata attribuendo ai valori di ciascun comune la corrispondente classe di appartenenza ai quintili.

Cagliari, Alghero e Tortolì guidano la classifica per densità di esercizi alberghieri ed extra-alberghieri (Istat) per 100 kmq nella regione Sardegna.

TOP 10 COMUNI CON IL MAGGIOR NUMERO DI ESERCIZI RICETTIVI (Alberghieri* ed Extra-Alberghieri**) PER 100 KMQ (anno 2023)

Comune	Densità degli esercizi ricettivi (Unità locali attive esercizi ricettivi x 100 kmq)
Cagliari	504,8
Alghero	255,5
Tortolì	228,4
Budoni	180,6
Villasimius	177,7
San Teodoro	173,8
Posada	155,6
Palau	153,0
Castelsardo	152,3
La Maddalena	150,9

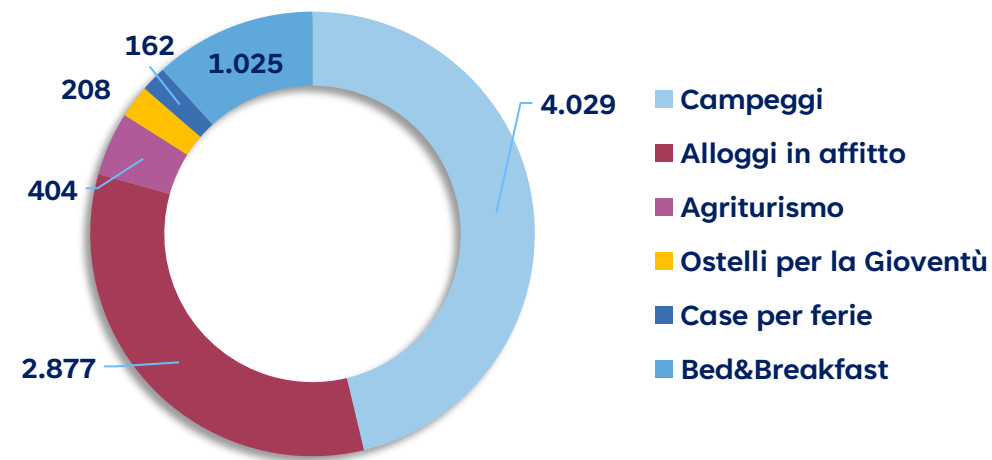
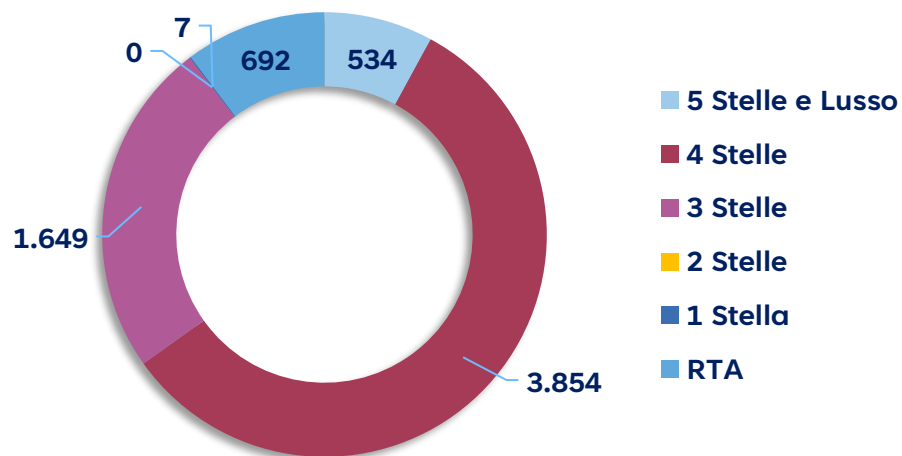
*Esercizi alberghieri esercizi alberghieri e strutture simili. Esercizi extra alberghieri campeggi, villaggi turistici, alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, alloggi agro-turistici, case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini e "altri esercizi ricettivi" non altrove classificati.

4.1 Turismo. Capacità Ricettiva, 2019-2023

Comune di Alghero

Alberghiero						
	2019		2023		23/19	
	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti
5 Stelle e Lusso	2	536	2	534	0,0%	-0,4%
4 Stelle	15	3.791	16	3.854	6,7%	1,7%
3 Stelle	14	1.405	21	1.649	50,0%	17,4%
2 Stelle	0	0	0	0	0,0%	0,0%
1 Stella	0	0	1	7	0,0%	0,0%
RTA	5	728	4	692	-20,0%	-4,9%
Totale	36	6.460	44	6.736	21,9%	4,3%

Extra-Alberghiero						
	2019		2023		23/19	
	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti
Campeggi	4	4.192	5	4.029	25,0%	-3,9%
Alloggi in affitto	174	2.143	246	2.877	41,4%	34,3%
Agriturismi	30	311	33	404	10,0%	29,9%
Ostelli per la Gioventù	2	152	2	208	0,0%	36,8%
Case per ferie	3	90	5	162	66,7%	80,0%
Bed & Breakfast	342	1.428	241	1.025	-29,5%	-28,2%
Totale	564	8.567	532	8.705	-5,7%	1,6%



4.1 Turismo. Capacità ricettiva per tipologia di struttura, 2024

Comune di Alghero

Numero strutture e posti letto per tipologia di struttura (aggiornamento novembre 2024)

Tipologia di struttura	Strutture	% su tot. Strutture	Letti	% su tot. Letti
B&B	233	9,0%	979	4,4%
Affittacamere	230	8,9%	1.568	7,1%
Alberghi	47	1,8%	6.250	28,1%
CAV	73	2,8%	1.582	7,1%
Immobili locazione turistica	1.961	75,6%	6.867	30,9%
Agriturismi	40	1,5%	433	1,9%
Case per Ferie	5	0,2%	162	0,7%
Campeggi e Villaggi	4	0,2%	4.320	19,4%
Ostelli	1	0,0%	76	0,3%
Totale	2.594	100%	22.237	100%

- I dati del Comune di Alghero danno conto nel 2024 si contano di un'offerta piuttosto varia che conta 2.594 strutture ricettive.
- Per quanto riguarda i **posti letto**, i dati evidenziano che la maggior parte dell'offerta proviene da:
 - Il 30,9% dalle abitazioni a locazione turistica
 - Il 28,1% dall'offerta alberghiera
 - Il 19,4% dai campeggi e ostelli

4.1 Turismo. Tasso di Occupazione dei posti letto, 2023

Focus località turistiche in Provincia di Sassari

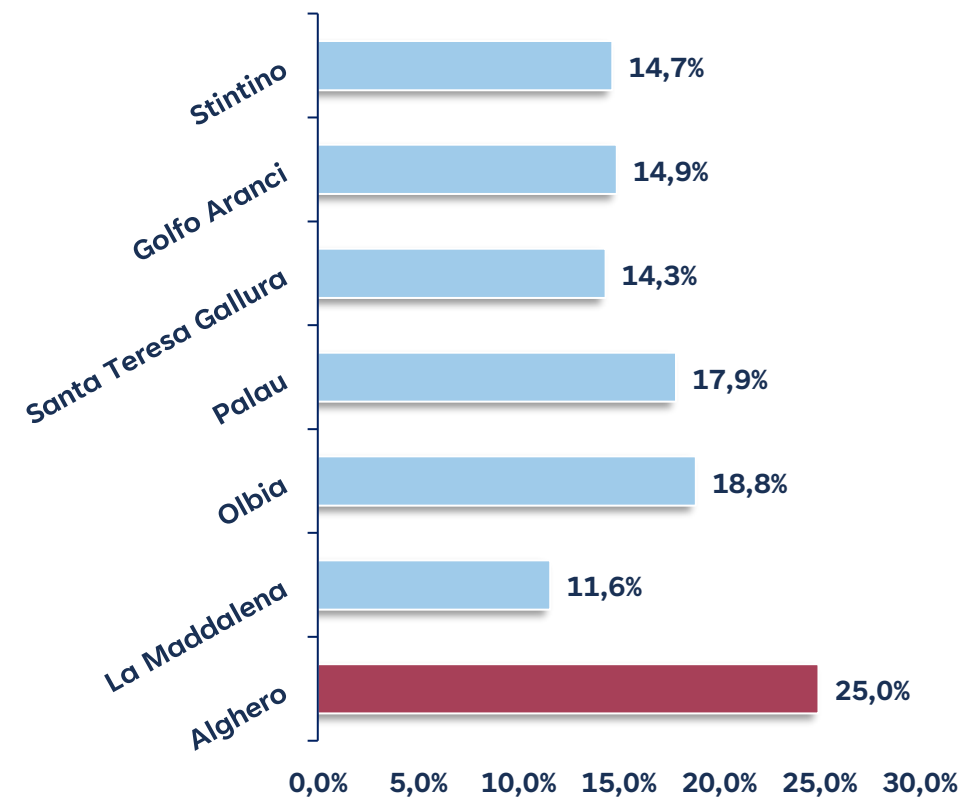
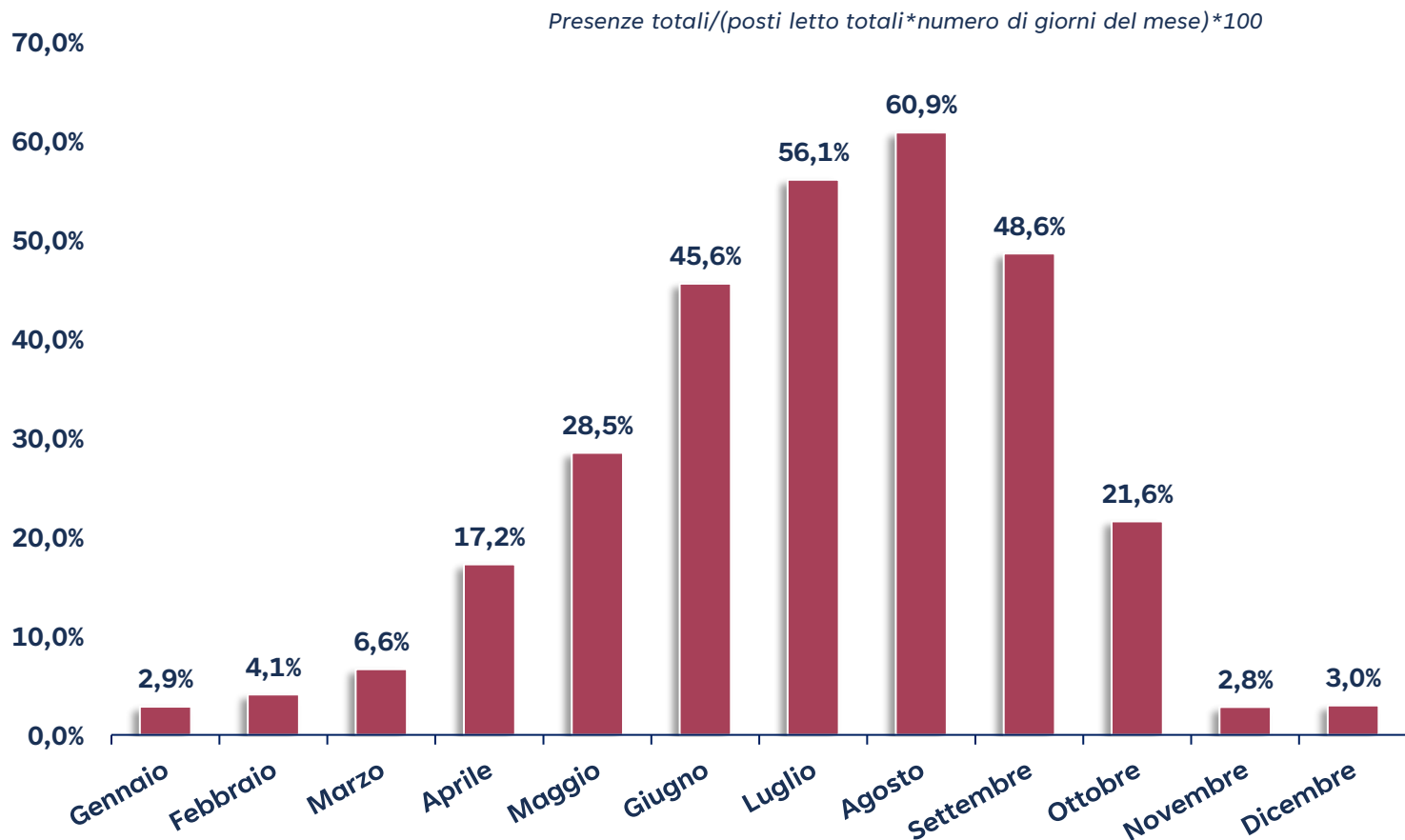
Tasso di Occupazione Totale: **25,0%**

