

Dalla rarefazione demografica alla città abitata

CINZIA BUCCIANI

UNIVERSITÀ DI SIENA – DISPI -



AREZZO ~ 23 GIUGNO 2026

Camera di Commercio
Arezzo - Siena

Trasformazione profonda: demografia - abitare

Popolazione, invecchiamento, turismo e futuro dei centri storici nelle province di **Arezzo, Siena e Grosseto**

Le province toscane raccontano una trasformazione profonda: la crescita demografica lascia spazio alla rarefazione, il ricambio naturale si indebolisce, l'invecchiamento ridisegna i bisogni sociali e i flussi migratori diventano decisivi ma non sempre sufficienti. I centri storici sono il punto più sensibile: luoghi di identità e attrazione, ma anche spazi in cui turismo, mercato dell'abitazione e residenza stabile entrano in tensione.

Non basta conservare i luoghi: necessita mantenerli abitabili.

Demografia	Abitare
Turismo	

Una trasformazione che non riguarda solo i numeri

La demografia come chiave per leggere territorio, servizi, turismo e qualità dell'abitare

Il cambiamento demografico non è un semplice andamento statistico: modifica il modo in cui i territori funzionano. Nelle province di Arezzo, Siena e Grosseto il saldo naturale negativo, il calo della fecondità e l'invecchiamento ridisegnano la domanda di servizi, la tenuta del welfare locale, il mercato del lavoro e la vitalità delle comunità. Nei centri storici più attrattivi, il turismo introduce una seconda pressione: può generare economia e movimento, ma anche rendere più fragile la residenza stabile.

TRE I PUNTI CHIAVE :

Meno ricambio

Nascite in calo e popolazione più anziana

Più dipendenza dai flussi

Migrazioni decisive ma diseguali

Più pressione sui luoghi

Turismo e casa in tensione

La sostenibilità di un territorio dipende anche da chi riesce ancora ad abitarlo.

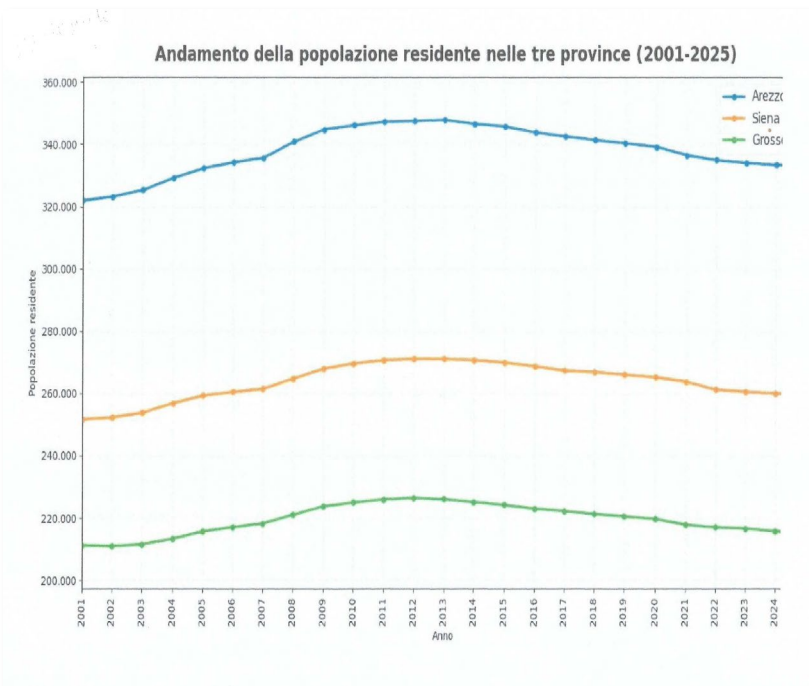
SLIDE 2

Dopo la crescita, le tre province entrano in una fase di arretramento demografico

Andamento della popolazione residente ad Arezzo, Siena e Grosseto, 2001–2025

Le tre province condividono una traiettoria comune: una fase di crescita nel primo decennio degli anni Duemila, seguita da una progressiva inversione di tendenza. Arezzo, Siena e Grosseto raggiungono il punto più alto tra il **2011 e il 2013**, poi iniziano a perdere popolazione in modo graduale ma continuo. La dinamica non è un crollo improvviso, ma una **rarefazione lenta**: il territorio non si svuota da un anno all'altro, però perde capacità di rigenerarsi e trattenere popolazione.

La popolazione non cade: si assottiglia, come ben si vede dal grafico a fianco inerente gli andamenti delle 3 popolazioni



