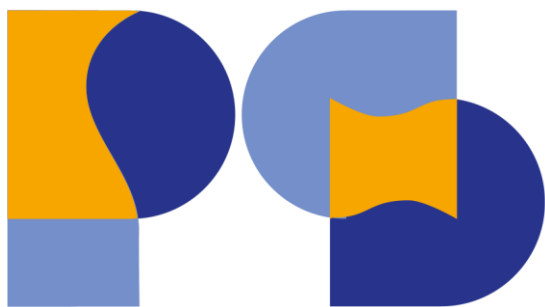




Viareggio

Piano Strutturale

La città del cambiamento



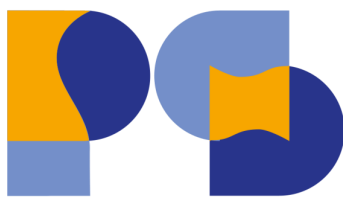
Piano Strutturale 2025

Art. 92 L.R. 65/2014

QC1.2 – ANALISI SOCIO ECONOMICHE



Luglio 2025



Viareggio
Piano Strutturale
La città del cambiamento

Piano Strutturale

Legge Regionale n. 65/2014



Comune di Viareggio

Sindaco

Giorgio Del Ghingaro

Assessore alla Pianificazione Strategica della Città

Federico Pierucci

Dirigente Settore Opere Pubbliche

e Pianificazione Urbanistica - R.P.

Arch. Silvia Fontani

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott.ssa Iva Pagni

Ufficio Pianificazione Urbanistica e Piani di Settore

Arch. Claudia Fruzza

Ing. Giulia Bernardini

Arch. Sabrina Petri

Pianificatore Territoriale Ilaria Conti

Pianificatore Territoriale Lorenzo Spadaccini

Ornella Angeli

Gruppo di Lavoro

Progettazione urbanistica:

STEFANO BOERI ARCHITETTI SRL

Arch. Stefano Boeri

Arch. Corrado Longa

Arch. Laura Di Donfrancesco

Pian. Urb. Yazan Kondakji



Aspetti ecosistemici e agroforestali:

SOCIETÀ ENVIAREA SNC

Agr. Elena Lanzi

Agr. Andrea Vatteroni



Aspetti idraulici:

STA ENGINEERING SRL

Ing. Jacopo Taccini



Aspetti geologici:

SOC. GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO

Dott. Geol. Emilio Pistilli



Aspetti botanici e vegetazionali

Dott. Paolo Emilio Tomei

Partecipazione:

ATELIER PROGETTUALE PRINCIPI ATTIVI SRL

Dott.sa in arch. Monia Guarino



Aspetti socio-economici:

SIMURG RICERCHE SNC

Dott. Claudio Salvucci



Aspetti storico-identitari:

Arch. Andrea Crudeli

Aspetti archeologici:

Dott.ssa Elisabetta Abela

Valutazione ambientale strategica:

SOCIETÀ ENVIAREA SNC

Agr. Elena Lanzi

e Arch. Annalisa Pirrello



INDICE

1	INTRODUZIONE.....	1
2	LA POPOLAZIONE	2
2.1	Dinamica e struttura della popolazione residente	4
2.2	Indici di natalità e mortalità.....	9
2.3	Tassi di crescita e tassi migratori.....	10
2.4	Indice di dipendenza strutturale e di dipendenza anziani	11
2.5	Residenti stranieri	12
2.6	Pendolarismo.....	14
3	ASPETTI SOCIO-ECONOMICI DEL TERRITORIO	15
3.1	Reddito IRPEF e importo pensioni INPS.....	16
3.2	Valori relativi all'occupazione dei residenti del comune di Viareggio.....	18
4	SALUTE PUBBLICA	19
4.1	Incidenza locale dei ricoverati per malattie respiratorie	20
4.2	Incidenza locale della Broncopneumopatia Cronica Ostruttiva (Bpco).....	22
4.3	Indicatori stili di vita	23
5	ISTRUZIONE	25
5.1	Scuole di Viareggio	26
5.2	Studenti stranieri.....	27
5.3	Provenienza degli studenti	29
5.4	Esiti scolastici	31
6	DOMANDA DI SERVIZI EDUCATIVI PER L'INFANZIA	33
7	L'ECONOMIA	35
7.1	Unità locali attive.....	37
7.2	Addetti per sezione economica	38
7.3	Commercio	39
7.4	Andamento altre categorie di attività specifiche di Viareggio	41
8	IL TURISMO	45
8.1	I flussi a Viareggio.....	46
8.2	Confronto sul turismo dell'Area	49
8.3	La ricettività turistica disponibile online nel comune di Viareggio (affitti brevi).....	50
8.4	La ricettività turistica nel comune di Viareggio.....	53
9	SCENARI DEMOGRAFICI	56
10	ABITAZIONI OCCUPATE VIAREGGIO	60
11	ABITAZIONI ERP	63
11.1	Domanda di alloggi ERP	66
12	ANDAMENTO VALORI IMMOBILIARI	68
12.1	Andamento valori immobiliari (VALORI MINIMI) per area del comune di Viareggio	73

1

INTRODUZIONE

All'interno di uno studio orientato ad una pianificazione urbanistica, la conoscenza del territorio risulta essere una condizione necessaria, quasi una premessa indispensabile, per il raggiungimento di una programmazione consapevole e sensibile rispetto alla realtà del territorio cui è riferita. È facile comprendere, infatti, l'importanza che assume, soprattutto visto l'obiettivo di arrivare ad una pianificazione ottimale, la conoscenza dell'andamento demografico oppure dell'andamento socio-economico.

Di seguito elenchiamo alcuni dei principali aspetti, caratterizzanti il comune di Viareggio, che sono emersi nel corso della nostra analisi di contesto. Tali informazioni, oltre a fornire un quadro aggiornato delle dinamiche socio economiche in atto, offriranno ai progettisti la possibilità di realizzare una pianificazione urbanistica in maniera più aderente alle esigenze del territorio.

2 | LA POPOLAZIONE

- Il **numero dei residenti** del comune di Viareggio si attesta attualmente intorno alle 61.000 unità, la tendenza demografica nel breve periodo è caratterizzata da una sostanziale tenuta degli abitanti che negli ultimi 5 anni, pur con alcuni alti e bassi, sono rimasti praticamente invariati. La serie storica ci indica invece un picco nel 2014 a cui è seguita una decrescita fino agli anni 2019 e 2020.
- L'**andamento decennale** (2014-2023) della popolazione nella Versilia mostra un calo del 4,8% del numero dei residenti. Particolarmente negativo è l'andamento demografico nel comune di Stazzema (-12,8%) e di Forte dei Marmi (-9,7%). Viareggio mostra un calo del 4% in linea con quello dell'area complessiva.
- Il **numero delle famiglie** si sta riducendo e soprattutto è in corso il fenomeno della riduzione della dimensione familiare che ha un grosso impatto anche sulla tipologia di consumi e, quindi, delle esigenze abitative. Attualmente la famiglia viareggina è composta mediamente da circa 2,1 componenti.

- Altro fattore che incide sulla nuclearizzazione familiare, e quindi sul cambiamento delle esigenze abitative, riguarda la disgregazione familiare. Se analizziamo l'**indice di instabilità familiare** (rapporto % tra numero divorziati sul numero di residenti maggiorenni) possiamo trovare che anche il comune di Viareggio, con un valore di 7%, è interessato da questo fenomeno in maniera superiore a tutto il resto della Versilia e con una percentuale in linea con la media regionale.
- Anche all'interno del comune di Viareggio si assiste al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione; ne è evidenza il valore dell'**indice di vecchiaia** che, con un valore di 251,7 (in pratica ogni ragazzo residente sotto i 14 anni sono presenti 2,51 anziani con oltre 65 anni di età) è di gran lunga superiore alla media regionale (226,1) e a quella nazionale (193). L'indice di vecchiaia di Viareggio è in continuo aumento nel corso degli anni e anche in questo caso sono evidenti le ricadute all'interno della progettazione urbanistica sul tema dei servizi e sul tema della mobilità.
- Aspetto importante per l'analisi demografica e quindi da tenere presente anche per le pianificazioni urbanistiche è la **presenza degli stranieri**. A Viareggio abbiamo una presenza di residenti stranieri che incidono per l'8% sul totale dei residenti, una percentuale leggermente superiore a quella dei comuni della Versilia, ma pur sempre inferiore alla media regionale (11.3%).
- Le **principali etnie** presenti nel territorio comunale sono quella rumena (31,5% degli stranieri residenti), quella albanese (8,8%) e quella marocchina (7,2%), che insieme rappresentano circa la metà della popolazione residente straniera. Presenti sul territorio comunale in maniera consistente anche i cittadini provenienti dall'Ucraina, Filippine e Cina, che rappresentano circa il 15% dei residenti stranieri.

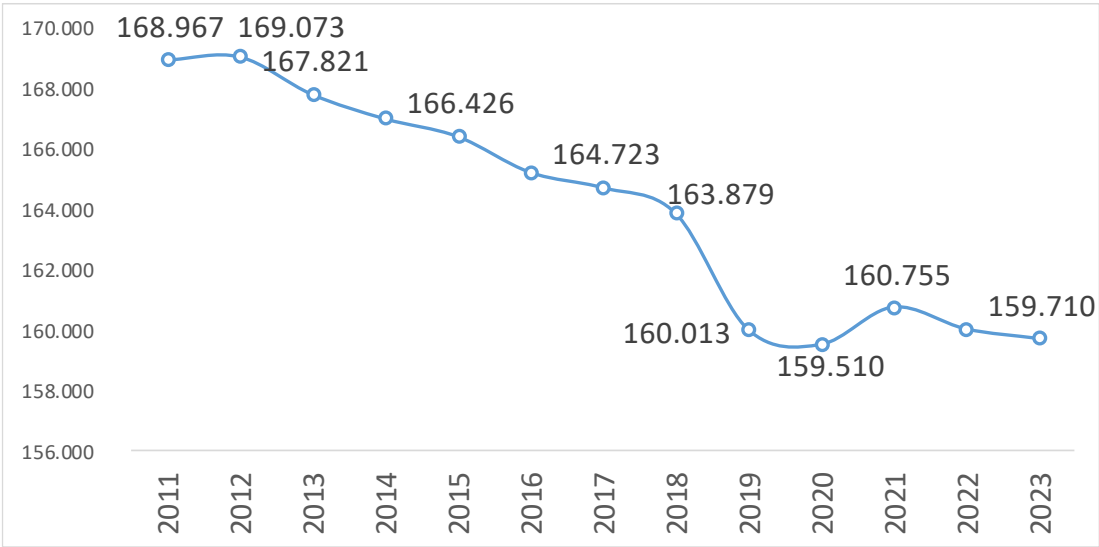
2.1 Dinamica e struttura della popolazione residente

Popolazione e famiglie – (Anno 2024)