Tasso di Occupazione Alberghiero: **57,2%**

Tasso di Occupazione Extra-Alberghiero: **44,3%**

Numero di Arrivi 2023: **1.406.450**

Posti letto totali 2023: **15.441**



4.1 Tassa di soggiorno turistica: opinioni

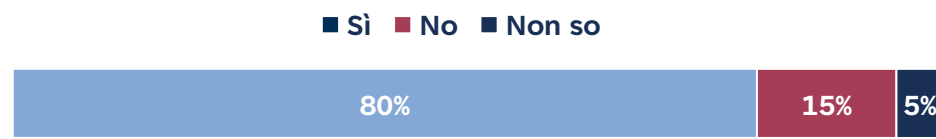
Indagine alle famiglie

I dati consuntivi del turismo 2024 del Comune di Alghero relativi agli arrivi e alle presenze dichiarati ai fini dell'imposta di soggiorno alle entrate, evidenziano **entrate per 2,7 milioni di euro**.

E' stato chiesto, nell'indagine alle famiglie, un parere sulla tassa di soggiorno che in alta stagione è pari a 4 euro a pernottamento negli alberghi con 4 stelle o più, ammonta a 2 euro negli alberghi fino a 3 stelle, mentre è pari a 1 euro per tutti gli altri tipi di strutture ricettive.

La **tassa di soggiorno turistica** incontra il **favore** della stragrande maggioranza dei residenti di Alghero e dei comuni limitrofi, che ne valutano **l'importo** come complessivamente **adeguato**. Se l'idea di un eventuale incremento dell'imposta trova scarso sostegno, ciò che emerge è piuttosto la richiesta di un **utilizzo più efficace e trasparente delle risorse economiche** raccolte tramite il suddetto strumento.

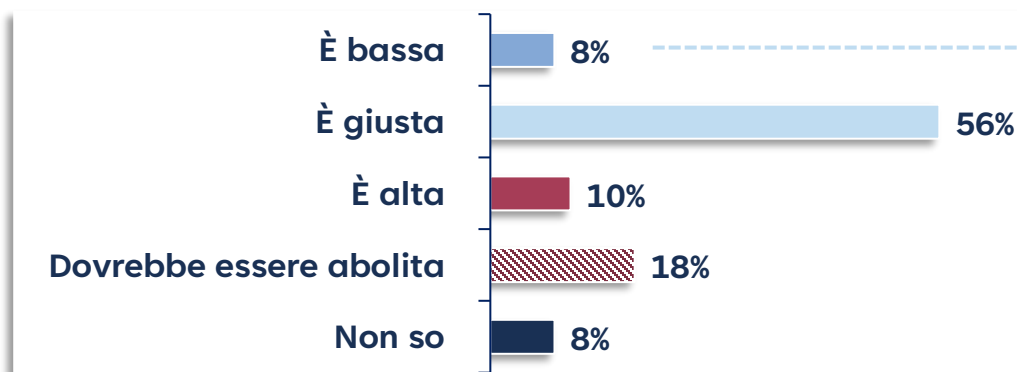
Lei è favorevole all'utilizzo di questo strumento da parte del comune di Alghero per raccogliere risorse economiche?



Secondo lei, il comune di Alghero fa un buon uso delle risorse economiche raccolte con la tassa di soggiorno?

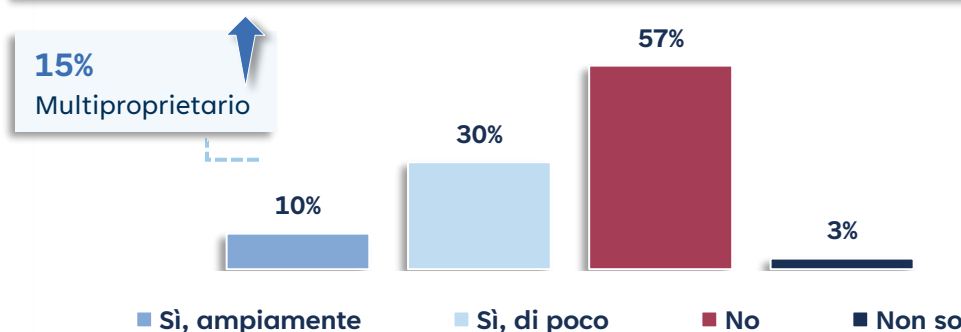


Cosa pensa riguardo all'ammontare della tassa di soggiorno?



% calcolate su totale campione

Secondo lei potrebbe essere aumentata per raccogliere ulteriori risorse economiche?



Benchmark G20s delle Comunità Marine

- Demografia e
turismo e mercato
immobiliare

4.2.

4.2 Alghero città turistica vs il benchmark G20

Highlights/1

L'analisi di benchmark condotta sulla rete dei comuni costieri appartenenti al Network G20s delle Comunità Marine si concentra su località caratterizzate da una forte pressione turistica, con meno di 65 mila abitanti e oltre un milione di presenze turistiche annue.

Dal confronto emerge che, sotto il **profilo demografico**, la città di Alghero ha registrato una **diminuzione della popolazione** del 1,2% negli ultimi cinque anni, un valore che si colloca in una posizione intermedia rispetto alle altre località turistiche **monitorate**. **Inoltre, presenta un indice di vecchiaia tra i più elevati, con una popolazione dall'età media piuttosto alta**. La presenza di stranieri è limitata, un segnale di scarsa attrattività, tanto che Alghero si posiziona al 19° posto in questa classifica. Sul **fronte occupazionale, si evidenzia una criticità relativa ai giovani**, con un tasso di disoccupazione giovanile tra i più alti.

Per quanto riguarda il **mercato immobiliare**, i prezzi delle abitazioni risultano in linea con quelli delle altre località turistiche. Tuttavia, **il rapporto tra redditi e costo delle abitazioni indica che, per acquistare una casa, sono necessarie quasi dieci annualità di reddito**. In questo contesto, Alghero si colloca in una posizione intermedia rispetto ad altre località più sbilanciate, come Sorrento, Riccione e Castiglione della Pescaia.

Dal punto di vista **turistico**, emergono **margini di crescita**, sia per quanto riguarda **l'offerta ricettiva**, sia per la capacità di attrarre visitatori, nonostante una discreta presenza di turisti stranieri. Un aspetto critico riguarda la durata del soggiorno: i turisti, sia italiani che stranieri, tendono a trattenersi ad Alghero per un periodo più breve rispetto ad altre località turistiche, rendendo la permanenza media un elemento su cui intervenire per migliorare il settore.

Alghero si distingue per il numero elevato di strutture extra-alberghiere e per una disponibilità di posti letto particolarmente ampia in questa tipologia di ricettività. Inoltre, vanta una delle incidenze più alte di alberghi a quattro stelle e occupa una posizione intermedia per quanto riguarda le strutture a cinque stelle.

4.2 Alghero città turistica vs il benchmark G20

Highlights/1

- L'analisi di benchmark evidenzia quindi che Alghero è una **destinazione turistica consolidata**, ma con alcune sfide da affrontare per garantirne la sostenibilità e la competitività a lungo termine.
- La perdita di popolazione e l'invecchiamento demografico pongono interrogativi sulla capacità della città di attrarre nuovi residenti e lavoratori, mentre l'elevato tasso di disoccupazione giovanile sottolinea la necessità di creare opportunità economiche più solide.
- Sul fronte immobiliare, il costo delle abitazioni è accessibile rispetto ad altre località turistiche, ma rimane comunque elevato in relazione ai redditi, limitando l'accesso alla casa.
- Dal punto di vista turistico, Alghero ha ancora margini di crescita, sia nell'ampliamento dell'offerta ricettiva che nel miglioramento dell'attrattività per i visitatori. Tuttavia, la permanenza media dei turisti risulta più breve rispetto ad altre destinazioni, indicando la necessità di sviluppare strategie per incentivare soggiorni più lunghi e migliorare la qualità dell'esperienza turistica.
- In sintesi, per consolidare il suo ruolo nel panorama turistico, rispetto alle destinazioni benchmark, la città di Alghero deve puntare su un'offerta più attrattiva e sostenibile, investire nel lavoro giovanile e nell'economia locale, e rafforzare la capacità di trattenere turisti più a lungo.