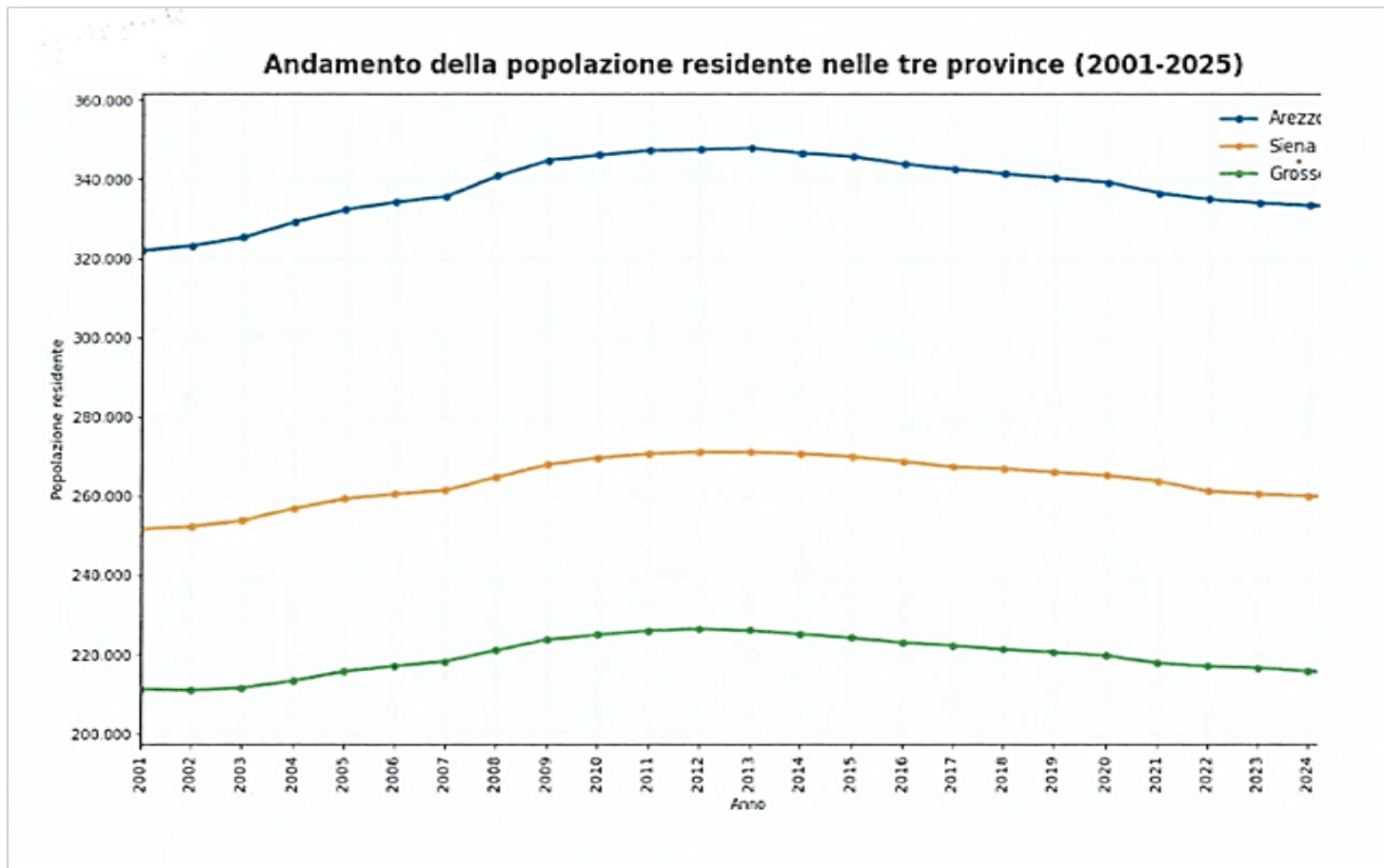


Fig. di SLIDE 3

La tenuta demografica dipende sempre più dai flussi migratori

Saldo naturale e saldo migratorio nelle province di Arezzo, Grosseto e Siena, 2001–2025.

I dati sono significativi: su saldo naturale (N-M) e saldo migratorio (I-E)

Saldo naturale

Stabilmente negativo in tutte e tre le province. Le nascite non compensano i decessi e, soprattutto dopo il 2010, il deficit tende ad ampliarsi.

Saldo migratorio

Quasi sempre positivo, ma più instabile. Questi territori dipendono sempre più dalla capacità di attrarre nuovi residenti per compensare il deficit naturale.

📌 Il saldo migratorio compensa, ma non cura, il deficit naturale.

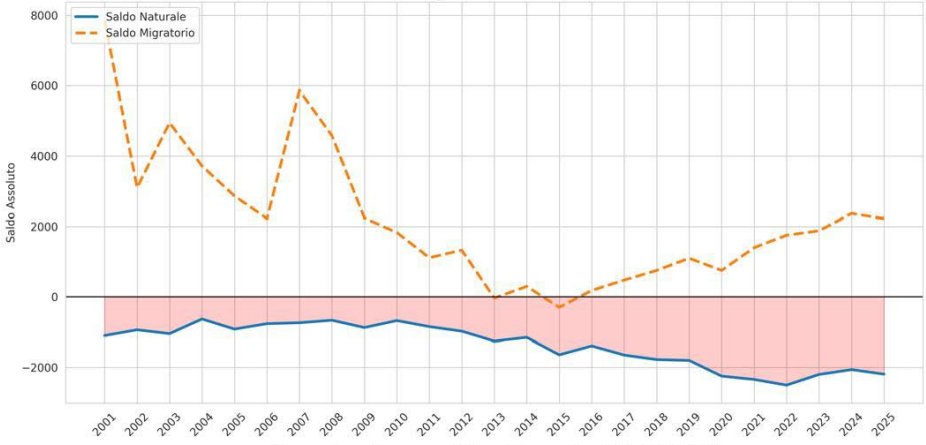
Sintetizzando :

1) Saldo naturale sempre negativo

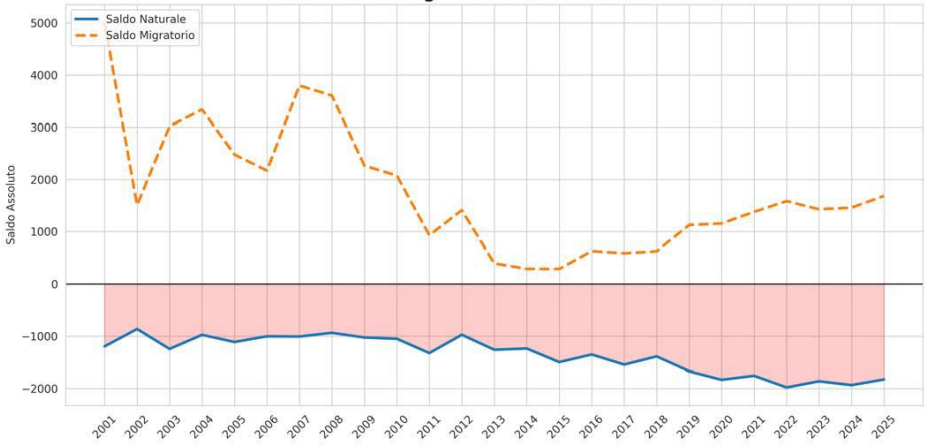
2) Migrazioni decisive

3) Equilibrio fragile

Dinamica Demografica: Arezzo (2001-2025)



Dinamica Demografica: Grosseto (2001-2025)



Dinamica Demografica: Siena (2001-2025)

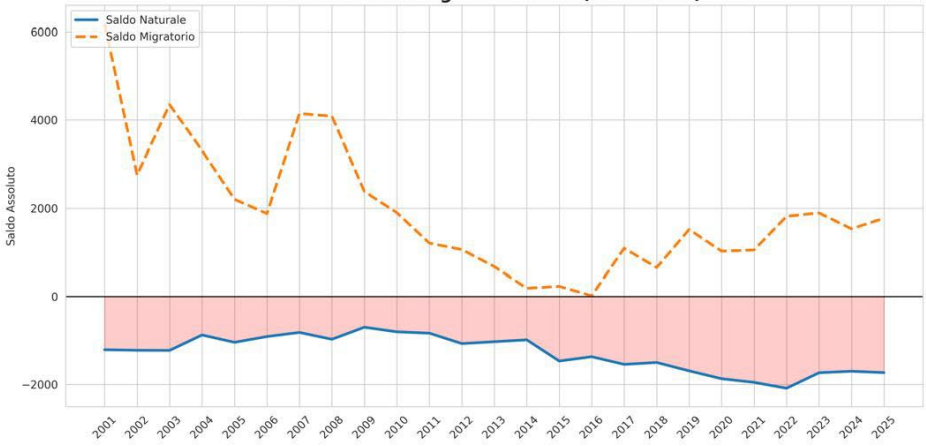
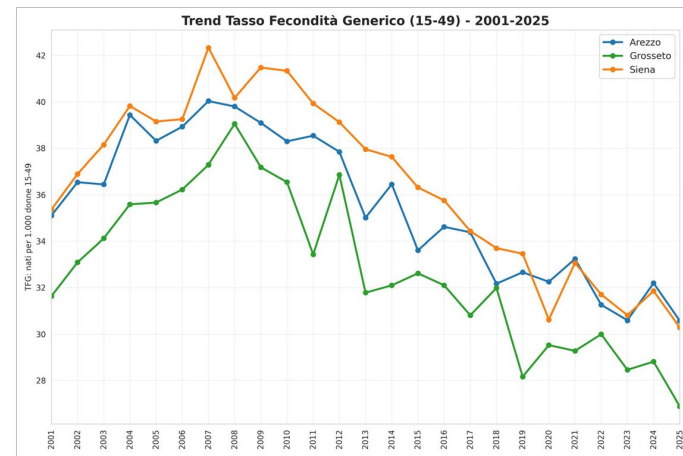