RESIDENTI						
COMUNE	PROV.	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	FAMIGLIE	COMP. MEDI
Viareggio	LU	29.107	31.686	60.793	28.904	2,10
Forte dei Marmi	LU	3.171	3.708	6.879	3.407	2,02
Pietrasanta	LU	10.801	12.132	22.933	10.533	2,17
Camaione	LU	15.425	16.489	31.914	14.270	2,22
Massarosa	LU	10.720	11.102	21.822	9.052	2,41
Seravezza	LU	5.916	6.479	12.395	5.499	2,25
Stazzema	LU	1.435	1.442	2.877	1.359	2,12
Versilia		76.575	83.038	159.613	73.024	2,18
Toscana		1.776.898	1.885.083	3.661.981	1.673.318	2,18
Italia		28.814.832	30.182.369	58.997.201	26.400.326	2,22

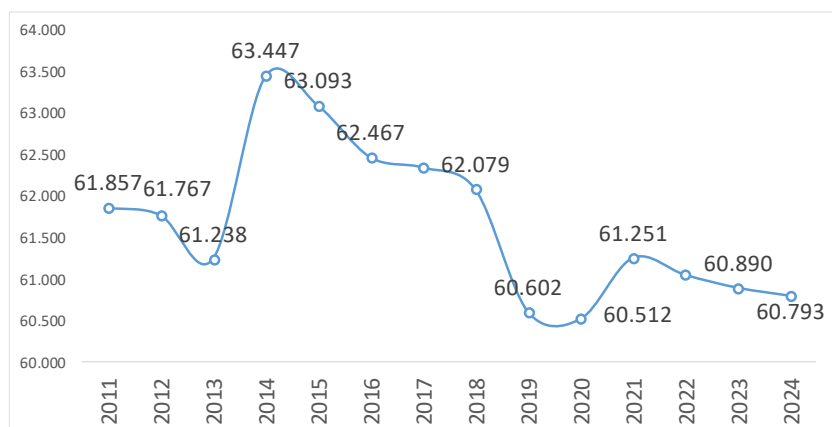
Andamento della popolazione residente

Area Versilia andamento storico

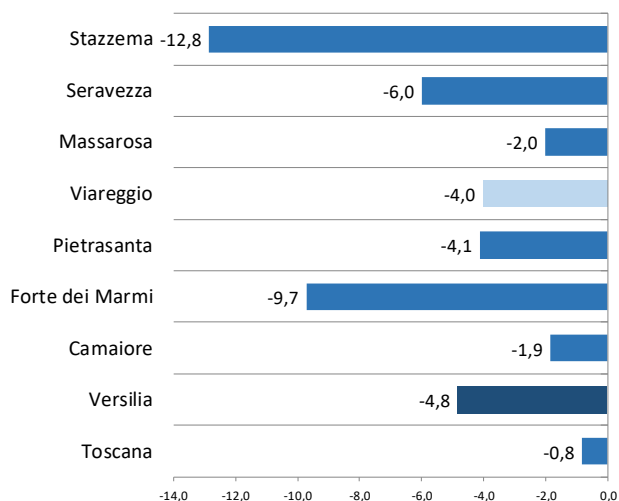


Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

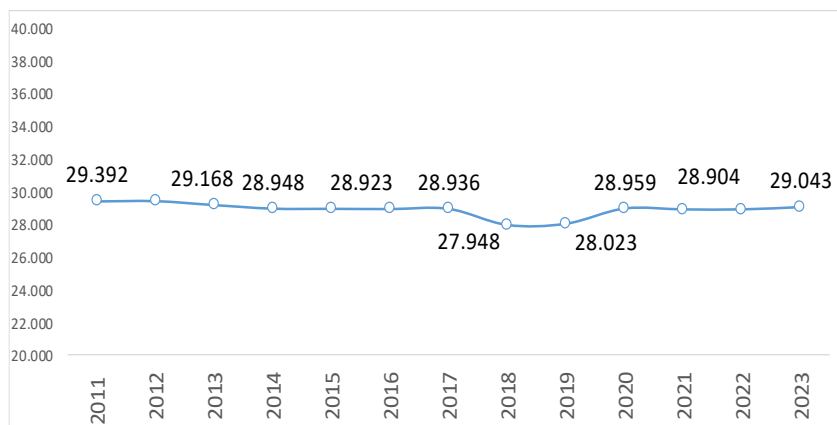
Comune Viareggio andamento storico



Variazione decennale (2014-2023) della popolazione nei Comuni della Versilia (V.%)

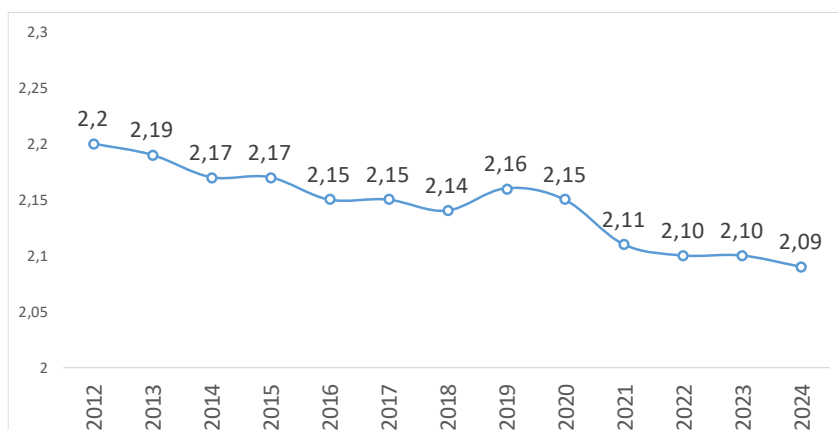


Andamento storico famiglie residenti a Viareggio

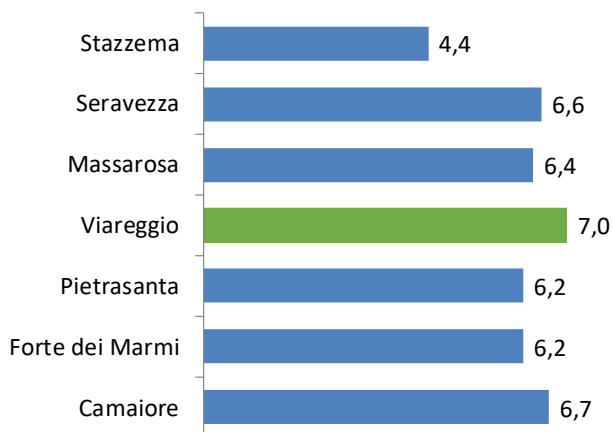


Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

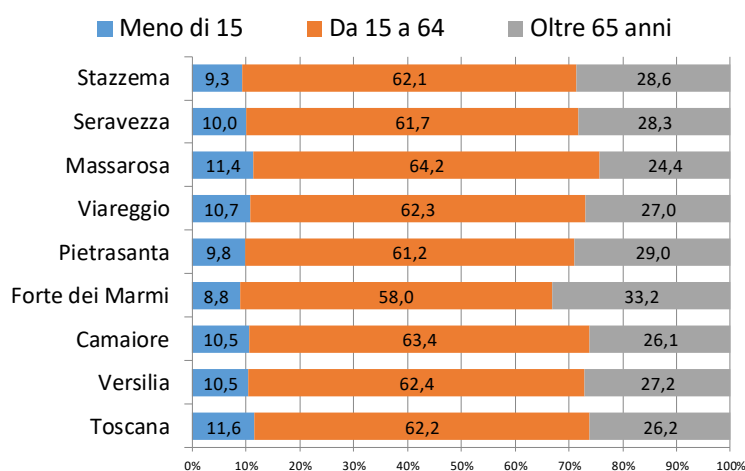
Comune Viareggio componenti medi per famiglia andamento storico



Indice di Instabilità familiare (rapporto % tra numero divorziati sul numero di residenti maggiorenni)

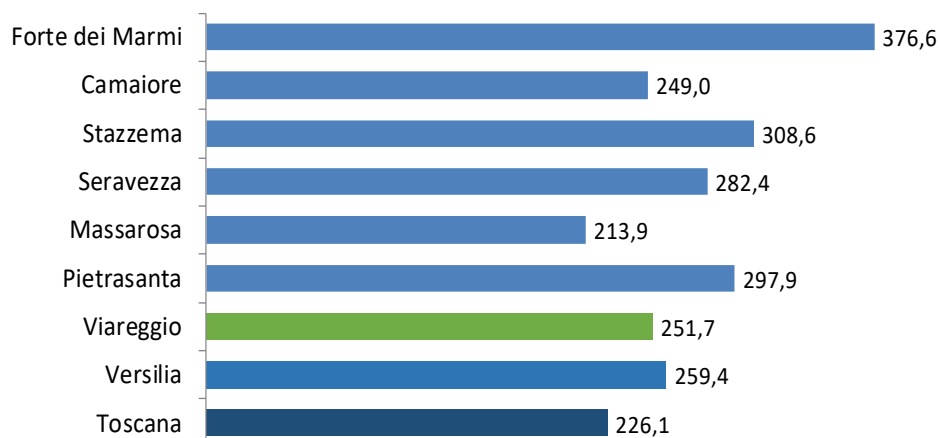


Classi di età della popolazione nei Comuni della Versilia (V.%)

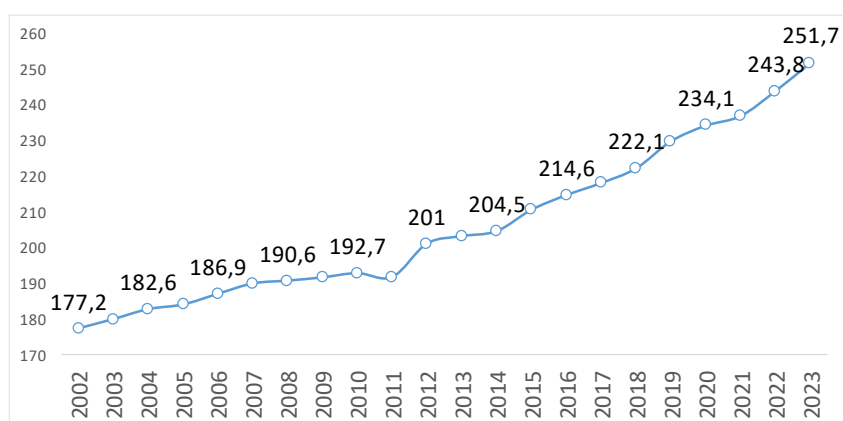


Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

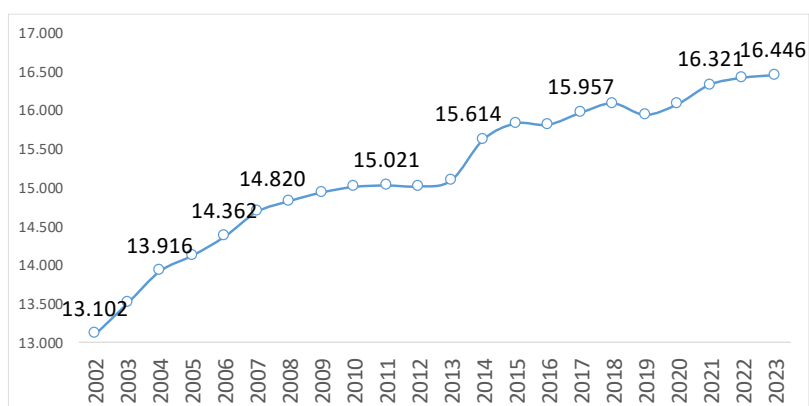
Indice di vecchiaia nei Comuni della Versilia