4.2 Benchmark G20s delle Comunità Marine

G20

Network

Nelle prossime pagine illustriamo i risultati di un'analisi di benchmark condotta sulla rete dei comuni costieri facenti parte del **Network G20s delle Comunità Marine**, caratterizzati da una forte pressione turistica, che riunisce i comuni con:

- Meno di **65 mila abitanti**
- Più di **1 milione di presenze turistiche annue**.

Il Network è composto dai Comuni di: Caorle, Chioggia, Jesolo, Bibione*, Cavallino-Treporti, Rosolina, Lignano Sabbiadoro, Grado, Comacchio, Viareggio, Bibbona, San Vincenzo, Castiglione della Pescaia, Sorrento, Vieste, Taormina, Alghero, Arzachena, Cattolica, Riccione.

*I dati relativi al Comune di Bibione non disponibili



4.2 Benchmark G20s delle Comunità Marine

G20

Anno 2023

Benchmark – Demografia e mercato immobiliare

Dal confronto emerge che, sotto il profilo demografico:

- La città di Alghero perde popolazione negli ultimi 5 anni del -1,2% (il tasso di variazione è in posizione intermedia rispetto alle altre località turistiche monitorato)
- È uno dei comuni con l'indice di vecchiaia più elevato; la popolazione ha un'età media elevata
- Ci sono pochi stranieri, segno di scarsa attrattività (si posiziona al 19° posto)
- C'è un problema occupazionale che riguarda i giovani: il tasso di disoccupazione giovanile è tra i più elevati.

Relativamente al mercato immobiliare:

- I prezzi delle abitazioni sono in linea con la media delle altre località turistiche
- Per acquistare un'abitazione, considerando i redditi, si stimano quasi dieci annualità di reddito. Alghero si colloca in posizione intermedia, rispetto ad altre località sbilanciate come Sorrento, Riccione, Castiglione della Pescaia

Comune	Variazione della popolazione residente negli ultimi 5 anni (Valore in %, 2024)	Indice di Vecchiaia (Valore in %, 2024)	Densità Demografica (Numero di abitanti per km²)	Quota di stranieri residenti (Valore in %, 2024)	Reddito medio per contribuente (Valore in €, 2022)	Tasso di disocc. Giovanile (Valore in %, 2022)	Intensità del mercato immobiliare Residenziale (Valore in %, 2024)	Prezzi medi di abitazioni (Valore in €/mq, 2023)	Annualità di reddito per l'acquisto di un'abitazione
Alghero	-1,2	297	188	3,9	21.317	29,7	2,39	2.099	9,8
Arzachena	-0,5	197	58	9,7	21.407	33,9	2,42	1.530	7,1
Bibbona	0,1	229	49	11,7	20.417	25,1	2,18	1.812	8,9
Caorle	-3,7	276	72	8,4	20.278	17,6	2,74	2.495	12,3
Castiglione della Pescaia	0,8	363	34	8,8	24.990	25,2	1,93	3.987	16,0
Cattolica	-2,5	255	2.683	10,7	22.190	32,3	2,04	2.810	12,7
Cavallino-Treporti	-1,8	246	296	8,3	20.488	21,8	2,33	2.117	10,3
Chioggia	-2,3	265	253	4,1	20.465	19,7	3,06	1.720	8,4
Comacchio	0,6	335	78	6,0	19.159	19,9	3,07	1.172	6,1
Grado	-6,2	421	63	7,5	22.858	16,4	2,73	2.238	9,8
Jesolo	2,9	219	279	9,6	23.481	19,7	3,37	1.601	6,8
Lignano Sabbiadoro	2,2	250	438	12,0	24.102	21,1	2,52	3.112	12,9
Riccione	-1,9	255	1.965	9,5	22.629	23,5	2,15	3.995	17,7
Rosolina	-3,3	272	83	6,8	20.410	16,8	2,23	1.056	5,2
San Vincenzo	-4,4	329	193	8,8	23.072	25,3	1,92	2.523	10,9
Sorrento	-5,7	218	1.537	4,2	26.784	23,4	0,94	4.511	16,8
Taormina	-1,2	224	799	7,1	21.912	28,3	2,03	2.330	10,6
Viareggio	0,3	261	1.869	8,2	24.800	24,9	2,48	2.629	10,6
Vieste	-2,9	174	79	5,8	14.716	43,3	1,95	1.579	10,7
Ranking Alghero (n. posizione)	8	15	11	19	12	16	9	12	8

*Dati relativi al Comune di Bibione non disponibili

4.2 Benchmark G20s delle Comunità Marine

G20

Benchmark - Turismo

Dal confronto emerge che, sotto il profilo turistico:

- Ci sono margini di crescita del settore turistico, sia per quanto riguarda l'offerta di ricettività, sia per quanto concerne la capacità di attrarre turisti, nonostante una buona quota di turisti stranieri. Sul fronte della ricettività è da tener presente però che il benchmark si riferisce ai dati Istat, quindi non sono compresi i dati relativi agli affitti brevi.
- I turisti, sia italiani che stranieri, si trattengono ad Alghero meno rispetto ad altre località turistiche. La permanenza media è infatti un elemento di miglioramento del turismo.

*I dati relativi al Comune di Bibione non disponibili

Anno 2023

Comune	Disponibilità di esercizi ricettivi (Numero di esercizi per 100.000 abitanti)	Disponibilità di arrivi turistici (Numero di arrivi turistici per 100 abitanti)	Incidenza del turismo straniero (valore in %)	Permanenza media di turisti italiani	Permanenza media di turisti stranieri
Alghero	1.363	793	59,0	4,44	4,03
Arzachena	1.357	1.646	65,8	5,02	4,71
Bibbona	3.310	5.488	36,4	6,18	6,76
Caorle	38.446	6.866	66,0	5,16	6,31
Castiglione della Pescaia	4.097	3.521	34,5	5,24	6,48
Cattolica	2.443	1.988	16,2	4,61	5,44
Cavallino-Treporti	6.077	6.653	80,0	5,67	8,26
Chioggia	3.391	739	40,4	4,44	5,13
Comacchio	11.413	1.341	33,8	6,57	7,92
Grado	6.266	4.245	81,2	4,90	4,29
Jesolo	18.756	4.567	59,8	4,38	4,55
Lignano Sabbiadoro	74.080	11.056	63,3	4,70	4,91
Riccione	2.617	2.505	14,0	3,68	5,06
Rosolina	31.203	2.320	42,4	7,07	8,06
San Vincenzo	2.357	2.697	43,5	4,80	8,04
Sorrento	6.040	5.201	87,5	2,37	3,78
Taormina	2.896	3.791	80,3	2,05	3,20
Viareggio	313	375	38,4	5,67	3,60
Vieste	3.034	2.494	22,4	6,15	5,26
Ranking Alghero (n. posizione)	17°	17°	9°	14°	16°

4.2 Turismo. Esercizi Alberghiero ed Extra, Comuni G20

Alghero è uno dei comuni con il più elevato tasso di strutture extra alberghiere

Esercizi in Valore Assoluto

Valore assoluto

Comune	Esercizi Alberghiero	Esercizi Extra	Totale Esercizi
Lignano Sabbiadoro	170	4.923	5.093
Jesolo	346	4.692	5.038
Caorle	151	4.115	4.266
Comacchio	31	2.484	2.515
Rosolina	18	1.911	1.929
Chioggia	55	1.558	1.613
Sorrento	81	843	924
Riccione	376	525	901
Cavallino-Treporti	24	781	805
Alghero	44	532	576
Grado	86	389	475
Cattolica	231	175	406
Vieste	61	343	404
Taormina	84	220	304
Castiglione della Pescaia	43	250	293
Viareggio	82	108	190
Arzachena	87	95	182
San Vincenzo	29	122	151
Bibbona	9	97	106

Esercizi in %

% su totale

Comune	% Esercizi Alberghiero	% Esercizi Extra Alberghiero
Cattolica	56,9%	43,1%
Arzachena	47,8%	52,2%
Viareggio	43,2%	56,8%
Riccione	41,7%	58,3%
Taormina	27,6%	72,4%
San Vincenzo	19,2%	80,8%
Grado	18,1%	81,9%
Vieste	15,1%	84,9%
Castiglione della Pescaia	14,7%	85,3%
Sorrento	8,8%	91,2%
Bibbona	8,5%	91,5%
Alghero	7,6%	92,4%
Jesolo	6,9%	93,1%
Caorle	3,5%	96,5%
Chioggia	3,4%	96,6%
Lignano Sabbiadoro	3,3%	96,7%
Cavallino-Treporti	3,0%	97,0%
Comacchio	1,2%	98,8%
Rosolina	0,9%	99,1%

4.2 Turismo. % Letti Alberghiero ed Extra, Comuni G20

Alghero è uno dei comuni in cui la disponibilità di posti letto è più elevata nelle strutture extra alberghiere *

Letti in Valore Assoluto

Valore assoluto

Comune	% Letti Alberghiero	% Letti Extra Alberghiero	Totale letti
Cavallino-Treporti	1.841	69.559	71.400
Lignano Sabbiadoro	13.972	55.108	69.080
Jesolo	31.471	35.525	66.996
Caorle	11.559	46.318	57.877
Vieste	8.481	34.067	42.548
Comacchio	3.270	34.624	37.894
Riccione	25.008	9.029	34.037
Chioggia	3.717	24.881	28.598
Rosolina	1.309	21.180	22.489
Grado	4.774	16.926	21.700
Castiglione della Pescaia	3.487	17.377	20.864
Cattolica	18.409	715	19.124
Bibbona	1.070	16.942	18.012
Sorrento	10.507	7.387	17.894
Arzachena	10.602	6.525	17.127
Viareggio	4.314	11.134	15.448
Alghero	6.736	8.705	15.441
San Vincenzo	3.003	11.061	14.064
Taormina	6.594	1.697	8.291