Fig. di SLIDE 4

La fecondità si abbassa in tutte e tre le province dopo il picco degli anni Duemila

Il trend del Tasso di Fecondità Generico 15–49, 2001–2025 rappresenta un passaggio importante

Nella prima parte degli anni Duemila il Tasso di Fecondità Generico cresce, raggiungendo i valori massimi tra il **2007 e il 2009**. Successivamente si apre una fase di calo quasi continuo. **Siena** mantiene per molti anni i valori più elevati, **Arezzo** segue con livelli intermedi, mentre **Grosseto** si colloca in posizione più debole. Negli anni recenti le differenze si riducono dentro una convergenza verso il basso.



2001–2007

Crescita del TFG in tutte e tre le province

1

2

2007–2009

Picco massimo del tasso di fecondità

2010–2025

Declino quasi continuo, convergenza verso il basso

3

La fecondità cala ovunque, e il ricambio generazionale si indebolisce.

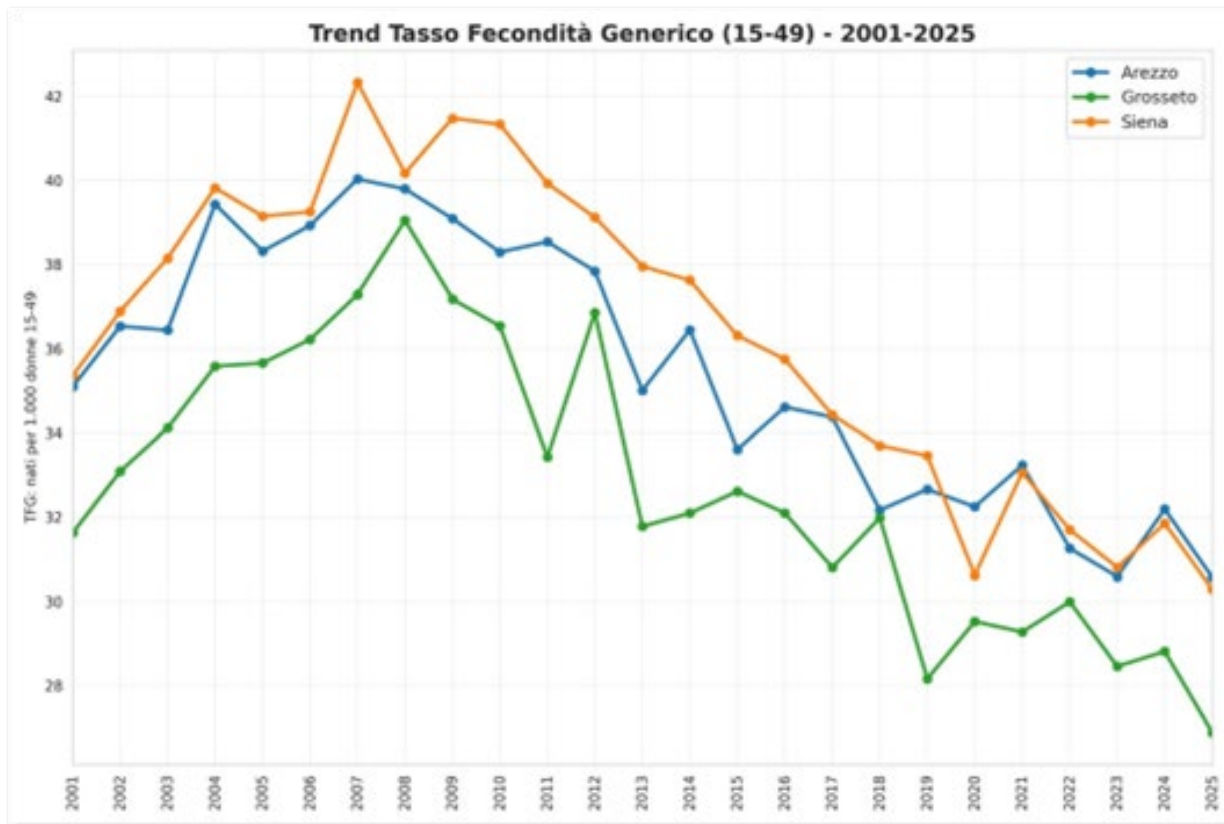


Fig. di SLIDE 5

L'immigrazione sostiene la popolazione, ma non annulla la denatalità

Il contributo dei nuovi residenti dipende dalla stabilità dei percorsi di integrazione

I flussi migratori compensano in parte il saldo naturale negativo, sostengono il mercato del lavoro e contribuiscono al ricambio sociale. Tuttavia, non rappresentano una soluzione automatica alla denatalità. Con il tempo, anche le famiglie immigrate si confrontano con gli stessi vincoli della popolazione locale: lavoro, casa, servizi per l'infanzia, stabilità economica.

→ Compensazione

Le migrazioni attenuano il declino naturale

→ Assimilazione

I comportamenti riproduttivi tendono ad avvicinarsi a quelli del contesto di arrivo

→ Integrazione

Il contributo demografico è più forte quando i percorsi familiari si stabilizzano

La migrazione aiuta il sistema, ma non sostituisce una politica che renda possibile avere figli.

La piramide delle età si sposta verso l'alto: meno giovani, più anziani

Confronto 2001–2025 della struttura per età nelle province di Arezzo, Grosseto e Siena

Le piramidi per età mostrano che la trasformazione demografica non riguarda solo la quantità di popolazione, ma la sua **struttura interna**. Tra 2001 e 2025 la base si restringe, segnalando il calo delle classi giovani e delle nascite, mentre si allargano le fasce mature e anziane. In tutte e tre le province la popolazione assume una forma meno piramidale e più sbilanciata verso le età adulte e avanzate.

Base più stretta

Meno giovani e meno nascite

Età mature più pesanti

Fasce adulte in espansione

Anziani in crescita

Aumento costante delle fasce avanzate

La popolazione non solo diminuisce: cambia forma.