Comune Viareggio andamento storico indice di vecchiaia



Comune Viareggio andamento storico popolazione anziani (65+)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

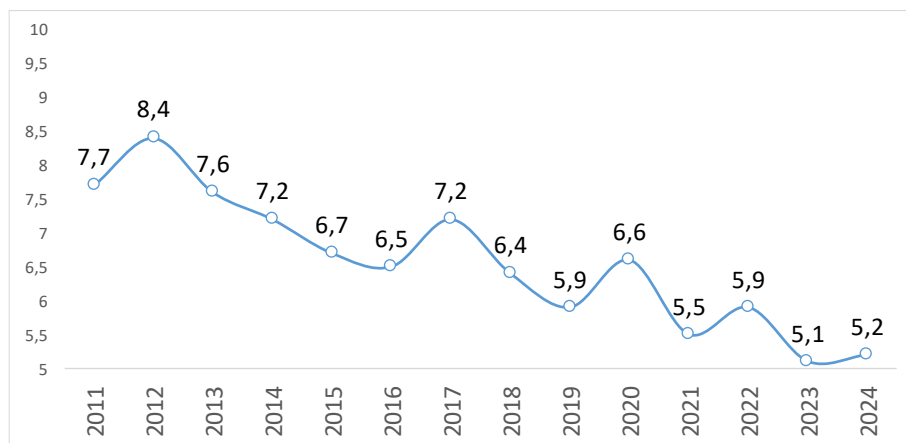
Numero famiglie e numero residenti distribuiti per Area comunale di Viareggio

Area comunale	n. famiglie	n.residenti
Città storica	6.509	12.749
Torre del Lago	4.658	10.183
Migliarina Terminetto	4.195	9.145
Campo di aviazione	3.138	6.574
Varignano	2.566	5.920
Marco Polo	2.529	4.998
Porto Darsena	1.041	2.241
Passeggiata	972	1.689
Territorio rurale Sud	568	1.455
Città Giardino	443	760
Territorio rurale Nord	398	967
Bicchio	299	677
Comparini	131	318
Piano Parco Lago	126	262
Piano Parco Levante	84	133
Cittadella del Carnevale	26	64
Porto Darsena Piano	15	26
Pineta Ponente	3	5
Totale	27.701	58.166

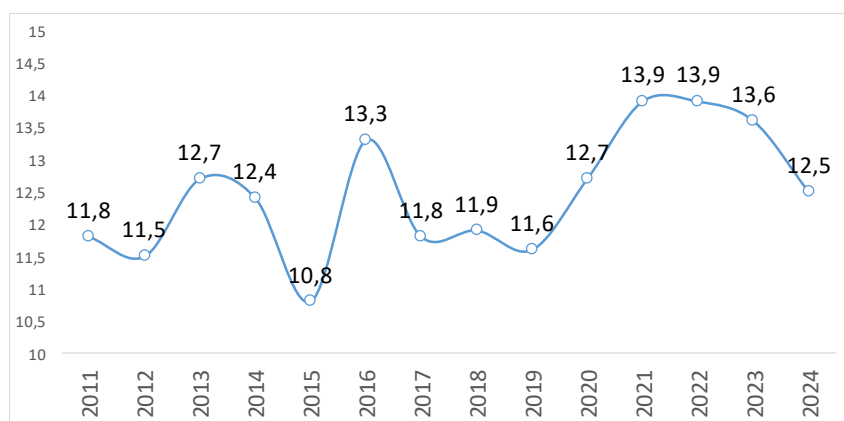
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Comune di Viareggio

2.2 Indici di natalità e mortalità

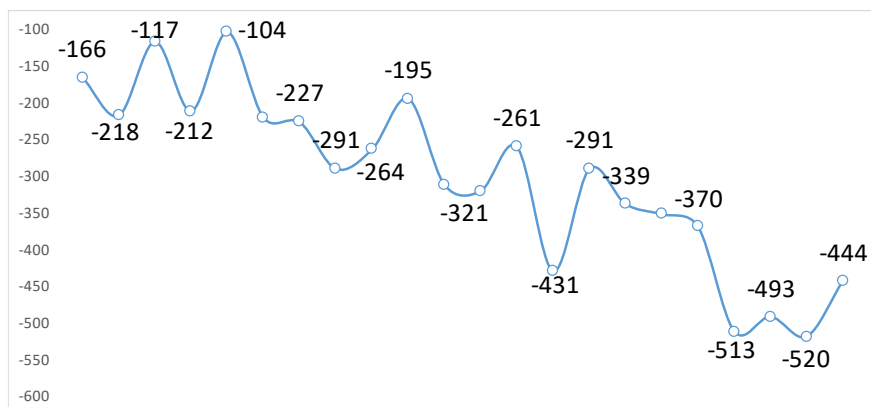
Andamento storico indice di natalità (rapporto tra il numero di nati vivi nell'anno e la popolazione residente, moltiplicato per 1.000).



Andamento storico indice di mortalità (rapporto tra il numero di decessi nell'anno e la popolazione residente, moltiplicato per 1.000).

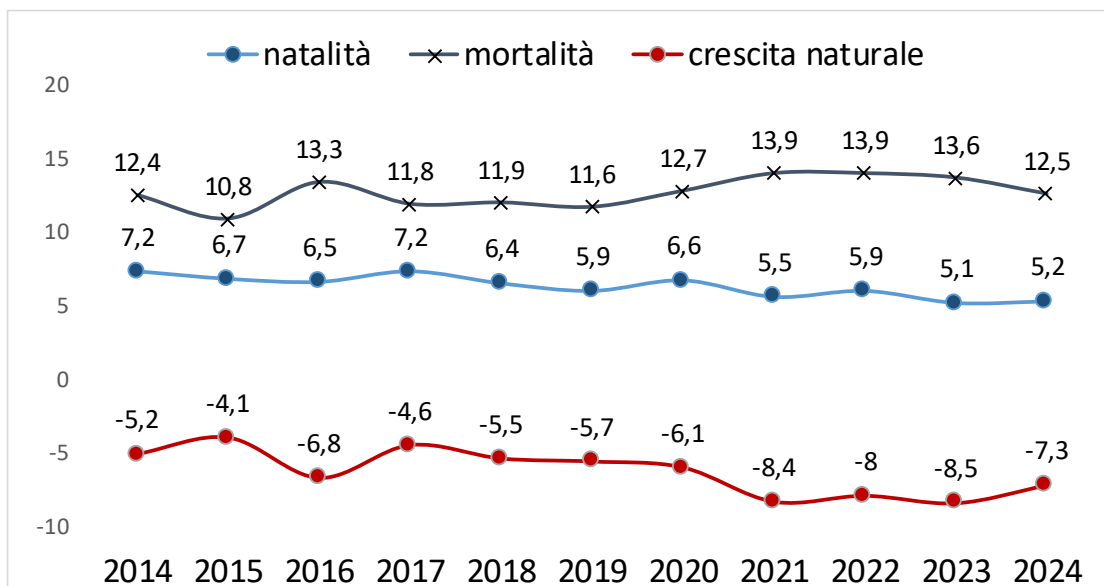


Andamento storico saldo naturale (differenza tra Nati Vivi – Decessi)

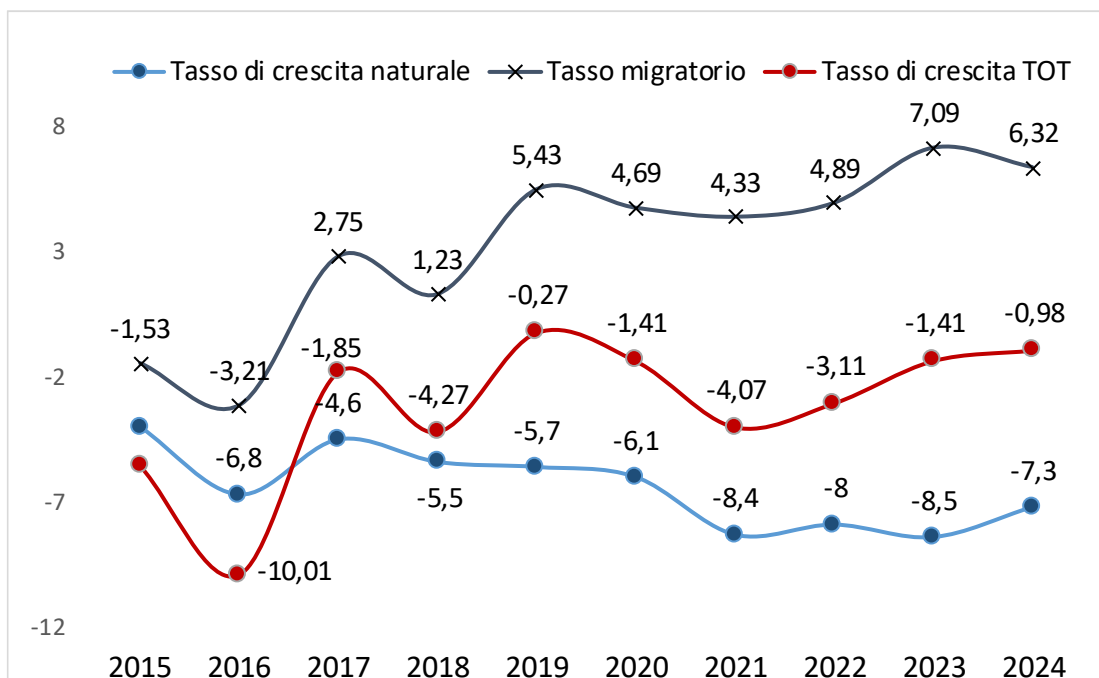


2.3 Tassi di crescita e tassi migratori

Andamento storico tassi di natalità, mortalità e crescita naturale a confronto



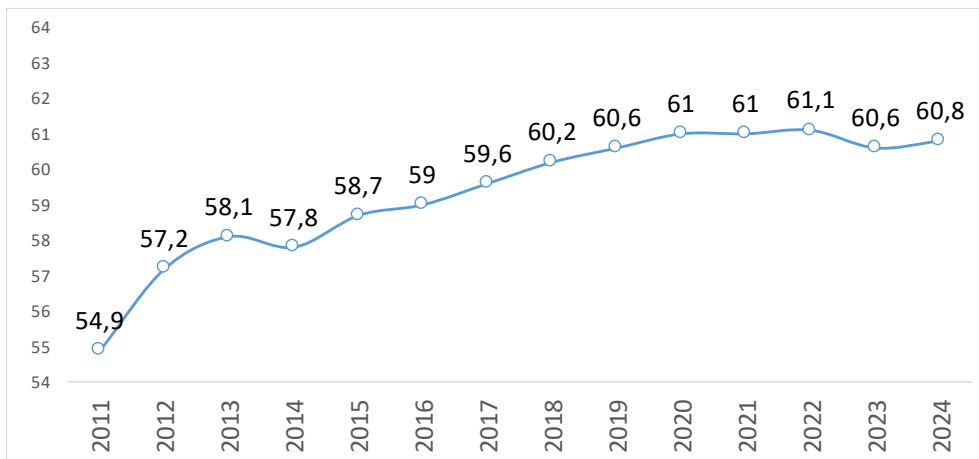
Andamento storico tasso di crescita naturale tasso migratorio e tasso totale a confronto