Letti in %

% su totale

Comune	% Letti Alberghiero	% Letti Extra Alberghiero
Cattolica	96,3%	3,7%
Arzachena	61,9%	38,1%
Viareggio	27,9%	72,1%
Riccione	73,5%	26,5%
Taormina	79,5%	20,5%
San Vincenzo	21,4%	78,6%
Grado	22,0%	78,0%
Vieste	19,9%	80,1%
Castiglione della Pescaia	16,7%	83,3%
Sorrento	58,7%	41,3%
Bibbona	5,9%	94,1%
Alghero	43,6%	56,4%
Jesolo	47,0%	53,0%
Caorle	20,0%	80,0%
Chioggia	13,0%	87,0%
Lignano Sabbiadoro	20,2%	79,8%
Cavallino-Treporti	2,6%	97,4%
Comacchio	8,6%	91,4%
Rosolina	5,8%	94,2%

* Al netto degli affitti brevi

4.2 Turismo. Esercizi, letti, camere Alberghiero, per tipologia G2o

E' uno dei comuni con l'incidenza più elevata di alberghi a 4 stelle; vanta una posizione intermedia per 5 stelle

Esercizi					
% su totale					
Comune	5 STELLE E 5 STELLE LUSO	4 STELLE	3 STELLE	1-2 STELLE	Residenze Turistico Alberghiere
Arzachena	19,5%	39,1%	26,4%	3,4%	11,5%
Taormina	13,1%	39,3%	26,2%	16,7%	4,8%
Sorrento	9,9%	49,4%	33,3%	7,4%	0,0%
Castiglione della Pescaia	9,3%	16,3%	27,9%	25,6%	20,9%
Alghero	4,5%	36,4%	47,7%	2,3%	9,1%
San Vincenzo	3,4%	13,8%	51,7%	13,8%	17,2%
Viareggio	2,4%	7,3%	41,5%	45,1%	3,7%
Vieste	1,6%	41,0%	29,5%	13,1%	14,8%
Jesolo	0,9%	20,8%	56,9%	12,7%	8,7%
Caorle	0,7%	10,6%	57,6%	28,5%	2,6%
Lignano Sabbiadoro	0,6%	30,6%	50,0%	14,7%	4,1%
Riccione	0,5%	9,6%	41,8%	38,6%	9,6%
Chioggia	0,0%	9,1%	50,9%	32,7%	7,3%
Cavallino-Treporti	0,0%	16,7%	45,8%	33,3%	4,2%
Rosolina	0,0%	5,6%	55,6%	22,2%	16,7%
Grado	0,0%	19,8%	51,2%	8,1%	20,9%
Comacchio	0,0%	3,2%	54,8%	19,4%	22,6%
Cattolica	0,0%	8,2%	59,7%	21,2%	10,8%
Bibbona	0,0%	22,2%	55,6%	11,1%	11,1%

Letti					
% su totale					
Comune	5 STELLE E 5 STELLE LUSO	4 STELLE	3 STELLE	1-2 STELLE	Residenze Turistico Alberghiere
Taormina	23,0%	52,5%	14,5%	6,3%	3,7%
Arzachena	23,0%	43,9%	14,1%	0,5%	18,6%
Sorrento	11,1%	67,5%	18,8%	2,6%	0,0%
Castiglione della Pescaia	9,7%	22,4%	17,1%	7,8%	43,0%
Viareggio	8,7%	24,5%	38,2%	19,5%	9,0%
Alghero	7,9%	57,2%	24,5%	0,1%	10,3%
Vieste	4,1%	51,1%	22,3%	3,6%	18,8%
Jesolo	3,5%	30,3%	54,4%	7,0%	4,7%
Lignano Sabbiadoro	1,2%	42,6%	42,9%	6,7%	6,5%
Riccione	0,8%	14,1%	51,0%	27,4%	6,7%
San Vincenzo	0,7%	52,1%	30,1%	4,1%	13,1%
Caorle	0,6%	18,5%	60,2%	14,7%	6,0%
Chioggia	0,0%	16,5%	55,6%	16,4%	11,5%
Cavallino- Treporti	0,0%	19,2%	67,8%	10,6%	2,4%
Rosolina	0,0%	3,7%	57,7%	7,5%	31,1%
Grado	0,0%	36,3%	42,9%	3,6%	17,2%
Comacchio	0,0%	4,2%	52,4%	7,9%	35,5%
Cattolica	0,0%	15,6%	66,6%	10,8%	7,0%
Bibbona	0,0%	53,0%	38,0%	2,2%	6,7%

Benchmark G20s delle Comunità Marine

- Focus capacità
ricettiva

4.3.

4.3 Obiettivi e nota metodologica

Di seguito si propone un'analisi di benchmark delle principali strutture alberghiere a **4 e 5 stelle** situate in alcune delle più rinomate località turistiche italiane: **Jesolo, Taormina, Lignano Sabbiadoro, Sorrento, Vieste e Viareggio**.

Obiettivo dell'analisi. L'obiettivo principale di questo studio è quello di confrontare i servizi offerti dalle strutture ricettive di fascia alta in queste località, individuando **trend emergenti** nell'ottica di delineare opportunità di miglioramento per le strutture di categoria elevata in contesti turistici simili.

Criteri di selezione delle località. Le località prese in esame sono state selezionate a partire dall'elenco delle **G20 marittime**.

La scelta delle città è stata effettuata secondo due criteri:

- **Presenze turistiche annue o permanenza media simili ad Alghero**, in modo da poter effettuare un confronto diretto con una realtà turistica affine.
- **Località con il maggior numero di presenze turistiche**, per analizzare le best practice delle destinazioni con la maggiore affluenza e valutare eventuali strategie replicabili.

Criteri di selezione delle strutture. Per l'analisi sono state selezionate tutte le strutture alberghiere a 5 Stelle e le strutture a 4 Stelle con i rating più alti sulla piattaforma Booking.com.

Elementi oggetto di indagine:

L'analisi si è concentrata su una serie di **servizi chiave**, classificati in:

- Salute e benessere
- Servizi sportivi
- Servizi per le famiglie
- Altri servizi

4.3 Overview dei servizi offerti – hotel 4 e 5 stelle G20 /1

- Nei principali **hotel a 5 stelle** delle città del G20 oggetto d'indagine, i servizi offerti garantiscono un'esperienza di lusso e comfort per gli ospiti.
 - Su un totale di 17 strutture analizzate, l'88% dispone di una **piscina**, mentre l'82% dispone dei servizi benessere, come la **spa**.
 - Le **strutture sportive** sono meno diffuse: il 41% degli hotel include campi da padel, tennis o golf (questi ultimi prevalentemente in convenzione con altre strutture). Tuttavia, il 70% delle strutture dispone di una **palestra** attrezzata.
 - Per le famiglie, poco meno della metà degli hotel fornisce servizi di **babysitting** e animazione per i più piccoli.
 - La mobilità degli ospiti è agevolata **dal servizio navetta**, presente in circa l'80% delle strutture (oltre il 60% è a pagamento) e dalla disponibilità quasi totale di parcheggio (poco più della metà sono a pagamento), con oltre il 40% degli hotel che offrono anche stazioni di ricarica per auto elettriche.
 - Il 50% delle strutture è dotato di **sale meeting** per eventi aziendali o conferenze, mentre il 60% garantisce l'accesso ad una **spiaggia privata**, offrendo un'esperienza esclusiva per i propri ospiti.
- Negli **hotel a 4 stelle** delle principali città del G20 oggetto d'indagine, i servizi offerti garantiscono un elevato livello di comfort, seppur con alcune differenze rispetto agli hotel di categoria superiore.
 - Su un totale di 23 strutture analizzate, l'87% dispone di una **piscina**, mentre solo 2 offrono il servizio **Spa**.
 - La presenza di una **palestra** è meno comune, con il 40% degli hotel che ne sono dotati, mentre i **servizi sportivi**, come campi da padel, tennis o golf, sono disponibili solo in 7 strutture su 23 (di cui 3 a pagamento).
 - Per le famiglie, il 30% degli hotel offre il servizio di babysitting e animazione per i bambini.
 - La mobilità degli ospiti è agevolata dal **servizio navetta**, presente in quasi l'80% delle strutture (a pagamento nel 72% dei casi), mentre il 91% degli hotel dispone di parcheggio (gratuito nel 72% dei casi), con il 35% degli hotel che offre anche stazioni di ricarica per auto elettriche.
 - Per quanto riguarda il settore business, il 30% delle strutture mette a disposizione **sale meeting** per eventi e conferenze.
 - Infine, il 60% degli hotel garantisce l'accesso a una **spiaggia privata**, offrendo un'opzione esclusiva per chi desidera un soggiorno all'insegna del relax sul mare.

4.3 Overview dei servizi offerti – hotel 4 e 5 stelle G20 /2

Tendenze ed elementi ricorrenti

Servizi benessere e sportivi

- Tra i servizi offerti dalle strutture analizzate, la piscina è presente in quasi tutte le strutture analizzate, presente in 14 hotel su 16 nei 5 Stelle e nell'86% nei 4 Stelle.
- I servizi sportivi sono presenti in maniera maggiore negli hotel a 5 stelle. In particolare, la palestra è presente in oltre il 70% dei 5 stelle, mentre è meno diffusa nei 4 Stelle (39%). Solo il 41% delle strutture a 5 Stelle offre campi sportivi come padel, tennis o golf (questi ultimi principalmente in convenzione). Negli hotel a 4 Stelle invece, la percentuale cala al 23%.

Servizi per le famiglie

- **Babysitting e animazione:** nelle strutture a 5 Stelle, circa il 47% delle strutture offre il servizio, percentuale che cala al 30% nei 4 Stelle. Per quanto riguarda le **Aree Giochi**, solo 6 strutture su 40 totali offrono il servizio.

Accoglienza

- Il **servizio navetta** è presente nel 78% del totale delle strutture analizzate. Nello specifico, nelle strutture a 5 stelle il servizio è presente in circa l'80% delle strutture, benché oltre il 60% sia a pagamento. Il dato risulta essere simile nei 4 Stelle, con l'80% delle strutture che offre il servizio, a pagamento in oltre il 70% dei casi. Il 92% del totale delle strutture dispone di **parcheggio**, gratuito nel 60% dei casi.