Struttura della Popolazione: Arezzo



Fig. di SLIDE 7

Struttura della Popolazione: Siena

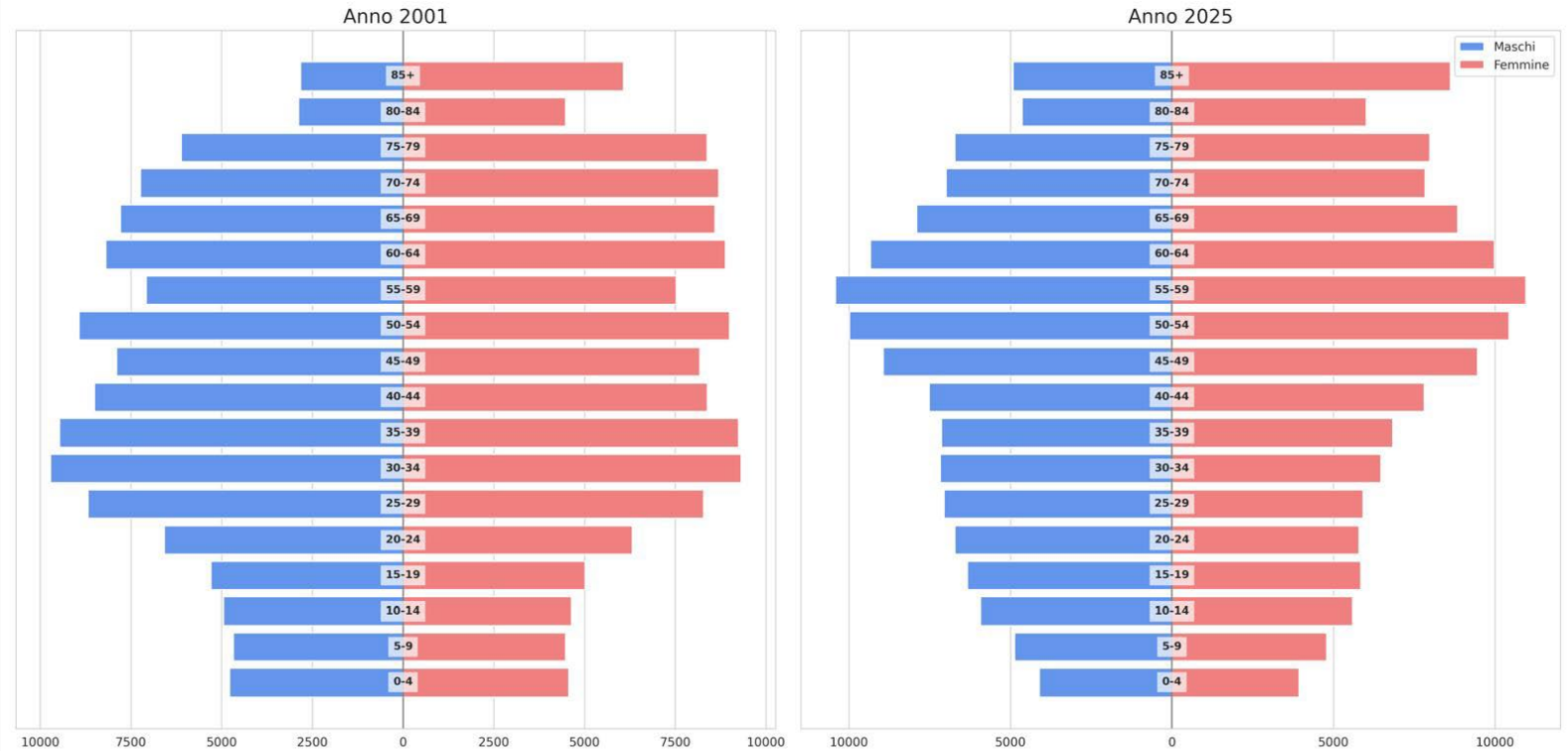


Fig. di SLIDE 7

Struttura della Popolazione: Grosseto

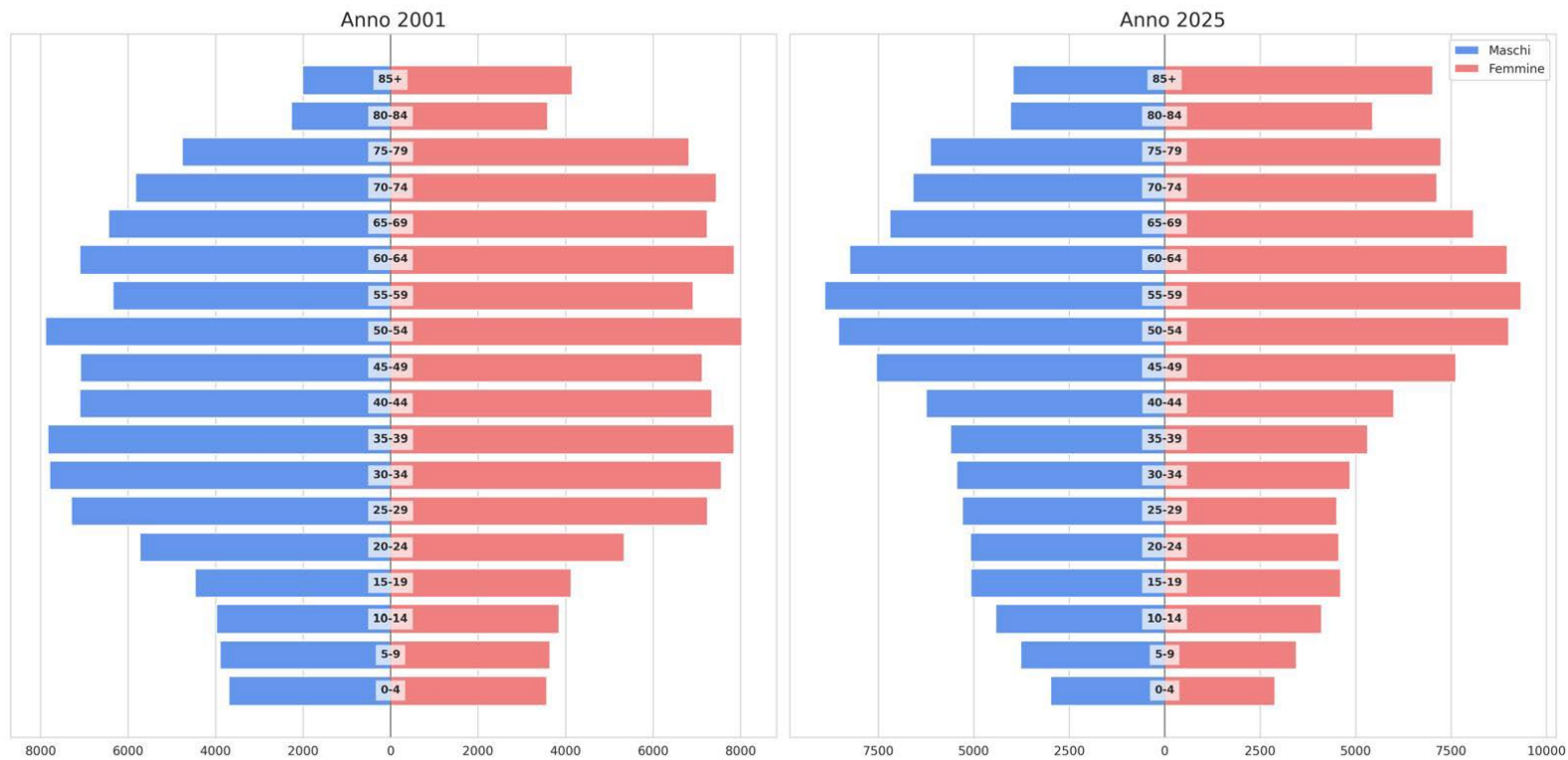


Fig. di SLIDE 7

Il ricambio generazionale si assottiglia

Meno giovani adulti per sostituire chi esce dal lavoro — Indice di ricambio generazionale per area, 2001–2025