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

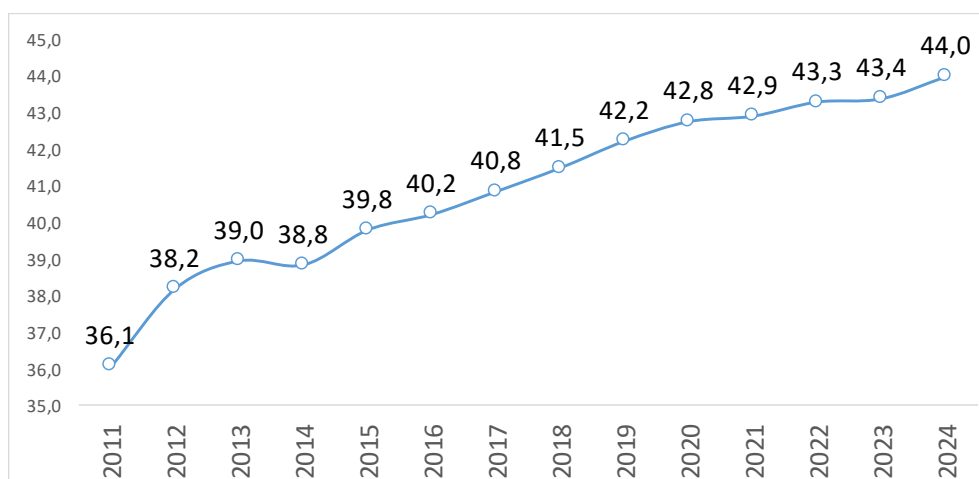
2.4 Indice di dipendenza strutturale e di dipendenza anziani

Andamento storico indice di dipendenza strutturale*



*L'indice di dipendenza strutturale misura il rapporto tra la popolazione non attiva (generalmente gli individui con meno di 15 anni e quelli con 65 anni e più) e la popolazione in età lavorativa (generalmente tra i 15 e i 64 anni). Questo indice fornisce un'indicazione del carico demografico che grava sulla popolazione attiva, ovvero di quante persone non produttive (perché troppo giovani o troppo anziane) "dipendono" economicamente da ogni 100 persone in età lavorativa

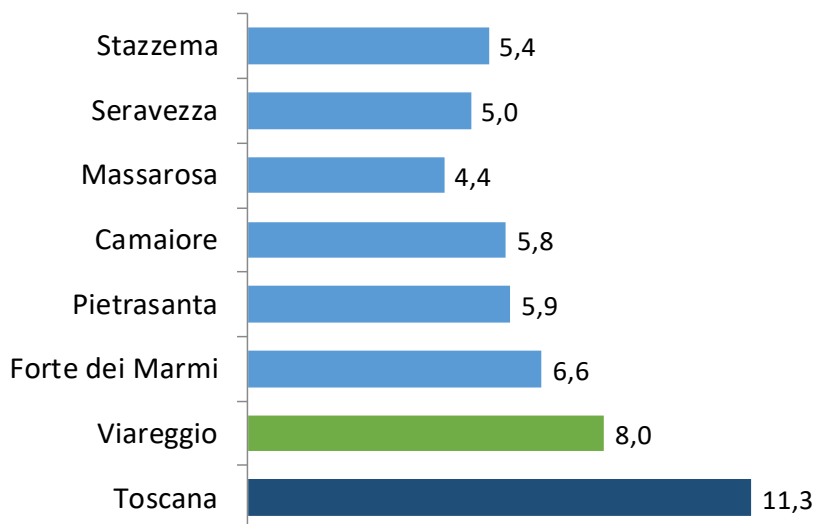
Andamento storico indice di dipendenza anziani**



** L'indice di dipendenza anziani misura il rapporto tra la popolazione anziana (generalmente individui con 65 anni e più) e la popolazione in età lavorativa (generalmente tra i 15 e i 64 anni). Questo indice fornisce un'indicazione del carico demografico che grava sulla popolazione attiva per la presenza di persone anziane che, in genere, non sono più attive nel mondo del lavoro e possono necessitare di assistenza.

2.5 Residenti stranieri

Incidenza percentuale residenti stranieri nei Comuni della Versilia

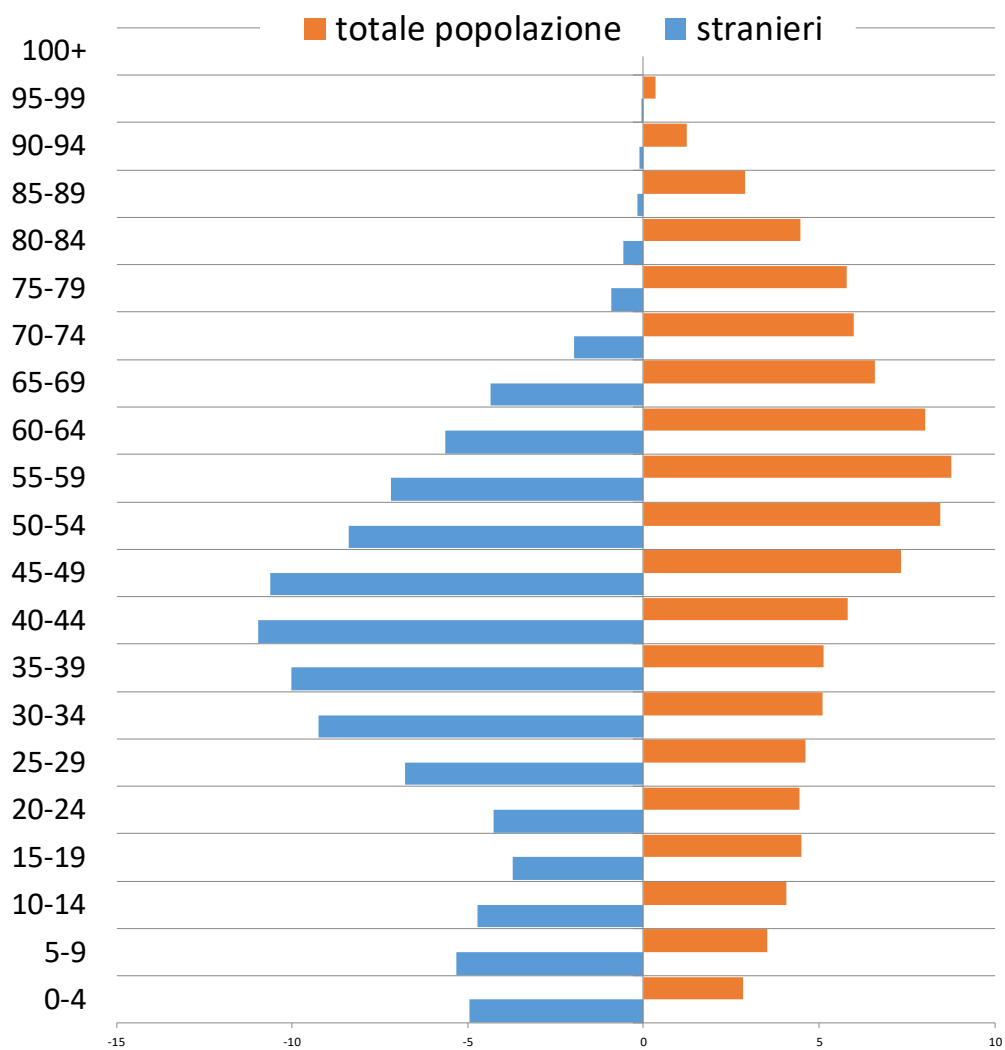


Principali provenienze residenti stranieri Viareggio

	Maschi	Femmine	Totale	V.%
Romania	674	868	1.542	31,5%
Albania	220	210	430	8,8%
Marocco	209	145	354	7,2%
Ucraina	45	235	280	5,7%
Filippine	118	123	241	4,9%
Cina	114	98	212	4,3%
Bangladesh	142	61	203	4,2%
Polonia	38	103	141	2,9%
Pakistan	116	18	134	2,7%
Federazione Russa	26	89	115	2,4%
Senegal	92	22	114	2,3%
Tunisia	86	28	114	2,3%
Brasile	40	57	97	2,0%
Moldova	26	70	96	2,0%
Georgia	10	65	75	1,5%
Nigeria	31	17	48	1,0%
Germania	20	24	44	0,9%
Regno Unito	20	22	42	0,9%
Bulgaria	6	31	37	0,8%
Repubblica Dominicana	12	24	36	0,7%
Francia	12	19	31	0,6%
Sri Lanka	13	16	29	0,6%
India	18	10	28	0,6%
Egitto	17	6	23	0,5%
Spagna	2	20	22	0,5%
Stati Uniti d'America	8	13	21	0,4%

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Confronto tra struttura per età dei residenti stranieri e il totale della popolazione a Viareggio (Valori %)

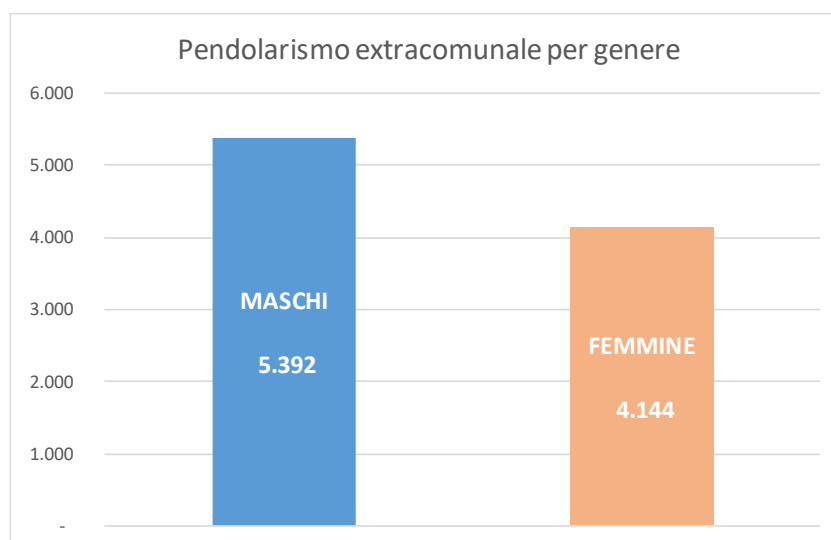


Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

2.6 Pendolarismo

Numero di pendolari che giornalmente escono dal comune di Viareggio

PENDOLARISMO VIAREGGIO	EXTRACOMUNALE		
Motivo	Lavoro	Studio	Tot
MASCHI	4 480	912	5 392
FEMMINE	3 097	1 047	4 144
TOTALE	7 577	1 959	9 536