Altri servizi:

- Negli hotel a 5 stelle, il 50% dispone di spazi per riunioni ed eventi aziendali, Una tendenza simile si riscontra anche negli hotel a 4 stelle, dove il 30% delle strutture dispone di **sale meeting**,
- Il **60% delle strutture** offre il servizio di accesso a **spiaggia privata**

Conclusione:

Analizzando i servizi offerti, emergono come ricorrenti caratteristiche volte ad attrarre principalmente un turismo balneare (accesso a spiagge private), con una forte spinta verso il benessere e il leisure (forte presenza di piscine e presenti anche spa e campi da golf, specialmente nei 5 Stelle). Notiamo inoltre, come le strutture analizzate abbiano anche un target rivolto ad un turismo bleisure, business, data l'elevata presenza di Sale Meeting. Minore invece, è il target rivolto alle famiglie data la scarsa presenza di servizi di babysitting, aree giochi e animazione.

4.3 Overview dei servizi offerti – Elementi di attenzione

L'analisi comparativa dei servizi offerti dalle strutture alberghiere di categoria elevata in rinomate località turistiche italiane evidenzia alcune aree in cui Alghero potrebbe migliorare la propria offerta per aumentare la competitività e attrarre segmenti di mercato specifici.

Elementi di attenzione



Benessere - Wellness

- **Servizi benessere e spa:** Diverse destinazioni del benchmark offrono negli hotel di lusso servizi di spa e centri benessere, ad Alghero solo alcune strutture alberghiere dispongono di tali servizi. Ampliare l'offerta di benessere potrebbe potenziare questo target di turismo.



Turismo sportivo e eco - naturalistico

- **Strutture sportive:** La presenza di palestre e campi sportivi è poco diffusa. Sono presenti alcune realtà ricettive che offrono campi da tennis e servizi di equitazione, ma tali servizi non sono diffusi sul territorio. Incrementare l'offerta di questi servizi potrebbe attirare ospiti interessati a mantenere uno stile di vita attivo durante le vacanze, intercettando anche la tipologia di turismo interessata all'ecoturismo e alle vacanze attive, sfruttando le bellezze naturalistiche del territorio.



Turismo per le famiglie

- **Servizi per famiglie:** I servizi dedicati alle famiglie, come babysitting e animazione per bambini, non sono molto diffusi. Potenziare questi aspetti renderebbe Alghero più appetibile per il turismo familiare, segmento in crescita e già riconosciuto come strategico per la città.



Turismo Bleisure

- **Sale meeting ed eventi:** La disponibilità di spazi per eventi aziendali e conferenze è limitata. Un incremento di tali servizi potrebbe posizionare Alghero come destinazione per il turismo congressuale e bleisure, che rappresenta una fusione tra il viaggio d'affari e il turismo.

4.3 Benchmark TURISTICO SERVIZI - Jesolo

	Hotel	mq	N° camere
5 STELLE	Almar Hotel	40-80	184
	J44 Like Style Hotel	28-65	75
	Falkensteiner	30-150	152
4 STELLE	Hotel Aurora	16-40	89
	Adriatic Palace Hotel	19-45	48
	Hotel delle Rose	14-32	49
	Hotel Adlom	-	67

Hotel	Benessere		Servizi sportivi				
	piscina	spa	padel	tennis	golf	palestra	
5 STELLE	j44 Life Style Hotel	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4 STELLE	Almar Hotel	✓	✓	✗	✗	✓ **	✓
	Falkensteiner	✓	✓	✗	✗	✓	✓
	Adriatic Palace Hotel	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Aurora	✓	✓	✗	✗	✓*	✓
	Hotel delle Rose	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Adlon	✓	✗	✓*	✓*	✓*	✓

Hotel	Servizi per le famiglie		Spostamenti		Altri Servizi			
	babysitter /animazione	area giochi	navette	parcheggio	ricarica auto elettrica	sala meeting	spiaggia privata	
5 STELLE	j44 Life Style Hotel	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓
4 STELLE	Almar Hotel	✓	✗	✓*	✓	✗	✓	✓
	Falkensteiner	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓
	Adriatic Palace Hotel	✓	✗	✓*	✓	✗	✓	✓
	Hotel Aurora	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓
	Hotel delle Rose	✗	✗	✓*	✓	✗	✗	✓
	Hotel Adlon	✗	✗	✓*	✓	✓	✓	✓

* A pagamento ** Convenzione

4.3 Benchmark TURISTICO SERVIZI - VIESTE

	Hotel	mq	N° camere
5 STELLE	Pizzomunno Vieste Palace Hotel	14-60	207
	Forte 2 Hotel	-	39
4 STELLE	Hotel Portonuovo	16-20	56
	Hotel degli Aranci	-	116
	Marc Hotel	16-20	39

	Hotel	Benessere		Servizi sportivi			
		piscina	spa	padel	tennis	golf	palestra
5 STELLE	Pizzomunno Vieste Palace Hotel	✓	✓	✗	✓*	✗	✓
4 STELLE	Forte 2 Hotel	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Portonuovo	✓	✗	✗	✓	✗	✗
	Hotel degli Aranci	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Marc Hotel	✗	✗	✗	✗	✗	✗

*A pagamento

	Hotel	Servizi per famiglie		Spostamenti			Altri servizi	
		babysitter/animazione	area giochi	navette	parcheggio	ricarica auto elettrica	spiaggia privata	sala meeting
5 STELLE	Pizzomunno Vieste Palace Hotel	✓	✗	✓*	✓	✓	✓	✗
4 STELLE	Forte 2 Hotel	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗
	Hotel Portonuovo	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
	Hotel degli Aranci	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓
	Marc Hotel	✗	✓	✓*	✓	✗	✓	✗

*A pagamento

4.3 Benchmark TURISTICO SERVIZI - SORRENTO

	Hotel	mq	N° camere
5 STELLE	Hotel Belair	25-100	49
	Grand Hotel Ambasciatori	22-65	103
	Hotel Lorelei Londres	24-37	-
	Bellevue Syrene	20-80	50
	Grand Hotel Excelsior Vittoria	25-139	-
4 STELLE	Grand Hotel Aminta	16-25	-
	Hotel Plaza	20-27	-

	Hotel	Area benessere		Servizi sportivi			
		piscina	spa	padel	tennis	golf	palestra
5 STELLE	Hotel Belair	✓	✗	✗	✗	✗	✓
	Grand Hotel Ambasciatori	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Hotel Lorelei Londres	✓*	✗	✗	✗	✗	✗
	Bellevue Syrene	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Grand Hotel Excelsior Vittoria	✓	✓	✗	✗	✗	✓
4 STELLE	Grand Hotel Aminta	✓	✗	✗	✗	✗	✓
	Hotel Plaza	✓	✗	✗	✗	✗	✓

*sola area idromassaggio

	Hotel	Servizi per famiglie		Spostamenti		Altri Servizi		
		babysitter/animazione	area giochi	navette	parcheggi o	ricarica auto elettrica	sala meeting	spiaggia privata
5 STELLE	Hotel Belair	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓
	Grand Hotel Ambasciatori	✗	✗	✓	✓*	✓	✗	✓
	Hotel Lorelei Londres	✓	✗	✓	✓*	✗	✗	✓
	Bellevue Syrene	✗	✗	✓	✓*	✗	✗	✓
	Grand Hotel Excelsior Vittoria	✗	✓	✓	✓*	✓	✓	✗
4 STELLE	Grand Hotel Aminta	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗
	Hotel Plaza	✓	✗	✓*	✓*	✗	✓	✗

*A pagamento

4.3 Benchmark TURISTICO SERVIZI - TAORMINA

	Hotel	mq	N° camere
5 STELLE	La Plage Resort	20-21	59
	Mazzarò Sea Palace	27-75	68
	Atlantis Bay	25-100	76
	NH Collection	20-80	63
	Villa Sant'Andrea	20-80	67
4 STELLE	Villa Fiorita Boutique Hotel	-	25
	Hotel Villa Ducale	22-50	19

Hotel	Area benessere		Servizi Sportivi				
	piscina	spa	tennis	golf	palestra	padel	
5 STELLE	La Plage Resort	✗	✓	✗	✗	✓	✗
	Mazzarò Sea Palace	✓	✓	✗	✗	✓	✗
	Atlantis Bay	✓	✓	✗	✗	✓	✗
	NH Collection Taormina	✓	✓	✗	✗	✓	✗
	Villa Sant'Andrea	✓	✓	✗	✗	✗	✗
4 STELLE	Villa Fiorita Boutique Hotel	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Villa Ducale	✓	✗	✗	✗	✗	✗

Hotel	Servizi per famiglie			Spostamenti		Altri Servizi			
	babysitter/animazione	area giochi	animazione	navette	parcheggio	ricarica auto elettrica	sala meeting	spiaggia privata	
5 STELLE	La Plage Resort	✗	✗	✗	✓*	✓	✗	✓	✗
	Mazzarò Sea Palace	✗	✗	✗	✗	✓*	✗	✓	✗
	Atlantis Bay	✗	✗	✗	✓*	✓*	✗	✓	✓
	NH Collection Taormina	✓	✗	✗	✓	✓*	✗	✓	✗
	Villa Sant'Andrea	✗	✗	✗	✓*	✓*	✗	✗	✗
4 STELLE	Villa Fiorita Boutique Hotel	✗	✗	✗	✓*	✓*	✗	✗	✗
	Hotel Villa Ducale	✗	✗	✗	✓	✓*	✗	✗	✗

*A pagamento

4.3 Benchmark TURISTICO SERVIZI - VIAREGGIO

	Hotel	mq	N° camere
5 STELLE	Hotel Plaza de Russie	-	44
	Grand Hotel Principe di Piemonte	22-140	80
4 STELLE	Hotel President	35	44
	Hotel Viareggio	16-30	90
	Palace Hotel	18-30	72
	Grand Hotel Royal	-	114
	Hotel Sina Astor	18-60	76

	Hotel	Benessere			Servizi Sportivi		
		piscina	spa	padel	tennis	golf	palestra
5 STELLE	Hotel Plaza de Russie	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Grand Hotel Principe di Piemonte	✓	✓	✗	✗	✗	✓
4 STELLE	Hotel President	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Viareggio	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Palace Hotel	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Grand Hotel Royal	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Sina Astor	✓	✓	✗	✗	✗	✓