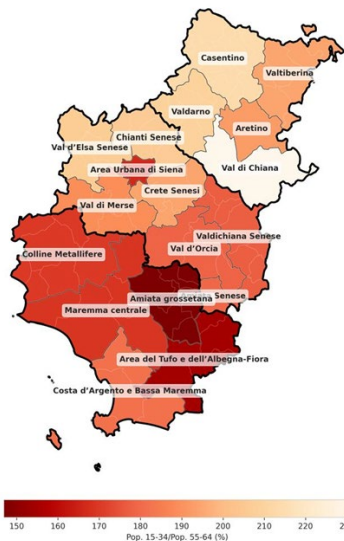
2001 — Quadro ancora favorevole

L'indice di ricambio generazionale misura la capacità potenziale di un territorio di sostituire le generazioni vicine all'uscita dal mercato del lavoro. Nel 2001 il margine appare ancora solido in molte aree.

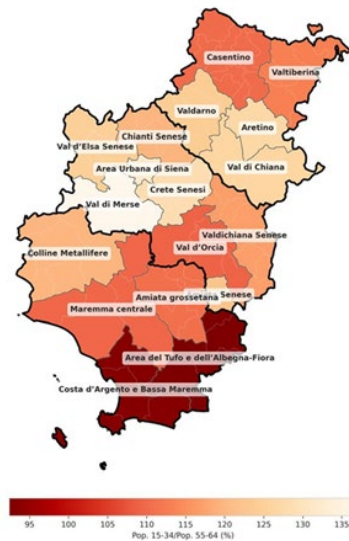
2025 — Margine ridotto nettamente

Restano relativamente più solide alcune aree del Senese centrale e dell'Aretino, mentre risultano più fragili diverse aree della Maremma meridionale e interna.

Indice di Ricambio Generazionale (Aree) - 2001

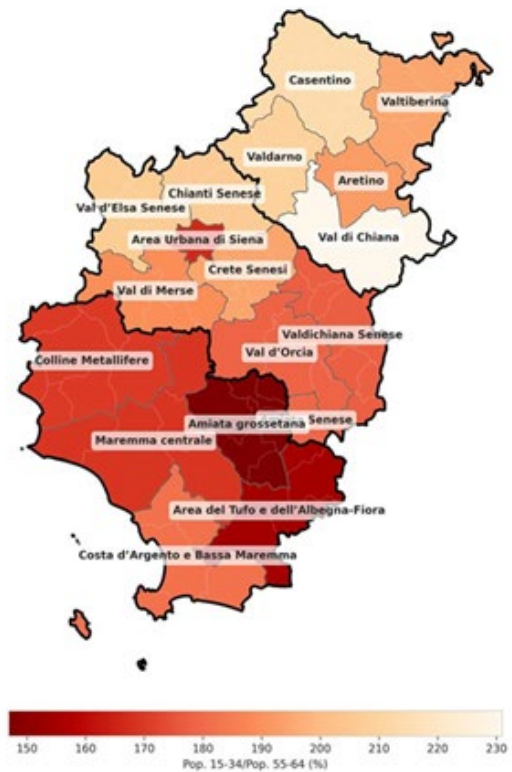


Indice di Ricambio Generazionale (Aree) - 2025



Il problema non è solo quanti abitanti ci sono oggi, ma chi potrà sostituire le generazioni in uscita domani.

Indice di Ricambio Generazionale (Aree) - 2001



Indice di Ricambio Generazionale (Aree) - 2025

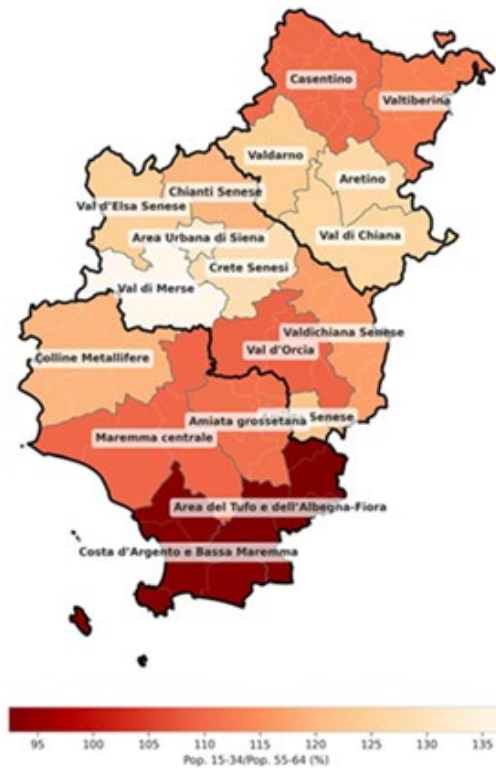


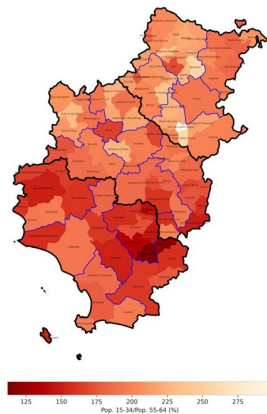
Fig. di SLIDE 8

La crisi del ricambio generazionale crea nuove geografie comunali della fragilità

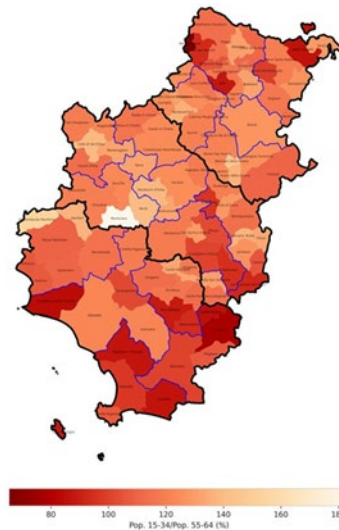
Dettaglio comunale dell'indice di ricambio generazionale, 2001–2025

Il dettaglio comunale conferma il peggioramento generale, ma mostra differenze molto marcate. Nel 2001 molti comuni avevano ancora un ricambio generazionale abbondante; nel 2025 i valori si abbassano quasi ovunque. La fragilità non è casuale: tende a concentrarsi nei territori più **periferici, interni o meno attrattivi**.