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

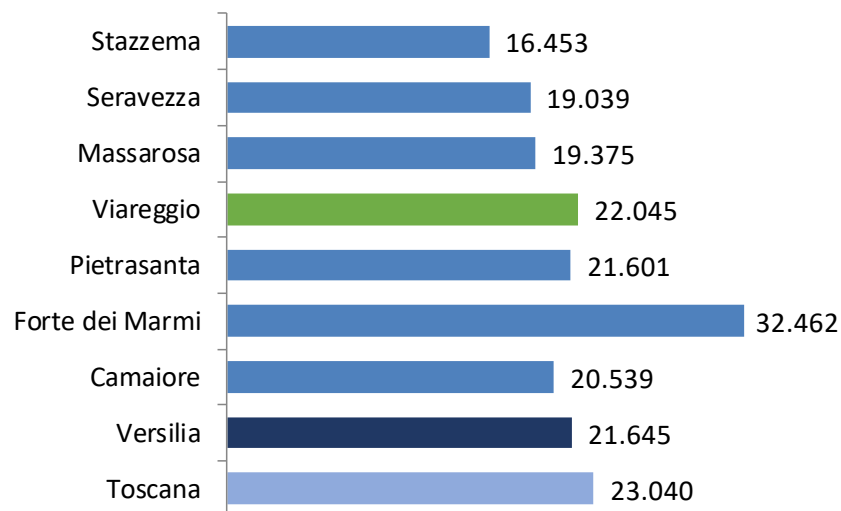
3

ASPETTI SOCIO-ECONOMICI DEL TERRITORIO

- Per valutare la capacità di spesa presente nel territorio comunale di Viareggio abbiamo analizzato il reddito e le pensioni a disposizione degli abitanti, confrontandoli poi con quelli dei comuni limitrofi e con la media regionale.
- Il **reddito medio disponibile** (22.045 Euro annui) è leggermente inferiore rispetto alla media regionale (circa 23.000 euro) e superiore rispetto ai comuni della Versilia eccetto Forte dei Marmi; questo dato, insieme a quello dell'importo medio **delle pensioni** INPS (1.022 Euro annui) che risulta superiore alla media dei comuni dell'area (988), ci porta a ritenere il territorio comunale di Viareggio come un'area con una buona disponibilità economica.
- Le richieste di **integrazioni per canoni di affitto** (7,6 domande ogni 1.000 famiglie) risultano quasi la metà rispetto alla media regionale (13,6) questo indicatore conferma quanto detto in precedenza rispetto alla buona disponibilità economica del territorio anche se bisogna dire che non necessariamente un alto Tasso di famiglie che chiedono integrazione canoni di locazione si associa della povertà del territorio ma, piuttosto, alla presenza di questo tipo di supporto a livello comunale. Per esplicitare il concetto, un Comune che non offre questa possibilità di integrazione può essere povero ma avrà zero richieste di integrazione di affitto.

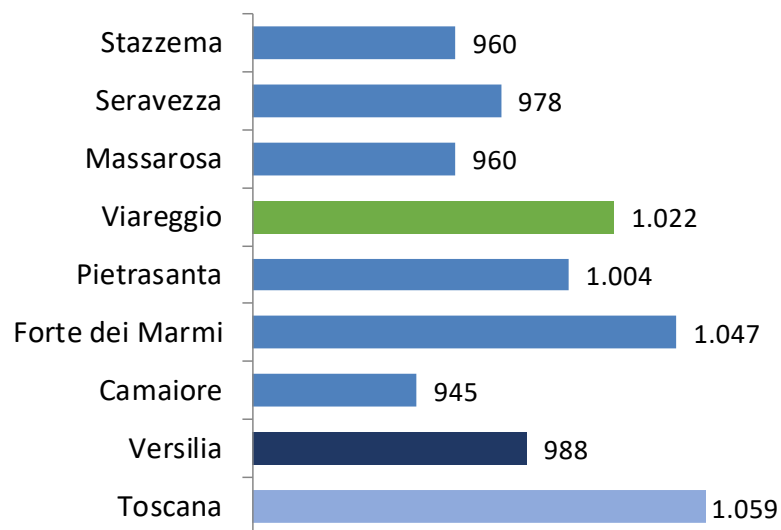
3.1 Reddito IRPEF e importo pensioni INPS

Reddito medio annuo IRPEF



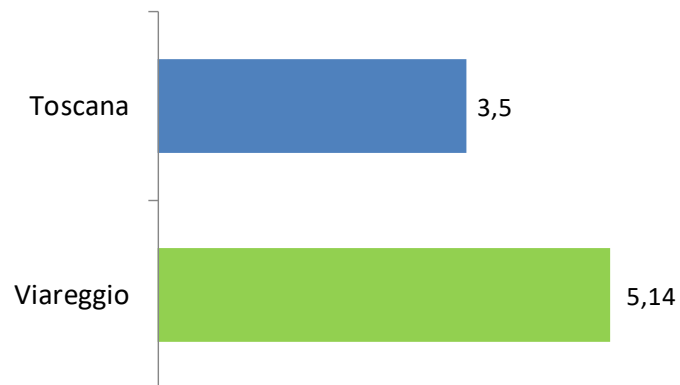
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Ministero Economia e Finanze – Anno 2023

Importo medio mensile delle pensioni



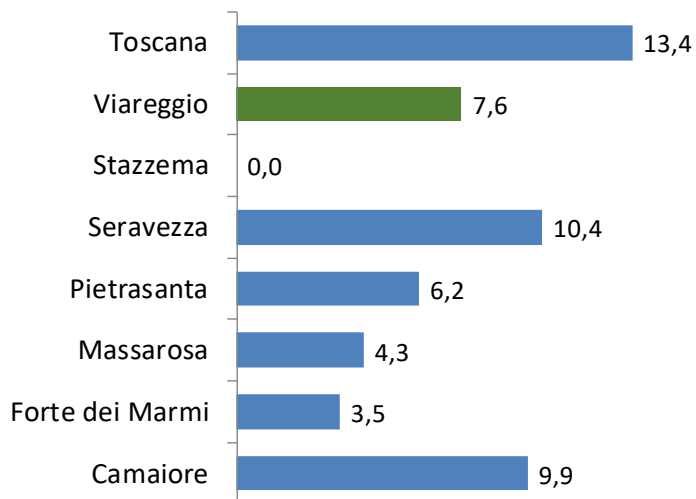
Fonte: elaborazioni Simurg su dati INPS – Anno 2023

Tasso pensioni e assegni sociali



Fonte: elaborazioni Simurg su dati INPS – Anno 2023

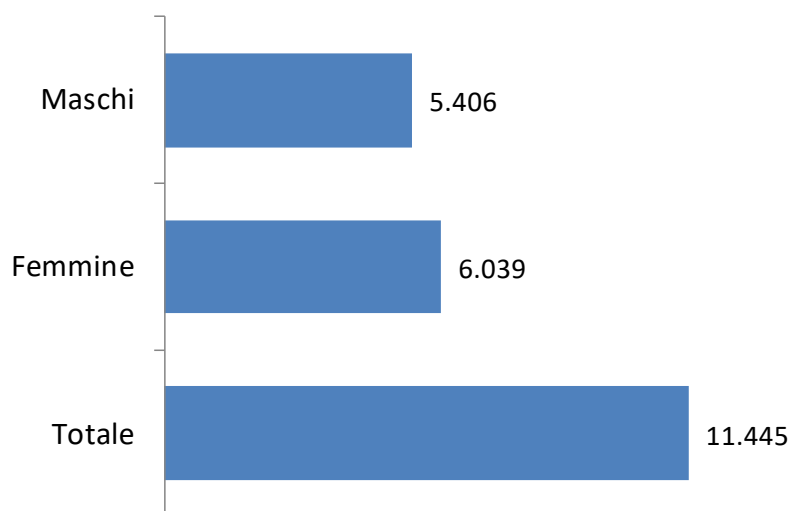
Famiglie che richiedono contributo affitti (domande per 1.000 famiglie)



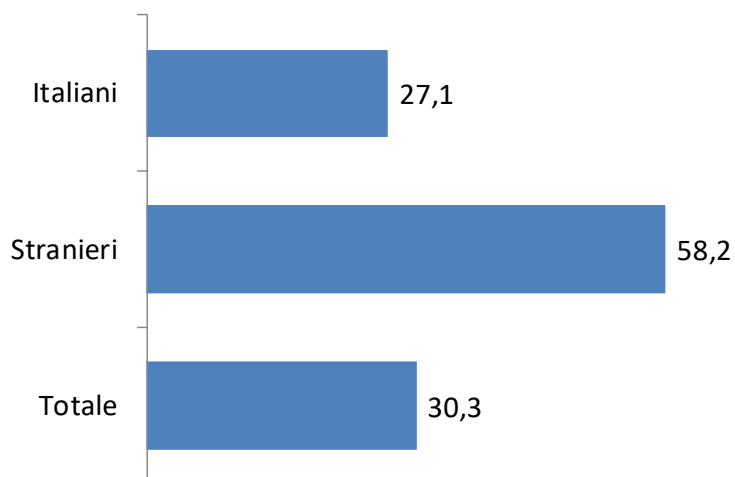
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regione Toscana – Anno 2022