	Hotel	Servizi per le famiglie		Spostamenti			Altri Servizi	
		babysitter/animazione	area giochi	navette	parcheggio	ricarica auto elettrica	sala meeting	spiaggia privata
5 STELLE	Hotel Plaza de Russie	✓	✗	✓*	✓*	✓	✗	✗
	Grand Hotel Principe di Piemonte	✓	✗	✓*	✓	✓	✗	✗
4 STELLE	Hotel President	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
	Hotel Viareggio	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
	Palace Hotel	✗	✗	✓*	✓*	✗	✓	✗
	Grand Hotel Royal	✗	✓	✓*	✓*	✓	✗	✓
	Hotel Sina Astor	✗	✗	✓*	✓*	✓	✓	✗

*A pagamento

4.3 Benchmark TURISTICO SERVIZI - LIGNANO SABBIAADORO

	Hotel	mq	N° camere
5 STELLE	Hotel Greif	25-60	100
	Hotel Croce di Malta	10 25	-
	Hotel Mare	12 32	18
4 STELLE	Hotel Italia Palace	21-60	-
	Hotel Centrale	21-42	30
	Riviera Resort Hotel	37-39	24
	Suite Erica Lignano Hotel	26-32	35

	Hotel	Benessere		Servizi Sportivi			
		piscina	spa	padel	tennis	golf	palestra
5 STELLE	Hotel Greif	✓	✓	✗	✗	✓**	✗
4 STELLE	Hotel Croce di Malta	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Mare	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Hotel Italia Palace	✓	✓	✗	✗	✓**	✓
	Hotel Centrale	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Riviera Resort Hotel	✓	✓	✗	✗	✗	✓
	Suite Erica Lignano Hotel	✓	✗	✗	✗	✗	✓

	Hotel	Servizi per le Famiglie		Spostamenti		Altri Servizi		
		area giochi	babysitting/animazione	navette	parcheggio	ricarica auto elettrica	sala meeting	spiaggia privata
5 STELLE	Hotel Greif	✗	✗	✓*	✓	✓	✓	✓
4 STELLE	Hotel Croce di Malta	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✓
	Hotel Mare	✗	✗	✓*	✓	✓	✗	✗
	Hotel Italia Palace	✗	✗	✓*	✓	✗	✗	✓
	Hotel Centrale	✗	✗	✓*	✓*	✓	✗	✓
	Riviera Resort Hotel	✗	✗	✓*	✓	✓	✗	✓
	Suite Erica Lignano Hotel	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗

* A pagamento ** Convenzione

Stakeholder
consultation:
Elementi di attenzione e
opportunità

4.4.
—

4.4 Gli operatori intervistati

Le interviste agli operatori intervistati hanno avuto l'obiettivo di evidenziare gli ambiti da attenzionare, i vantaggi competitivi e la vision sul futuro

SISTEMA TURISTICO

Associazioni di rappresentanza degli interessi imprenditoriali, industriali e sindacali, di rilevanza strategica per le attività progettuali.



Alghero e il territorio

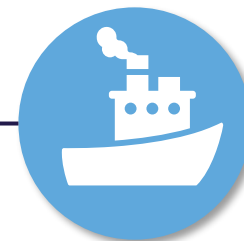


IMPRESE RILEVANTI

Principali player operanti nel tessuto economico-produttivo del territorio, con forte conoscenza sul tema dell'abitare e del lavoro.

ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

Associazioni di rappresentanza degli interessi imprenditoriali, industriali e sindacali, con forte conoscenza sul tema dell'abitare e del lavoro



INFRASTRUTTURE

Porto e Aeroporto

4.4 Elementi di attenzione

Turismo /1

Tematiche	Elemento di attenzione	Opportunità
Destagionalizzazione	Il turismo è concentrato in 5-6 mesi l'anno, con una progressiva riduzione della stagionalità	Necessità di estendere la stagione turistica e migliorare le infrastrutture (aeroporti, trasporti, collegamenti) per garantire una maggiore continuità. Potenziare percorsi naturalistici e eventi culturali per attrarre turisti fuori stagione.
Turismo low cost e offerta extralberghiera	Il turismo low cost ha indotto una crescita disordinata del settore extralberghiero, non adeguatamente regolamentata.	Promuovere l'integrazione dell'extralberghiero con l'offerta alberghiera tradizionale per evitare squilibri nel mercato.
Trasporti e accessibilità	Trasporti insufficienti per raggiungere i beni culturali, collegamenti aerei stagionali limitati, difficoltà di accessibilità alle strutture turistiche.	Potenziare i servizi di trasporto pubblico e migliorare la connettività (aereo, marittima, terrestre) per favorire l'accesso ai turisti, anche nei mesi non estivi. Rafforzare i collegamenti aerei e portuali, con focus su scali strategici come il porto di Porto Torres. Potenziare le connessioni con il Porto turistico
Pianificazione urbana e edilizia	L'urbanizzazione è cresciuta in modo disordinato senza piani regolatori adeguati, e la maggior parte delle abitazioni disponibili è destinata al turismo o come seconda casa, penalizzando i residenti. L'aumento del costo degli affitti ha reso difficile l'accesso all'abitazione per i giovani e i lavoratori stagionali.	Sviluppare un piano urbanistico equilibrato che favorisce la crescita sostenibile, bilanciando le esigenze turistiche con quelle della comunità locale (affitti a lungo termine, accesso alle case per i residenti).

4.4 Elementi di attenzione

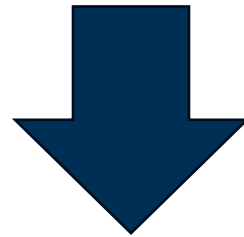
Turismo /2

Tematiche	Elemento di attenzione	Opportunità
Infrastrutture	La gestione privata degli aeroporti e la riduzione delle rotte stagionali hanno reso difficile il mantenimento di collegamenti aerei strategici. Le compagnie low-cost, pur avendo dato una spinta al turismo, hanno modificato il profilo dei visitatori, concentrando l'attrattiva su voli economici piuttosto che sulle peculiarità turistiche del territorio.	Diversificare l'offerta turistica per attrarre segmenti di mercato più ampi, che non dipendano esclusivamente dal turismo low-cost
Sinergia tra pubblico e privato	La mancanza di un coordinamento tra pubblico e privato ha portato a investimenti in infrastrutture insufficienti e disomogenei.	Promuovere un dialogo continuo tra istituzioni pubbliche (su area vasta) e operatori privati per garantire una gestione turistica integrata e investimenti mirati nelle infrastrutture. • Creare un tavolo di lavoro con il management aeroportuale e l'autorità portuale di Porto Torres.
Ospitalità e offerta ricettiva	Pochi alberghi sono disponibili per accogliere il personale in trasferta, e molte strutture sono chiuse nei periodi non turistici. Questo limita le opzioni per chi arriva per motivi di lavoro	Potenziare l'offerta ricettiva anche nei mesi fuori stagione, puntando sul turismo business (bleisure) e altre tipologie come quello naturalistico e delle famiglie

4.4 Elementi di attenzione

Turismo /3

Tematiche	Elemento di attenzione	Opportunità
Prospettive per il futuro	Il turismo ad Alghero rischia di essere vincolato solo alla stagione estiva, con poche prospettive di sviluppo a lungo termine a causa delle carenze infrastrutturali e della mancanza di programmazione.	Per un rilancio sostenibile del turismo, è fondamentale sviluppare offerte turistiche per la bassa stagione, migliorare l'accessibilità tramite trasporti e investire nelle infrastrutture turistiche. Creare una promozione territoriale più strutturata per attrarre i tour operator e diversificare l'offerta.



Per garantire una crescita equilibrata e sostenibile nel lungo periodo, Alghero ha bisogno di affrontare le sfide demografiche e del lavoro, migliorando le infrastrutture e la qualità e varietà dell'offerta turistica.

Solo attraverso un approccio strategico che combini la valorizzazione delle **risorse locali**, allungamento della stagione turistica, l'innovazione nell'offerta ricettiva, e una solida pianificazione urbana, sarà possibile attrarre nuovi residenti e turisti, supportando al contempo l'economia locale e migliorando le opportunità occupazionali per le giovani generazioni.

Swot e indicazioni sui
fabbisogni futuri
ricettivi

4.5.
—

4.5 Swot - turismo

Situazione attuale

PUNTI DI FORZA



- **Crescita dei flussi turistici:** Aumento del 25% dei turisti rispetto ai livelli pre-pandemia, trend in crescita, destinazione turistica di rilievo.
- **Elevata quota di turismo straniero:** Il 59% dei turisti ad Alghero proviene dall'estero, superiore alla media provinciale (55,5%) e regionale (49%).
- **Buona disponibilità di posti letto:** La presenza di numerose strutture extra-alberghiere e l'alta incidenza di alberghi a quattro stelle conferiscono una buona varietà di opzioni di soggiorno e posti letto.
- **Posizione geografica ottimale:** La presenza delle infrastrutture (aeroporto, porto Torres)

PUNTI DI DEBOLEZZA



- **Stagione turistica estiva:** Alta concentrazione turistica nei mesi estivi, con una limitata attività turistica nei periodi non estivi e con rischio di sovraffollamento turistico
- **Limitata permanenza turistica:** I turisti tendono a rimanere meno tempo ad Alghero rispetto ad altre località turistiche, riducendo le opportunità economiche.
- **Limitata diversificazione dei servizi turistici:** La scarsità di servizi come spa, strutture sportive, e attività per famiglie limita l'attrattiva per alcune tipologie di turisti.
- **Popolazione in declino e invecchiamento demografico:** La città ha registrato una diminuzione della popolazione e un alto indice di vecchiaia, che influisce sulla capacità di attrarre nuovi residenti e lavoratori nel settore turistico
- **Difficoltà di accesso alla casa:** Nonostante i prezzi immobiliari relativamente bassi rispetto ad altre località turistiche, il costo delle abitazioni è comunque elevato in relazione ai redditi, limitando l'accesso alla casa.