Indice di Ricambio Generazionale (Comuni) - 2001



Indice di Ricambio Generazionale (Comuni) - 2025



Forte variabilità comunale

Le differenze tra comuni vicini possono essere molto marcate



Piccoli comuni più sensibili

I centri minori mostrano le fragilità più accentuate

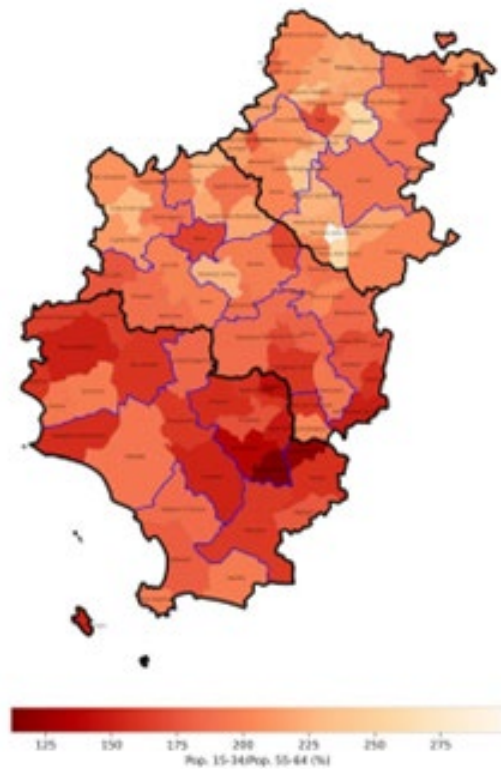


Aree periferiche più esposte

Il ricambio fragile si concentra nelle zone interne e marginali

Il ricambio generazionale non si indebolisce ovunque allo stesso modo: seleziona i territori.

Indice di Ricambio Generazionale (Comuni) - 2001



Indice di Ricambio Generazionale (Comuni) - 2025

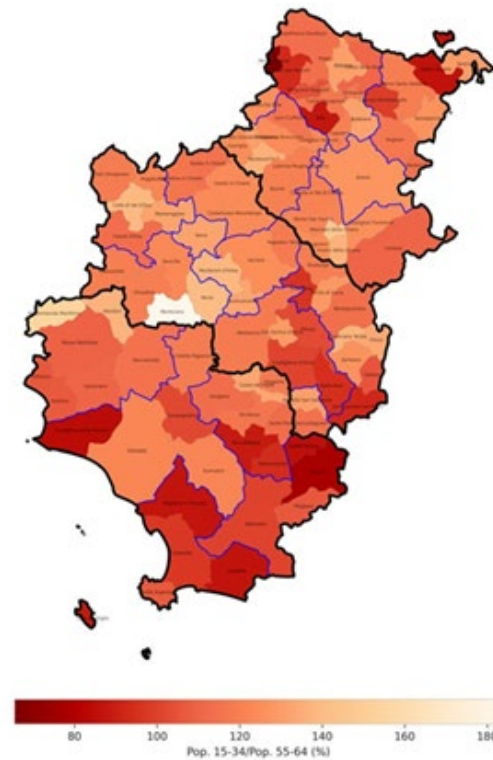


Fig. di SLIDE 9

Cinque comuni concentrano i segnali più forti di spopolamento e invecchiamento

Selezione ragionata sulla base di perdita di popolazione, struttura anziana, saldo naturale e ricambio generazionale

La selezione non è una graduatoria meccanica, ma una lettura combinata dei principali segnali di fragilità demografica. I comuni indicati presentano contemporaneamente perdita di popolazione, invecchiamento elevato, saldo naturale negativo e debole capacità di ricambio generazionale.

Comune	Provincia	Fragilità principale
Castell'Azzara	Grosseto	Forte perdita di popolazione e alta quota anziana
Sorano	Grosseto	Spopolamento marcato e ricambio debole
San Casciano dei Bagni	Siena	Calo recente e forte invecchiamento
Badia Tedalda	Arezzo	Area interna, popolazione anziana e saldo naturale debole
Montemignaio	Arezzo	Ricambio generazionale molto fragile

La fragilità demografica nasce quando spopolamento e invecchiamento si rafforzano a vicenda.

POPOLAZIONE RESIDENTE						
	Popolazione totale		Indice di dipendenza		Indice di vecchiaia	
	2001	2025	2001	2025	2001	2025
AR (provincia)	323.288	333.646	52,6	61,2	184,2	240,9
SI (provincia)	259.500	272.638	56,8	62,3	224,5	241,1
GR (provincia)	214.797	216.000	53,0	64,6	223,4	290,6
Castell'Azzara	1.826	1.262	80,0	71,4	585,5	542,1
Sorano	3.915	3.006	50,8	68,5	263,4	525,9
San Casciano Bagni	1.745	1.421	49,5	61,0	323,5	490,9
Badia Tedalda	1.215	966	73,0	90,0	250,0	463,7
Montemignaio	589	496	56,2	64,0	198,6	529,4
Marciano della Chiana	2.757	3.472	49,3	52,9	190,4	184,3
Murlo	1.942	2.479	50,3	60,7	235,5	186,5
Monteriggioni	7.890	9.950	50,6	57,0	169,9	182,8
Monteroni d'Arbia	7.177	9.029	48,6	66,0	149,3	149,3
Cavriglia	7.826	9.513	50,0	62,7	158,6	204,4