3.2 Valori relativi all'occupazione dei residenti del comune di Viareggio

Persone disponibili al lavoro iscritte ai Centri per l'Impiego



Tasso grezzo di disoccupazione suddiviso per provenienza



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regione Toscana – Anno 2023

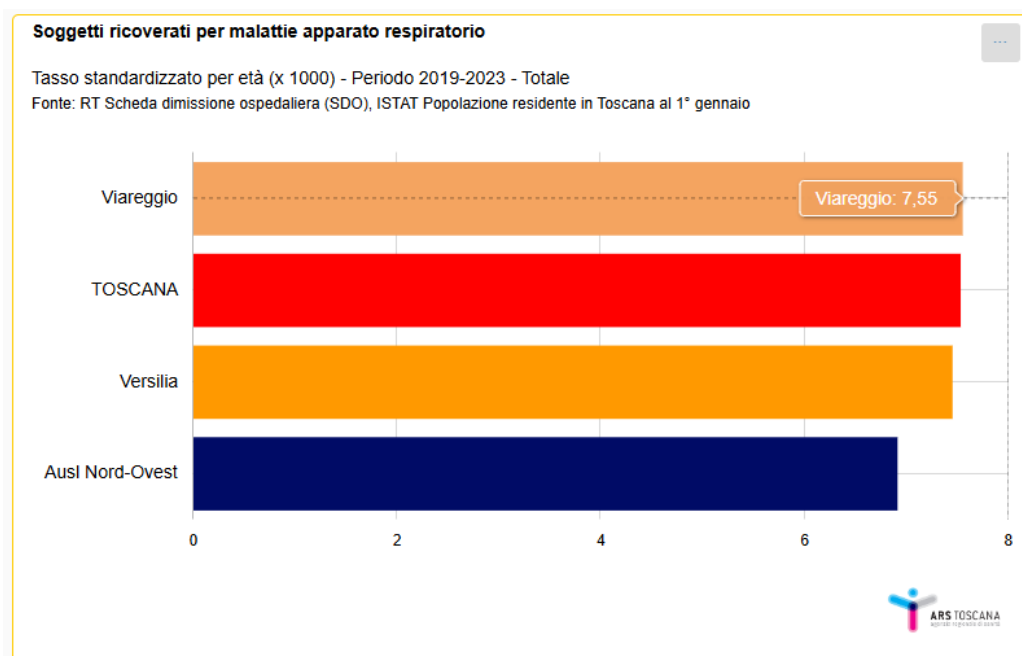
4 | SALUTE PUBBLICA

- Al fine di valutare eventuali ricadute sulla salute pubblica locale, sono stati analizzati i dati dell'Agenzia Regionale della Sanità e in particolare sono **stati evidenziati gli aspetti di criticità presenti nella popolazione di Viareggio e che potrebbero essere legati alle tematiche oggetto di questo rapporto anche in relazione alla scelta delle alternative**. I dati comunali sono stati poi rapportati con quelli del comprensorio della Versilia e con quelli regionali.
- Attraverso l'analisi delle schede di dimissioni ospedaliere, troviamo una incidenza superiore alla media toscana nelle **malattie respiratorie**, una problematica evidenziata da un tasso di ricovero degli abitanti di Viareggio più alto rispetto a quello della Versilia e molto superiore rispetto a quello del territorio dove opera la AUSL Nord Ovest. Tra l'altro, dopo un periodo (2015-2020) di calo dei ricoveri negli ultimi anni il dato ha ricominciato a crescere offrendo uno spunto di riflessione su questa problematica di salute pubblica.
- Il secondo aspetto critico che abbiamo analizzato è relativo alle analisi delle **Malattie Croniche** all'interno delle quali troviamo, nei residenti di

Viareggio, valori piuttosto alti nell'incidenza locale della **Broncopneumopatia Cronica Ostruttiva (BPCO)**. L'incidenza di tale problema di salute legato sempre al sistema respiratorio è più alta rispetto a quella della Versilia e della Toscana e molto superiore rispetto a quella del territorio dove opera la AUSL Nord Ovest.

- Altro aspetto interessante che emerge dall'analisi dei dati dell'Agenzia Regionale della Sanità è relativo alla Percentuale degli **adolescenti (14-19 anni) sedentari e che, quindi, non svolgono alcun tipo di attività fisica**. In questo caso non si dispone di un dato comunale ma è significativo che nell'area della Versilia quasi il 12% degli adolescenti non fanno attività fisica con una maggiore incidenza delle femmine (15,8%) rispetto ai maschi (8,3%). Se rapportiamo questa percentuale al numero di adolescenti dai 14 ai 19 anni di Viareggio (circa 3.800 ragazzi) **arriviamo a circa 500 adolescenti sedentari che magari potrebbero trovare una possibile attività nella creazione di un percorso fitness di libero accesso**.

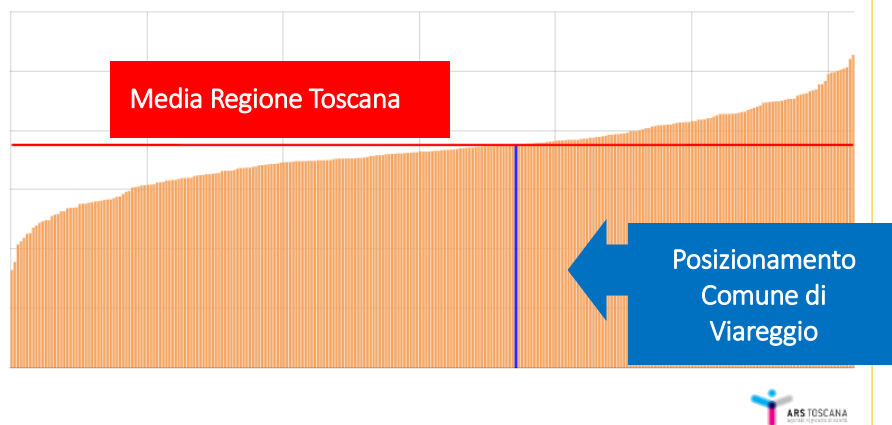
4.1 Incidenza locale dei ricoverati per malattie respiratorie



Soggetti ricoverati per malattie apparato respiratorio

Tasso standardizzato per età (x 1000) - Periodo 2019-2023 - Totale

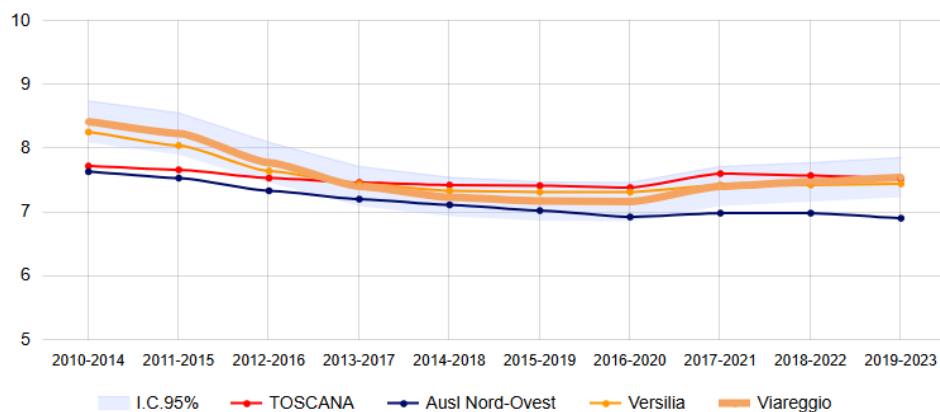
Fonte: RT Scheda dimissione ospedaliera (SDO), ISTAT Popolazione residente in Toscana al 1° gennaio



Soggetti ricoverati per malattie apparato respiratorio

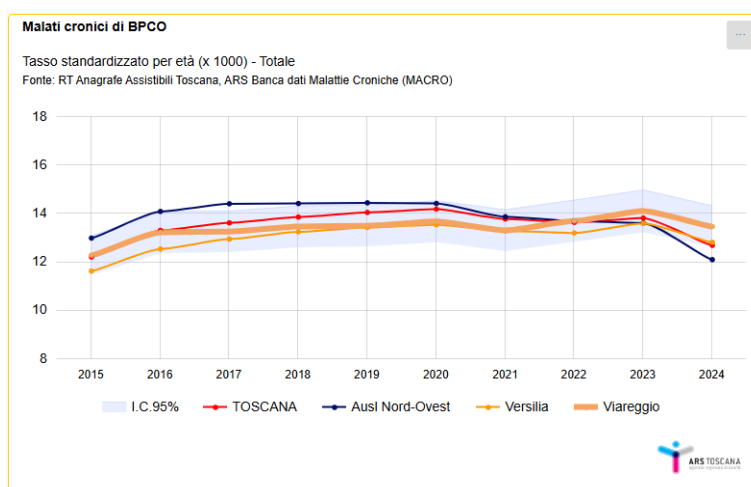
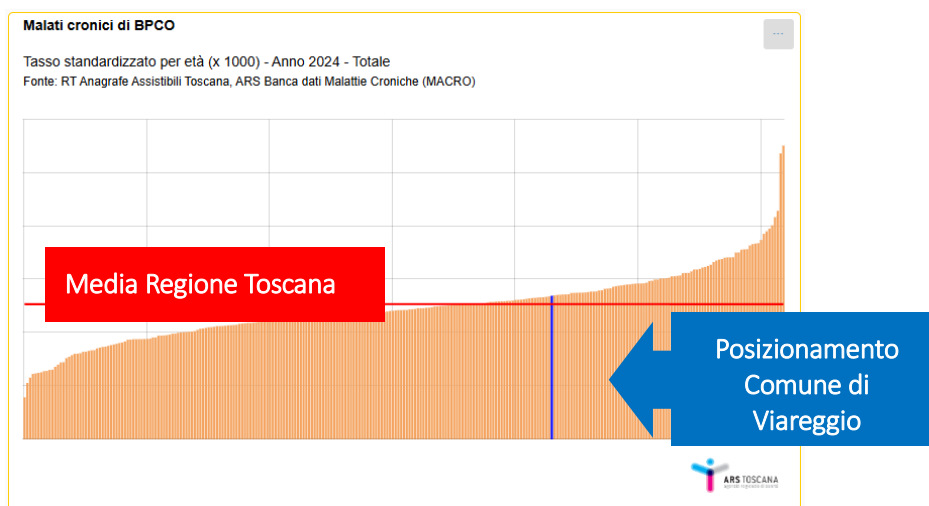
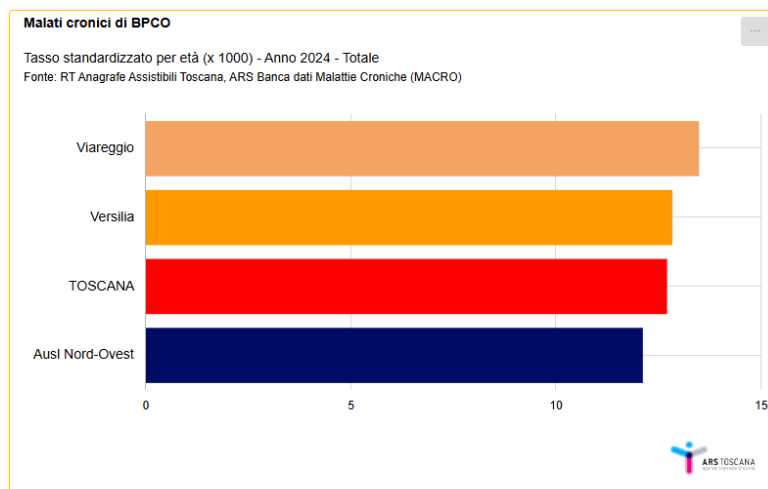
Tasso standardizzato per età (x 1000) - Totale

Fonte: RT Scheda dimissione ospedaliera (SDO), ISTAT Popolazione residente in Toscana al 1° gennaio