OPPORTUNITA'



- **Diversificazione dell'offerta turistica:** Sviluppo di segmenti come il turismo del benessere (spa e centri benessere), turismo sportivo (campi da tennis, golf, equitazione), turismo familiare (servizi per bambini) e turismo congressuale (MICE).
- **Turismo enogastronomico e culturale:** Valorizzare il patrimonio culturale e gastronomico locale per creare esperienze turistiche autentiche e immersive.
- **Sostenibilità e ecoturismo:** Utilizzare il Parco Naturale Regionale di Porto Conte e le bellezze naturali locali per attrarre turisti interessati all'ecoturismo e alle vacanze attive oltre al turismo balneare.
- **Espansione del turismo congressuale e bleisure:** Investire in strutture per conferenze e incentivi per attrarre turisti d'affari e combinare business con piacere, soprattutto nei periodi di bassa stagione.
- **Potenziamento dell'offerta ricettiva:** Espandere e diversificare ulteriormente l'offerta ricettiva, in particolare nel settore dei servizi benessere, sportivi e family-friendly.

MINACCE



- **Invecchiamento della popolazione:** L'alto indice di invecchiamento demografico potrebbe ridurre la forza lavoro giovane necessaria per il futuro sviluppo economico e turistico.
- **Mancanza di investimenti in infrastrutture:** Il settore dei trasporti e la carenza di investimenti in infrastrutture potrebbero limitare l'accessibilità alla città e ridurre la competitività turistica.
- **Pressione turistica e saturazione nei mesi estivi:** L'elevata densità turistica e la stagionalità marcata possono generare sovraffollamento nei periodi di punta, rischiando di compromettere la qualità dell'esperienza turistica.
- **Dipendenza dal turismo estivo:** La forte concentrazione di turisti nella stagione estiva non sfrutta appieno il potenziale di Alghero durante l'intero anno, limitando la sostenibilità economica a lungo termine

4.5 Elementi di attenzione

- L'analisi del contesto evidenzia che Alghero è una destinazione turistica consolidata, ma con alcune sfide da affrontare per garantirne la sostenibilità e la competitività a lungo termine.
- La **perdita di popolazione** e l'**invecchiamento demografico** pongono interrogativi sulla capacità della città di attrarre nuovi residenti e lavoratori, anche nel settore turistico, mentre l'**elevato tasso di disoccupazione giovanile** sottolinea la necessità di creare opportunità di lavoro per le nuove generazioni, in un'ottica a lungo termine.
- Dal punto di vista turistico, Alghero evidenzia **margini di crescita**, sia **nell'ampliamento dell'offerta ricettiva** che nel miglioramento dell'attrattività per i visitatori.
- Tuttavia, la **permanenza media dei turisti** risulta più breve rispetto ad altre destinazioni, indicando la necessità di sviluppare strategie per incentivare soggiorni più lunghi e migliorare la qualità dell'esperienza turistica.
- Per garantire una crescita equilibrata e sostenibile nel lungo periodo, la città di Alghero ha bisogno di affrontare le **sfide demografiche e del lavoro, soprattutto giovanile**, migliorando le infrastrutture, la qualità dell'offerta turistica e l'accessibilità alla casa (per i residenti e per i lavoratori temporanei).
- In sintesi, Alghero ha un forte potenziale come destinazione turistica, ma deve affrontare importanti sfide in termini di **diversificazione dell'offerta dei servizi turistici**, gestione della stagionalità e miglioramento delle infrastrutture per restare competitiva nel lungo termine. Le opportunità legate al turismo esperienziale, sostenibile e business potrebbero essere chiave per un ulteriore sviluppo equilibrato.



I fabbisogni ricettivi futuri rispondono a diverse esigenze:

1. Allungare la stagionalità, con strutture che siano aperte tutto l'anno
2. Diversificare l'offerta ricettiva intercettando target di turismo differenziato. Ciò presuppone il potenziamento di servizi turistici mirati e il rafforzamento delle strutture ricettive (anche attraverso la riqualificazione dell'esistente) all'interno delle nuove polarità turistiche.

Target turistici



- **Turismo del benessere:** Investire in spa e centri benessere di alta qualità potrebbe attrarre turisti alla ricerca di relax e trattamenti esclusivi, ampliando l'offerta oltre il tradizionale turismo balneare.
- **Turismo sportivo:** Sviluppare infrastrutture sportive, come campi da tennis, padel o golf, e promuovere attività all'aria aperta sfruttando le risorse naturali locali, potrebbe richiamare appassionati di sport e avventura.



- **Turismo familiare:** Implementare servizi dedicati alle famiglie, come aree giochi, programmi di animazione e servizi di babysitting, renderebbe Alghero una meta più accogliente per i nuclei familiari, segmento già identificato come prioritario .



- **Turismo congressuale (MICE) e bleisure:** Ampliare l'offerta di sale conferenze e servizi per eventi aziendali potrebbe attrarre il segmento MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions), incrementando le presenze anche in periodi di bassa stagione.

In sintesi, per rafforzare la sua posizione nel mercato turistico di fascia alta, Alghero dovrebbe diversificare e potenziare i servizi offerti dalle sue strutture ricettive, mirando a soddisfare le esigenze di benessere, sport, famiglie e business.



- **Turismo enogastronomico e culturale:** Alghero, con il suo ricco patrimonio storico e culturale, può sviluppare offerte che immergano i visitatori nelle tradizioni locali, nell'artigianato e nella gastronomia tipica, creando esperienze autentiche che vadano oltre il semplice soggiorno balneare.



- **Turismo sostenibile e naturalistico:** Sfruttare le bellezze naturali circostanti, come il Parco Naturale Regionale di Porto Conte, per offrire attività all'aria aperta, escursioni e percorsi di trekking, può attrarre turisti interessati all'ecoturismo e alle vacanze attive.



4.3 Opportunità di sviluppo

TO BE

Tipologia di turismo

Principale target

Strutture

Turismo balneare

Famiglie, turisti internazionali

Alberghi, strutture extra alberghiere

Turismo di lusso

turisti internazionali/nazionali

Resort, ville private e hotel 5 stelle

Turismo naturalistico, rurale, turismo sportivo

Escursionisti e turisti eco-sostenibili, sportivi

Alberghi, strutture extra alberghiere

Turismo enogastronomico

food lovers, enoturisti, turisti nazionali e internazionali

Alberghi, strutture extra alberghiere, agriturismo, camping

Turismo culturale e archeologico

Escursionisti, turisti nazionali e internazionali

Alberghi, strutture extra alberghiere

Turismo esperienziale e religioso

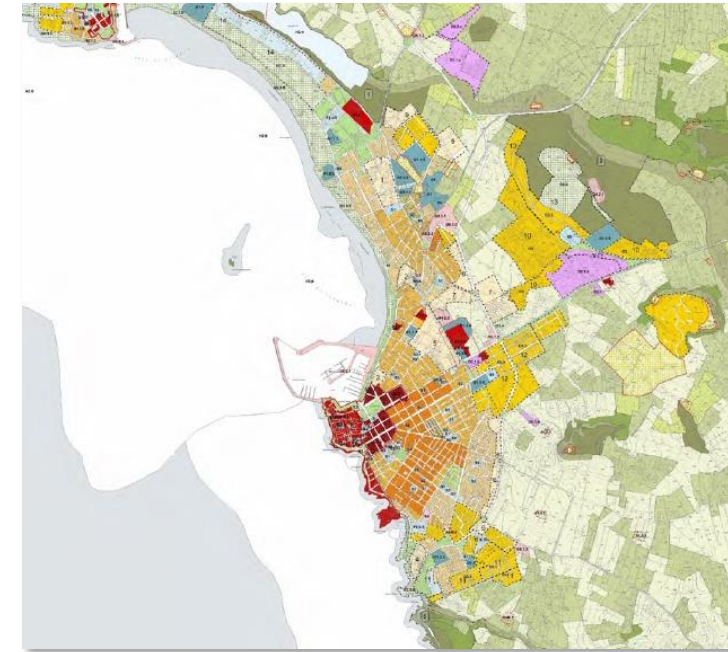
Turismo religioso

Alberghi, strutture extra alberghiere

Turismo business e MICE

Aziende, professionisti, eventi corporate

Alberghi, strutture extra alberghiere





Fase 5

Analisi di benchmark

5.1 Benchmark – centri storici

- Nelle pagine seguenti vengono riportati tre casi studio relativi alle azioni di rivitalizzazione dei centri storici, tramite inserimenti puntuali di funzioni per l'attrazione di determinati target (turisti, nuovi residenti, giovani lavoratori, famiglie), come l'innovativo format turistico dell'**Albergo Diffuso a Corinaldo**, l'esperienza vincente di business del **South Working di Castelbuono**, in provincia di Palermo, il **progetto di urbanistica tattica P.I.U Prato**. L'obiettivo della comparazione è individuare fattori d' successo condivisi e adattabili al contesto della città di Alghero, con un focus particolare sul centro storico.

	Integrazione sociale	Nuova economia	Network sul territorio	Qualità urbana	Valore immobiliare	Attrattività territoriale
ALBERGO DIFFUSO Corinaldo, Marche	○	●	●	○	●	●
SOUTHWORKING Castelbuono, Sicilia	●	●	○	○	●	●
PIU PRATO Prato, Toscana	●	○	○	●	○	○