Fig. di SLIDE 10

Comune richiesto	Comune nel file	Provincia	Codice ISTAT	Anno	Pop 0-14	Pop 15-64	Pop 65+	Popolazione totale	Indice dipendenza	Indice vecchiaia
Castell'azzara	Castell'Azzara	GR	053005	2.001	118	1.029	694	1.841	78,9	588,1
Castell'azzara	Castell'Azzara	GR	053005	2.010	110	876	653	1.639	87,1	593,6
Castell'azzara	Castell'Azzara	GR	053005	2.020	106	720	580	1.406	95,3	547,2
Castell'azzara	Castell'Azzara	GR	053005	2.025	95	667	506	1.268	90,1	532,6
Sorano	Sorano	GR	053026	2.001	367	2.376	1.204	3.947	66,1	328,1
Sorano	Sorano	GR	053026	2.010	326	2.208	1.128	3.662	65,9	346,0
Sorano	Sorano	GR	053026	2.020	250	1.819	1.137	3.206	76,3	454,8
Sorano	Sorano	GR	053026	2.025	224	1.672	1.106	3.002	79,5	493,8
San Casciano dei Bagni	San Casciano dei Bagni	SI	052027	2.001	165	1.090	534	1.789	64,1	323,6
San Casciano dei Bagni	San Casciano dei Bagni	SI	052027	2.010	139	1.049	519	1.707	62,7	373,4
San Casciano dei Bagni	San Casciano dei Bagni	SI	052027	2.020	139	908	530	1.577	73,7	381,3
San Casciano dei Bagni	San Casciano dei Bagni	SI	052027	2.025	110	781	536	1.427	82,7	487,3
Badia Tedalda	Badia Tedalda	AR	051003	2.001	123	724	400	1.247	72,2	325,2
Badia Tedalda	Badia Tedalda	AR	051003	2.010	93	688	364	1.145	66,4	391,4
Badia Tedalda	Badia Tedalda	AR	051003	2.020	88	592	355	1.035	74,8	403,4
Badia Tedalda	Badia Tedalda	AR	051003	2.025	85	511	373	969	89,6	438,8
Montemignaio	Montemignaio	AR	051023	2.001	62	324	193	579	78,7	311,3
Montemignaio	Montemignaio	AR	051023	2.010	52	366	190	608	66,1	365,4
Montemignaio	Montemignaio	AR	051023	2.020	36	319	180	535	67,7	500,0
Montemignaio	Montemignaio	AR	051023	2.025	37	282	176	495	75,5	475,7
Marciano della Chiana	Marciano della Chiana	AR	051022	2.001	390	1.824	509	2.723	49,3	130,5
Marciano della Chiana	Marciano della Chiana	AR	051022	2.010	560	2.255	560	3.375	49,7	100,0
Marciano della Chiana	Marciano della Chiana	AR	051022	2.020	446	2.242	715	3.403	51,8	160,3
Marciano della Chiana	Marciano della Chiana	AR	051022	2.025	427	2.261	786	3.474	53,6	184,1
Murlo	Murlo	SI	052019	2.001	217	1.222	502	1.941	58,8	231,3
Murlo	Murlo	SI	052019	2.010	339	1.577	518	2.434	54,3	152,8
Murlo	Murlo	SI	052019	2.020	324	1.531	539	2.394	56,4	166,4
Murlo	Murlo	SI	052019	2.025	307	1.599	573	2.479	55,0	186,6
Monteriggioni	Monteriggioni	SI	052016	2.001	903	5.263	1.581	7.747	47,2	175,1
Monteriggioni	Monteriggioni	SI	052016	2.010	1.238	5.871	1.933	9.042	54,0	156,1
Monteriggioni	Monteriggioni	SI	052016	2.020	1.464	6.364	2.201	10.029	57,6	150,3
Monteriggioni	Monteriggioni	SI	052016	2.025	1.309	6.297	2.336	9.942	57,9	178,5
Monteroni d'Arbia	Monteroni d'Arbia	SI	052017	2.001	902	4.650	1.488	7.040	51,4	165,0
Monteroni d'Arbia	Monteroni d'Arbia	SI	052017	2.010	1.255	5.590	1.666	8.511	52,3	132,7
Monteroni d'Arbia	Monteroni d'Arbia	SI	052017	2.020	1.387	5.635	1.964	8.986	59,5	141,6
Monteroni d'Arbia	Monteroni d'Arbia	SI	052017	2.025	1.325	5.620	2.072	9.017	60,4	156,4
Cavriglia	Cavriglia	AR	051013	2.001	972	5.131	1.574	7.677	49,6	161,9
Cavriglia	Cavriglia	AR	051013	2.010	1.407	6.206	1.825	9.438	52,1	129,7
Cavriglia	Cavriglia	AR	051013	2.020	1.238	6.096	2.167	9.501	55,9	175,0
Cavriglia	Cavriglia	AR	051013	2.025	1.098	6.158	2.249	9.505	54,4	204,8

Fig. di SLIDE 10

Anche dove il quadro è migliore, la tenuta dipende da attrattività e ricambio

Cinque comuni con indicatori relativamente più favorevoli

Questi comuni mostrano una combinazione relativamente più favorevole di crescita o tenuta demografica, minore peso della popolazione anziana e migliore ricambio generazionale. Indicano territori dove la fragilità appare meno avanzata, spesso grazie a maggiore attrattività residenziale o capacità di intercettare nuovi residenti.

Comune	Provincia	Punto di forza
Marciano della Chiana	Arezzo	Crescita demografica e ricambio solido
Murlo	Siena	Crescita e struttura meno anziana
Monteriggioni	Siena	Forte tenuta residenziale
Monteroni d'Arbia	Siena	Buon profilo generazionale
Cavriglia	Arezzo	Crescita e invecchiamento contenuto

I casi migliori non cancellano il problema: mostrano dove il territorio riesce ancora a trattenere futuro.

La crisi demografica locale è una questione di sostenibilità generale

Spopolamento, invecchiamento e ricambio debole incidono su lavoro, welfare, servizi e città sostenibili



Salute e benessere

Più anziani, più bisogni sanitari e assistenziali



Lavoro dignitoso

Meno giovani adulti, più difficoltà nel ricambio



Riduzione disuguaglianze

Divari tra comuni attrattivi e fragili



Città sostenibili

Centri storici da mantenere abitati

L'attrattività turistica può sostenere i territori, ma anche trasformarne l'abitare

Tre realtà come casi esemplificativi del rapporto tra turismo, residenza e sostenibilità demografica

Nei comuni a vocazione turistica l'attrattività può generare reddito, lavoro, investimenti e recupero del patrimonio, ma può anche modificare il mercato abitativo, ridurre la residenza stabile e orientare servizi e spazi verso presenze temporanee.

Residenza

Il turismo trattiene abitanti o favorisce usi temporanei?

Casa

L'abitazione resta bene d'uso o diventa rendita?

Comunità

Il centro resta vissuto tutto l'anno o si stagionalizza?

Un territorio può essere molto attrattivo e, allo stesso tempo, demograficamente fragile.

San Gimignano: più turismo non significa più residenti

Turismo patrimoniale internazionale, dove presenze e popolazione seguono traiettorie divergenti

San Gimignano è un caso emblematico di forte attrattività turistica legata al patrimonio storico. Dal 2014 le presenze aumentano di circa **+11%**, mentre la popolazione residente diminuisce di circa **-4%**. Il turismo cresce, l'extralberghiero pesa molto e la residenza stabile non si rafforza allo stesso modo.

521K

Presenze turistiche

~70

Presenze per residente

~80%

Presenze straniere

~68%

Presenze extralberghiere

Un luogo può essere sempre più visitato senza diventare più abitato.

Cortona: il turismo cresce più della capacità residenziale del territorio

Turismo culturale e diffuso, con forte presenza straniera ed extralberghiera

Cortona mostra una crescita molto significativa delle presenze: **+42%**, mentre la popolazione residente diminuisce di circa **-7%**. Il turismo è fortemente internazionale e l'extralberghiero ha un peso dominante. L'attrattiva turistica si rafforza anche mentre la base demografica locale si assottiglia.