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Agenzia Regionale Sanità

4.2 Incidenza locale della Broncopneumopatia Cronica Ostruttiva (Bpco)

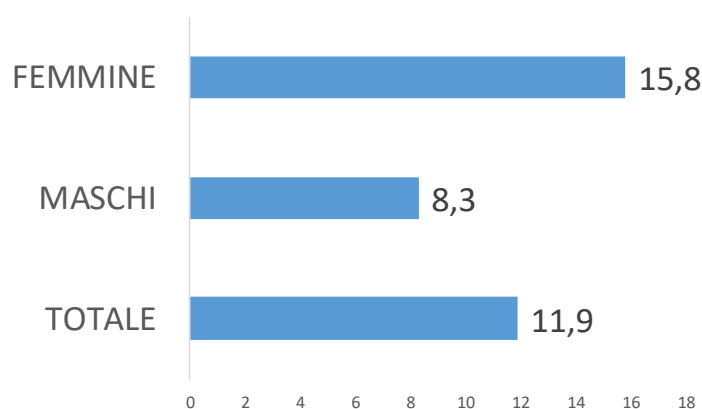


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Agenzia Regionale Sanità

4.3 Indicatori stili di vita

INDICATORI STILI DI VITA	Versilia	Toscana
Percentuale di 14-19enni che consuma 3+ porzioni di frutta e verdura al giorno	27,8	24
Percentuale di 14-19enni obesi	1,8	2,3
Percentuale di 14-19enni fumatori regolari	10,7	19,2
Percentuale di 14-19enni bevitori eccedentari (binge drinkers)	26,5	33,4
Percentuale di 14-19enni che hanno consumato sostanze psicotrope	27,1	30,1
Indice di benessere relazionale con i pari (IBRP)	50,6	42,6
Indice di benessere culturale e ricreativo (IBCR)	46,2	43
Indice di benessere relazionale con i genitori	50,9	47,4
INDICATORI DI NON AUTOSUFFICIENZA E DISABILITA'		
Prevalenza anziani non autosufficienti residenti in RSA permanente	11,1	10,7
Prevalenza anziani non autosufficienti in assistenza domiciliare diretta	23,2	29,4
Prevalenza persone con disabilità in carico al servizio sociale	11,7	11,7

Percentuali di adolescenti che non fanno attività fisica nella zona AUSL di Viareggio



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Agenzia Regionale Sanità

Percentuale degli adolescenti (14-19 anni) sedentari (che non fanno attività fisica)

Area AUSL	Adolescenti sedentari (V.%)
Val di Nievole	8,2
Elba	9,0
Alta val d Elsa	9,6
Colline dell'Albegna	9,7
Valdarno	10,0
Aretina-Casentino-Valtiberina	11,0
Bassa val di Cecina-Val di Cornia	11,2
Pistoiese	11,6
Pisana	11,7
AUSL Toscana Nord-ovest	11,8
Versilia	11,9
AUSL Toscana Sud-est	12,6
Fiorentina Nord-ovest	12,9
Toscana	13,1
Valle del Serchio	13,6
Amiata grossetana-Coll. Matallifere-Grossetana	13,7
Amiata senese e Val d Orcia-Valdichiana senese	13,7
Alta val di Cecina-Val d'Era	13,8
Empolese-Valdarno inferiore	13,8
AUSL Toscana Centro	14,1
Pratese	14,3
Lunigiana	14,4
Val di Chiana aretina	14,4
Livornese	14,6
Fiorentina Sud-est	14,7
Piana di Lucca	14,7
Senese	15,1
Apuane	16,1
Fiorentina	21,3
Mugello	21,3

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Agenzia Regionale Sanità

5 ISTRUZIONE

- Gli **iscritti alle scuole primarie e secondarie** di Viareggio ammontano complessivamente a 7.708, superando nettamente per ovvie ragioni i valori assoluti dei comuni circostanti. Questo dato complessivo ha un notevole significato nella pianificazione urbanistica in quanto indica che nel territorio comunale sono presenti una serie di poli scolastici che determinano una esigenza importante in termini di strutture con un impatto anche sulla mobilità. La suddivisione per grado è la seguente:
 - ✓ Scuole primarie – 2.276 Studenti
 - ✓ Scuole secondarie di primo grado – 1.679 Studenti
 - ✓ Scuole secondarie di secondo grado – 3.753 Studenti
- All'interno di un quadro conoscitivo di un Piano Strutturale risulta chiaramente molto importante conoscere la **distribuzione territoriale** delle scuole e soprattutto degli studenti che le frequentano; di seguito riportiamo la suddivisione per UTOE del numero di studenti **iscritti alle scuole primarie e secondarie**:
 - ✓ 05 Città Storica 2.381
 - ✓ 06 Porto Darsena 1.907
 - ✓ 02 Marco Polo 1.601
 - ✓ 12 Sistema Torre del Lago 632
 - ✓ 08 Varignano 458
 - ✓ 09 Migliarina Terminetto 246
 - ✓ 07 Campo d'Aviazione 220
 - ✓ 11 Bicchio 134
 - ✓ 16-17 Territorio rurale 129

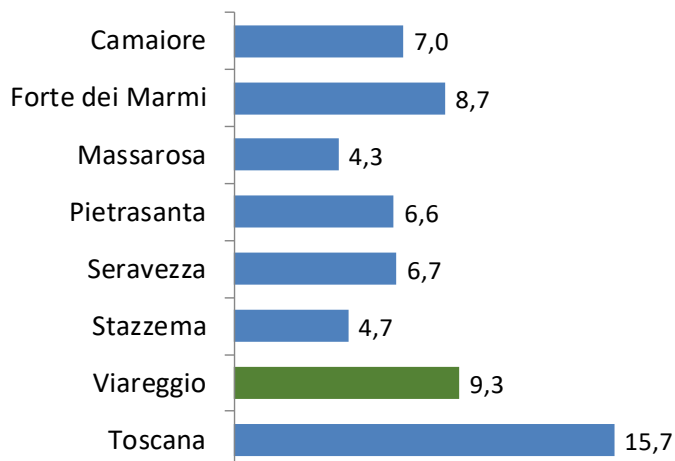
- La percentuale di **stranieri iscritti nelle scuole di I e II grado** di Viareggio è del 9,3%, percentuale superiore rispetto agli altri comuni della Versilia ma inferiore rispetto alla media toscana che si aggira intorno al 15%. Oltre al dato generale abbiamo elaborato questa informazione per ogni singola scuola e da questa elaborazione specifica emerge che esistono delle scuole dove la percentuale di alunni stranieri supera di gran lunga la media arrivando in due scuole primarie della Città Storica a valori molto alti con la Scuola Lambruschini che ha quasi il 30% di alunni stranieri e la scuola G.Pascoli che addirittura supera il 42% di studenti stranieri.
- Altro aspetto importante legato al mondo della scuola è quello relativo alla **provenienza dei ragazzi e ragazze che frequentano le scuole di Viareggio**. Come possiamo vedere nei grafici di seguito, notevole è la percentuale di coloro che vengono da fuori Viareggio; in particolare nelle scuole secondarie quasi la metà (48%) degli studenti provengono da fuori comune, principalmente da Camaiore e Massarosa, questo implica una riflessione specifica all'interno del nuovo Piano Strutturale sul tema della mobilità e richiesta di servizi degli studenti fuori sede.

5.1 Scuole di Viareggio

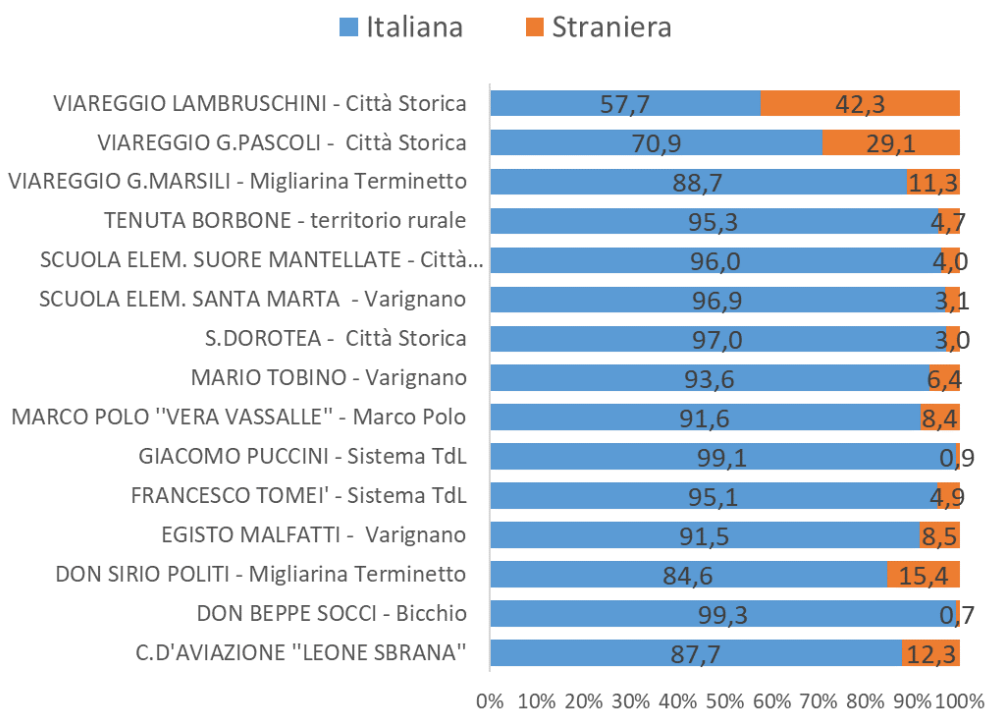
UTOE territoriale	Tipo scuola	Nome scuola	Totale studenti
02 Marco Polo	Sec. II Grado	G.GALILEI	761
02 Marco Polo	Sec. I Grado	L. VIANI VIAREGGIO	423
02 Marco Polo	Primaria	MARCO POLO "VERA VASSALLE"	417
05 Città Storica	Sec. II Grado	BARSANTI E MATTEUCCI	753
05 Città Storica	Sec. II Grado	G.CARDUCCI	632
05 Città Storica	Sec. I Grado	R. MOTTO VIAREGGIO	479
05 Città Storica	Primaria privata	S.DOROTEA	100
05 Città Storica	Primaria privata	SCUOLA ELEMENTARE SUORE MANTELLATE	75
05 Città Storica	Primaria	VIAREGGIO G.PASCOLI	127
05 Città Storica	Primaria	VIAREGGIO LAMBRUSCHINI	215
06 Porto Darsena	Sec. II Grado	ARTIGLIO	436
06 Porto Darsena	Sec. II Grado	C.PIAGGIA	369
06 Porto Darsena	Sec. II Grado	G. MARCONI	320
06 Porto Darsena	Sec. I Grado	JENCO VIAREGGIO	300
06 Porto Darsena	Sec. II Grado	SPORTIVO E ARTISTICO PIAGGIA	482
07 Campo d'Aviazione	Primaria	C.D'AVIAZIONE "LEONE SBRANA"	220
08 Varignano	Primaria	EGISTO Malfatti	59
08 Varignano	Sec. I Grado	FRANCESCO LENCI	208
08 Varignano	Primaria	MARIO TOBINO	94
08 Varignano	Primaria privata	SCUOLA ELEMENTARE PARITARIA SANTA M	97
09 Migliarina Terminetto	Primaria	DON SIRIO POLITI	149
09 Migliarina Terminetto	Primaria	VIAREGGIO G.MARSILI	97
11 Bicchio	Primaria	DON BEPPE SOCCI	134
Sistema TdL	Primaria	'FRANCESCO TOMEI'	247
Sistema TdL	Primaria	GIACOMO PUCCINI	116
Sistema TdL	Sec. I Grado	RODOLFO GRAGNANI	269
territorio rurale	Primaria	TENUTA BORBONE	129
Totale complessivo			7.708