5.1 ALBERGO DIFFUSO DI CORINALDO /1

RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI: IL CASO DELL'ALBERGO DIFFUSO DI CORINALDO

COSA

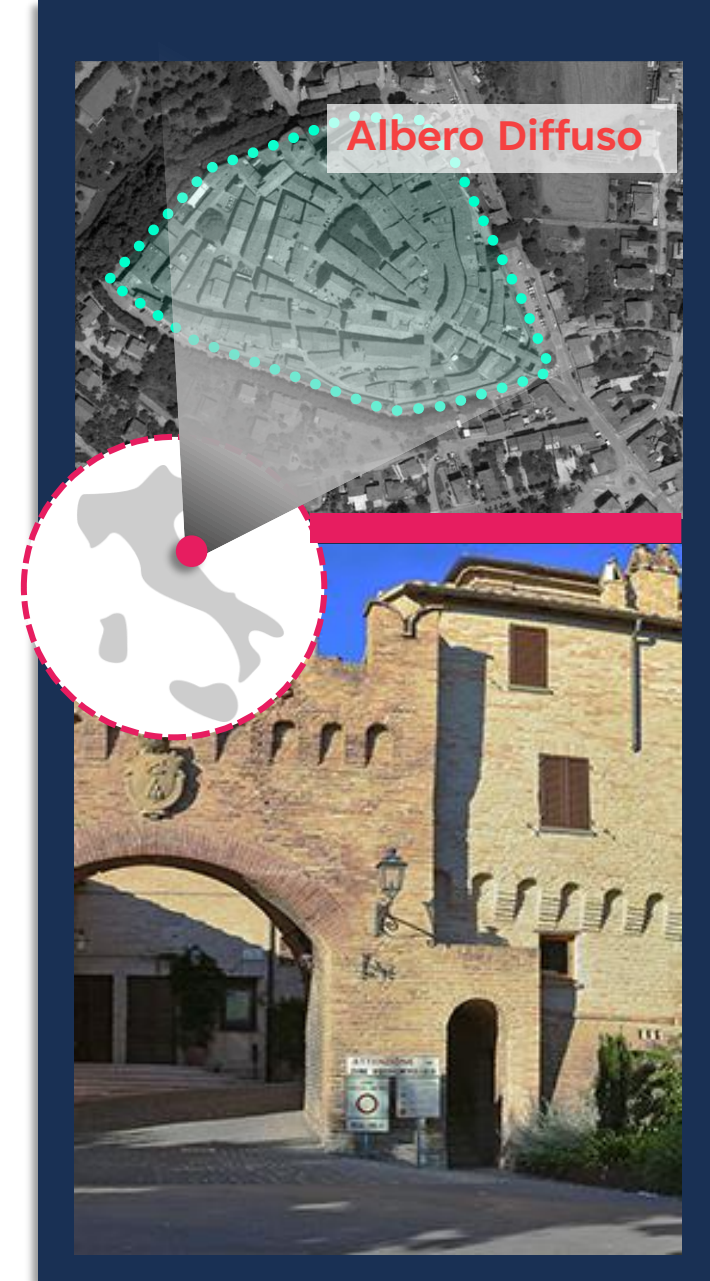


Corinaldo è un comune di 4.866 abitanti, che sorge su un colle nell'entroterra marchigiano a ridosso del fiume Nevola, in provincia di Ancona. Insignito del riconoscimento dei «**borghi più belli d'Italia**», attira ogni anno tanti appassionati di storia medievale e richiama pellegrini da tutta Italia per aver dato i natali a Santa Maria Goretti.

Corinaldo Albergo Diffuso dei Tigli srl si sviluppa, a macchia d'olio, lungo il Centro Storico, con le proprie **strutture ricettive inserite all'interno di palazzi ed ex edifici religiosi**, alcune dei quali di proprietà pubblica, in una gestione unitaria da parte di un imprenditore privato.

INNESCO **Disponibilità di spazi inutilizzati pubblici e privati** e la volontà di riportare in voga l'antico e autentico concetto d'ospitalità italiana, puntando su un modello di sviluppo turistico del territorio strettamente nazionale.

LEVA **Strategia di riconversione e riutilizzo dei luoghi**, favorendo una rivitalizzazione di un borgo a partire da interventi a consumo di suolo zero.



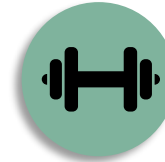
RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI: IL CASO DELL'ALBERGO DIFFUSO DI CORINALDO

- OBIETTIVI**
1. **Concorrere a potenziare l'offerta turistico-ricettiva**, in un'area che ospitava poche strutture idonee all'ospitalità.
 2. **Realizzare un modello sostenibile a consumo di suolo zero**, considerato il riutilizzo di immobili storici esistenti.
 3. **Rilanciare un'area dell'entroterra marchigiano poco frequentata**, in termini di attrattività, da una clientela esigente, in cerca di una differente esperienza di soggiorno, non presente ovunque.
- STRUTTURA**
- l'ex convento di suore benedettine (i Tigli)
 - l'ex monastero di frati agostiniani (il Giglio)
 - palazzo storico delle meraviglie
 - palazzo Orlandi Terme di S. M. GORETTI
 - Casa Bucci
- PROMOTORE** **Iniziativa pubblico-privata in virtù di un partenariato** che ha coinvolto i privati proprietari degli immobili e l'Amministrazione Comunale proprietaria della restante parte.
- ASPETTI GESTIONALI** Il complesso è stato affidato a un gestore specializzato che si occupa dell'intera struttura sviluppata lungo le vie del paese.

FUNZIONI



Ricettivo



Sport e
Tempo libero



Ristoro

Elementi di attenzione:

1. posizionamento del quartiere a **connotazione culturale**;
2. trasferimento di **funzioni pubbliche**;
3. **operazione pianificata per attrarre nuovi abitanti** con determinate caratteristiche.



RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI: IL CASO DEL SOUTH WORKING A CASTELBUONO

COSA



South Working Castelbuono è il marchio del progetto di co-working avviato nel borgo omonimo in provincia di Palermo, a Febbraio 2021, durante il periodo di restrizioni dovute al Covid 19.

Si tratta del **primo presidio attivo in Italia di South Working**, ufficialmente riconosciuto dall'associazione **South Working – Lavorare dal Sud**: un esperimento avviato nel Centro Storico del Comune, tra le montagne palermitane con vista mare, le Madonie, e un imponente Parco naturale.

INNESCO

L'iniziativa nasce da un **gruppo di volontari e smart worker castelbuonesi** e il **CCN Castelbuono** (Centro Commerciale Naturale Castelbuono), con il supporto di Comune e Istituzioni culturali locali durante il periodo pandemico, che ha visto una improvvisa accelerazione del ricorso al lavoro da remoto.

LEVA

L'**adeguamento degli spazi a titolo gratuito** da parte di Amministrazione e istituzioni e la **partnership con il CCN** per la promozione di offerte enogastronomiche, di shopping e ricettività per gli smartworkers, attraverso scontistiche ed agevolazioni ad hoc.



RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI: IL CASO IL CASO DEL SOUTH WORKING A CASTELBUONO

OBIETTIVI

- Trattenere talenti all'interno dei territori del sud Italia.
- Sperimentare un nuovo modello di coworking arricchito.

MODELLO E STRUTTURA

- Spazi attrezzati per il lavoro da remoto all'interno di strutture comunali e delle Istituzioni culturali del Territorio.
- Un sistema di offerte e servizi complementari a prezzi vantaggiosi per gli smartworker, grazie al coinvolgimento delle maggiori attività commerciali del territorio, consorziate nel CCN.

PROMOTORE

- Comune di Castelbuono
- Associazione South Working
- Centro Commerciale Naturale
- Istituzioni culturali

ASPETTI GESTIONALI

Il progetto Castelbuono Southworking è frutto di un **protocollo di intesa tra Comune, Museo Civico, Museo Naturalistico, Centro Polis Castelbuono, Centro Commerciale Naturale (CCN), Associazione South working e Fiber Telecom**, in cui il **Comune** si impegna a fornire e curare gli spazi di coworking, aderire alla Carta del Southworking, condurre le valutazioni di impatto, assicurare la connessione wifi nelle sedi e l'uso gratuito degli spazi pubblici, le **Istituzioni Culturali (Museo Civico, Museo Naturalistico e Centro Polis)** mettono a disposizione spazi e strutture da loro gestiti all'interno dei siti di interesse storico, destinandoli al coworking, il **CCN** promuove misure di sostegno economico per gli smartworker (sconti, agevolazioni su prodotti e servizi).

FUNZIONI



Elementi di attenzione:

1. Accessibilità e adeguamento degli spazi
2. Collaborazione tra pubblico e privato

RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI: IL PROGETTO P.I.U. PRATO

COSA



Il Macrolotto Zero è un quartiere di origine industriale adiacente al centro storico di Prato, caratterizzato dalla presenza di una vasta comunità cinese, che nel corso degli anni ha subito un forte degrado.

Il Progetto “PIU Prato” si colloca all’interno del Macrolotto Zero e ha visto la realizzazione di una Media library, un Bar, un **Coworking**, una Piazza, un Mercato Metropolitano e un **Playground**.

Il Playground è una delle poche aree scoperte esistenti nel quartiere, **che tenta di dare una risposta alla mancanza di spazi sportivi attrezzati all’aperto**. Il lotto, che costituiva l’area di parcheggio e deposito all’aperto dell’adiacente complesso industriale oggi dismesso, si presentava in parte come area a verde e in parte come porzione pavimentata.

INNESCO

L’adesione al Fondo europeo di sviluppo regionale dell’UE, in particolare il programma operativo «POR Toscana FESR 2014-2020», che prevedeva l’attuazione di progetti di innovazione urbana.

LEVA

Il ricorso alle tecniche dell’**urbanistica tattica** per riqualificare il lotto in oggetto a costi contenuti e alto impatto visivo e qualitativo.



RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI: IL PROGETTO P.I.U. PRATO

OBIETTIVI

1. Regalare ai residenti un **nuovo luogo di comunità** e la possibilità di accedere a **servizi sportivi gratuiti**;
2. **Riqualificare spazi inutilizzati** in un ex contesto industriale degradato fornendo alla cittadinanza una **motivazione per tornare a frequentarlo**.

STRUTTURA

Dal punto di vista funzionale il progetto è suddiviso in sotto aree diversificate, che rispondono ad un disegno generale omogeneo degli spazi impostato sul colore come elemento di fondo e che comprende:

- una **piazza pavimentata** con resine colorate ed attrezzata con elementi di arredo urbano (panchine, cestini, fontanelle, dissuasori, etc), pensata come punto di socializzazione e occasione per eventi e spettacoli.
- uno **Skate park pavimentato** in resine colorate;
- uno **campo di calcetto**, con finitura superficiale sempre colorata;
- un'area destinata al fitness con una pavimentazione antitrauma in gomma colorata;
- un **piccolo fabbricato** per bagni pubblici e deposito;
- l'iconico **silos per la raccolta dell'acqua**.

ù

PROMOTORE e GESTORE

- **Comune di Prato**

FUNZIONI



Sport e
Tempo libero



Servizi di
quartiere*



Uso e presidio di
spazi pubblici

* In riferimento a tutti gli interventi presenti nel Macrolotto 0 (Medialibrary, Coworking, Mercato Coperto)



Gruppo di lavoro

Nomisma

GRUPPO DI LAVORO

Marco MARCATILI

marco.marcatili@nomisma.it
+39 3403586912

Barbara DA RIN

Barbara.darin@nomisma.it
+39 0516483207

Johnny MARZIALETTI

Johnny.marzialetti@nomisma.it
+39 0516483330

Ilaria CISBANI

Ilaria.cisbani@nomisma.it
+39 0516483156

Luca FINELLI

Luca.finelli@nomisma.it
+39 0516483204