218K

Presenze turistiche

~10

Presenze per residente

~80%

Presenze straniere

~73%

Presenze extralberghiere

L'attrattiva cresce, ma la residenza stabile non segue lo stesso passo.

Castiglione della Pescaia: quando il turismo supera di molte volte la popolazione residente

Pressione turistica balneare molto intensa, con forte stagionalità e capacità ricettiva elevata

Castiglione della Pescaia mostra una pressione turistica eccezionalmente alta. Le presenze aumentano di circa **+14%**, mentre la popolazione residente diminuisce di circa **-3%**. Il territorio è fortemente attrattivo, ma la sua struttura demografica resta fragile.

1.45M

Presenze turistiche

~204

Presenze per residente

~300

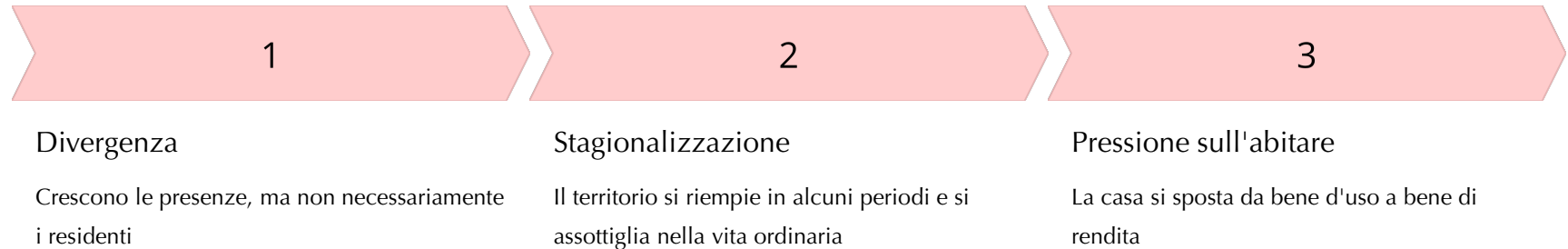
Posti letto ogni 100 residenti

La pressione turistica è altissima, ma non rafforza automaticamente la popolazione stabile.

Il turismo porta movimento, ma non garantisce popolazione stabile

Dai tre casi emerge una distanza crescente tra attrattività turistica e tenuta residenziale

I casi analizzati mostrano una tendenza comune: il turismo può crescere anche mentre la popolazione residente diminuisce o invecchia. Nei comuni turistici più esposti aumenta il rischio che case, servizi e spazi urbani si orientino verso usi temporanei, stagionali o di rendita.



Un territorio visitato non è automaticamente un territorio abitato.

Overtourism: quando il turismo altera l'equilibrio tra luoghi visitati e luoghi abitati

Un concetto nato nel dibattito recente per descrivere gli effetti negativi di una pressione turistica non governata

Il termine **overtourism** si diffonde nel dibattito internazionale dal 2016 per indicare situazioni in cui la crescita turistica supera la capacità di un territorio di assorbirne gli effetti. Non riguarda solo l'affollamento: riguarda la qualità della vita dei residenti, il mercato abitativo, i servizi, gli spazi pubblici e l'identità dei luoghi.

Pressione sugli spazi

Concentrazione di visitatori in luoghi e periodi specifici

Pressione sull'abitare

Aumento degli usi temporanei e riduzione della residenza stabile

Pressione sulla vita quotidiana

Servizi, commercio e mobilità orientati più al visitatore che al residente

L'overtourism non è troppo turismo: è turismo che rompe l'equilibrio locale.

Il rischio dei centri storici è diventare più ricettivi che residenziali

Quando cresce la ricettività diffusa, la casa può spostarsi dalla funzione abitativa alla funzione turistica

Nei centri storici l'overtourism si manifesta come trasformazione degli usi urbani. Il caso di **Siena** mostra bene questa direzione: mentre le presenze complessive restano sostanzialmente stabili, aumenta il peso dell'extralberghiero, segnalando una maggiore pressione sul tessuto abitativo.

+82%

Strutture extra-alberghiere

+91%

Alloggi in affitto imprenditoriale

+19%

Presenze extra-alberghiere

43%

Quota presenze extra-alberghiere (era 36%)

Il centro storico non è fragile solo quando si svuota: lo è anche quando cambia funzione.

Dal dato alla ricerca: capire quando il turismo ridisegna l'abitare

Un progetto integrato per leggere insieme popolazione, turismo, mercato della casa e qualità urbana

Stiamo definendo un progetto di ricerca dedicato al rapporto tra overtourism, dinamiche demografiche e trasformazioni dell'abitare nei centri storici. L'obiettivo è studiare il turismo non solo come crescita di arrivi e presenze, ma come possibile fattore di cambiamento della città storica.

Siena costituisce il punto di partenza, ma il metodo può essere applicato anche ad altri centri storici.



Demografia

Residenti, famiglie, età, mobilità



Turismo

Arrivi, presenze, posti letto, ricettività diffusa



Casa

Affitti, valori immobiliari, locazioni brevi



Vita urbana

Servizi, commercio, accessibilità, qualità dell'abitare

Il punto non è quanti visitatori arrivano, ma se il centro storico resta una città da vivere.

Per capire se un centro storico resta abitabile bisogna ascoltare chi lo vive

Il questionario serve a cogliere ciò che i dati ufficiali non riescono a raccontare

Il progetto prevede un'indagine diretta tramite questionario per raccogliere percezioni, difficoltà abitative, strategie di adattamento e valutazioni sulla trasformazione del centro storico. Permette di collegare i dati su turismo, popolazione e mercato immobiliare con l'esperienza concreta di residenti, proprietari e operatori economici.

1

Abitare

Casa, costi, titolo di godimento, stabilità residenziale

2

Turismo

Affollamento, rumore, mobilità, uso degli spazi pubblici

3

Servizi

Commercio di prossimità, accessibilità, qualità della vita quotidiana

4

Scelte future

Intenzione di restare, trasferirsi o modificare l'uso dell'immobile

I numeri misurano il fenomeno; il questionario racconta come viene vissuto.

La sfida è tenere insieme popolazione, abitare e attrattività

Le province analizzate mostrano una trasformazione profonda: meno ricambio naturale, più invecchiamento, maggiore dipendenza dai flussi migratori e forti differenze tra territori. La sostenibilità futura dipenderà dalla capacità di governare insieme demografia, casa, servizi, turismo e qualità della vita quotidiana.

Demografia e turismo non sono temi separati: decidono il futuro dei territori

Senza ricambio generazionale

I territori diventano più fragili

Senza residenza stabile

I centri storici perdono vita quotidiana

Senza governo del turismo

L'attrattività può diventare squilibrio

Il futuro dei territori non si misura solo da quanti li visitano, ma da quanti possono ancora viverci.