5.2 Studenti stranieri

Studenti stranieri nelle scuole PRIMARIE e SECONDARIE (v.%)

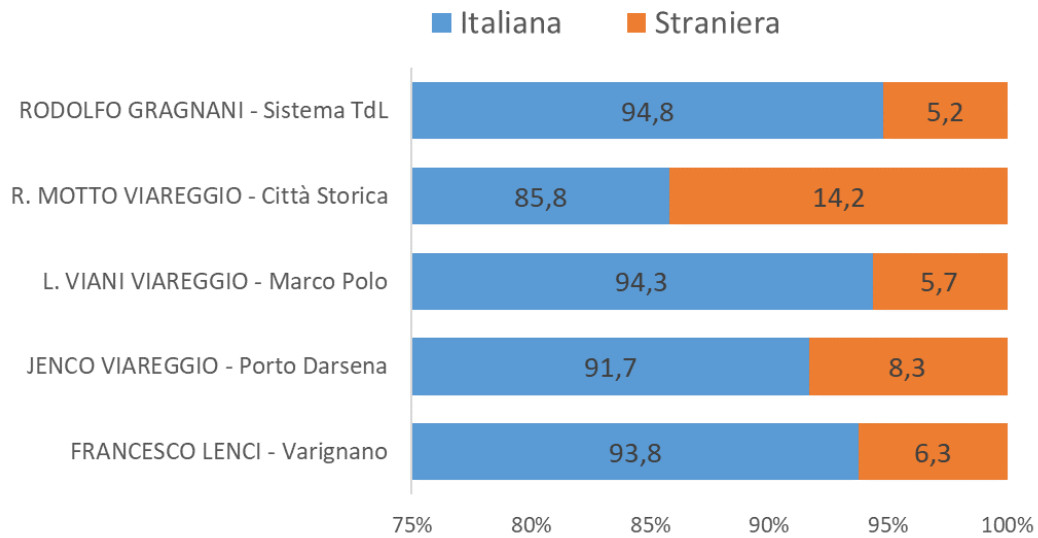


Studenti scuole PRIMARIE di Viareggio per nazionalità

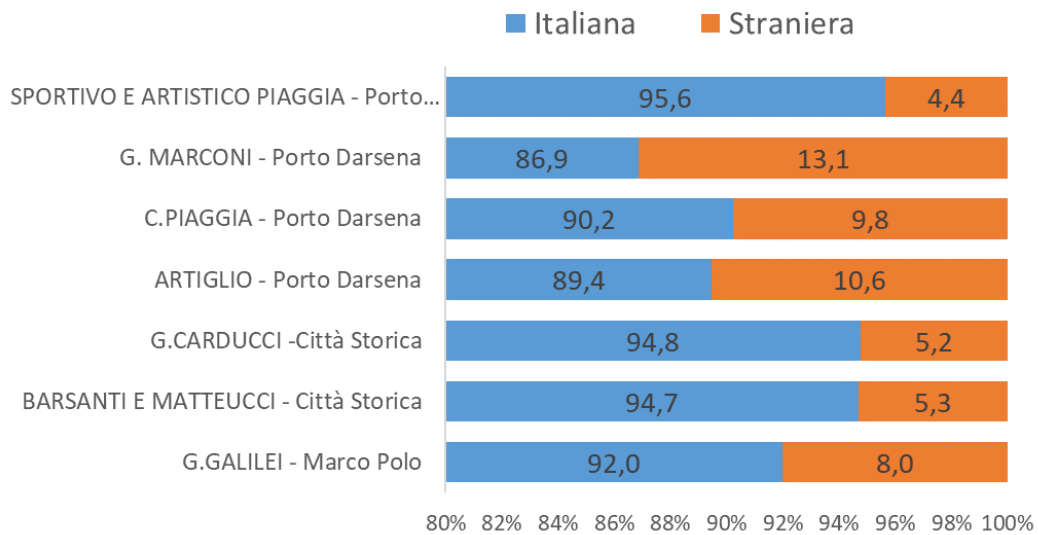


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana - Anno 2024

Studenti scuole SECONDARIE DI PRIMO GRADO di Viareggio per nazionalità



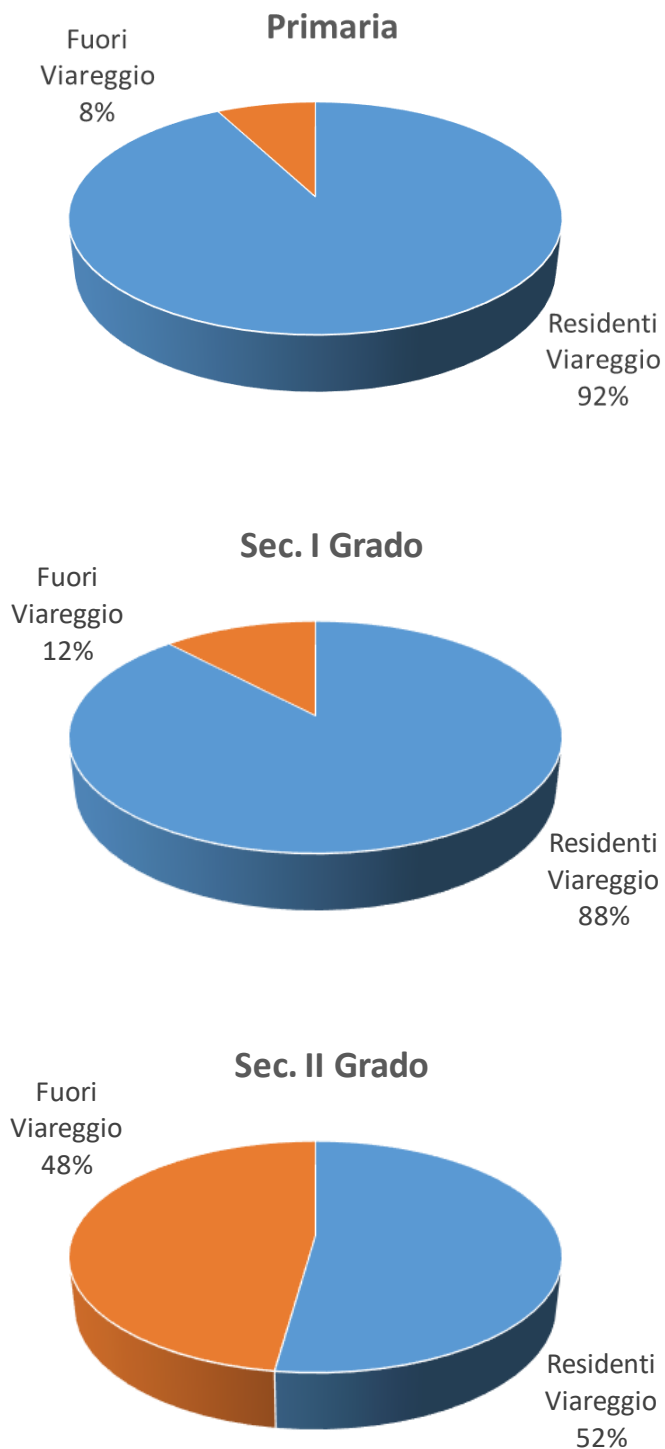
Studenti scuole SECONDARIE DI SECONDO GRADO di Viareggio per nazionalità



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana - Anno 2024

5.3 Provenienza degli studenti

Provenienza degli studenti per tipologia di scuola

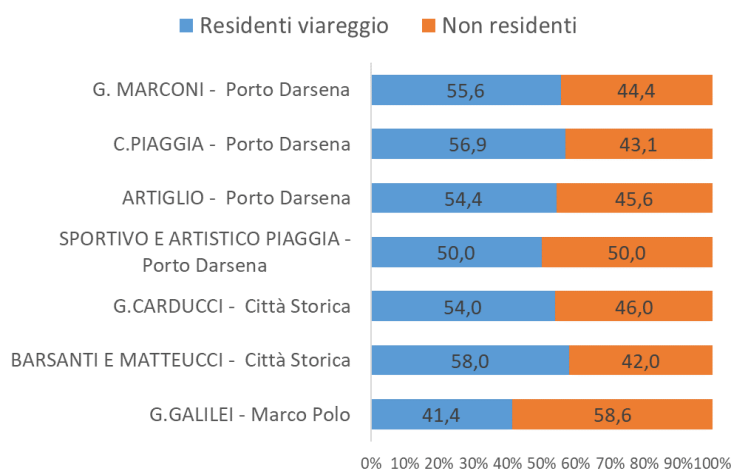


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana 2024

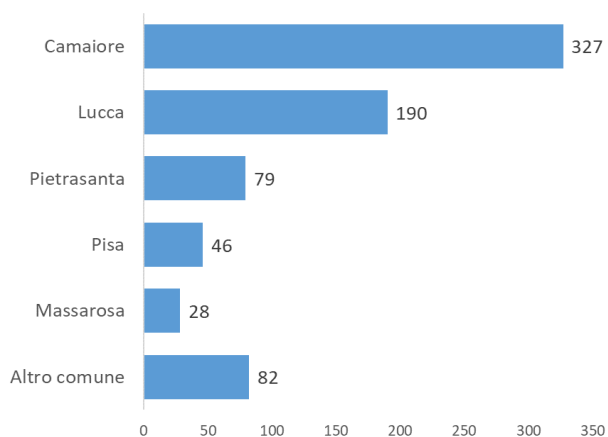
Provenienza degli studenti che frequentano le scuole di Viareggio ma abitano in altri comuni

	Primaria	Sec. I Grado	Sec. II Grado	Totale
Camaione	65	98	806	969
Massarosa	48	56	577	681
Pietrasanta	3	7	313	323
Seravezza	1	2	144	147
Forte dei Marmi	1	0	48	49
Lucca	4	1	42	47
Stazzema	0	0	45	45
San Giuliano Terme	2	3	18	23
Vecchiano	3	1	18	22
Massa	3	2	13	18
Pisa	4	4	8	16
Capannori	0	1	12	13
Montignoso	0	0	10	10

Provenienza degli studenti nelle scuole Secondarie di Secondo Grado di Viareggio



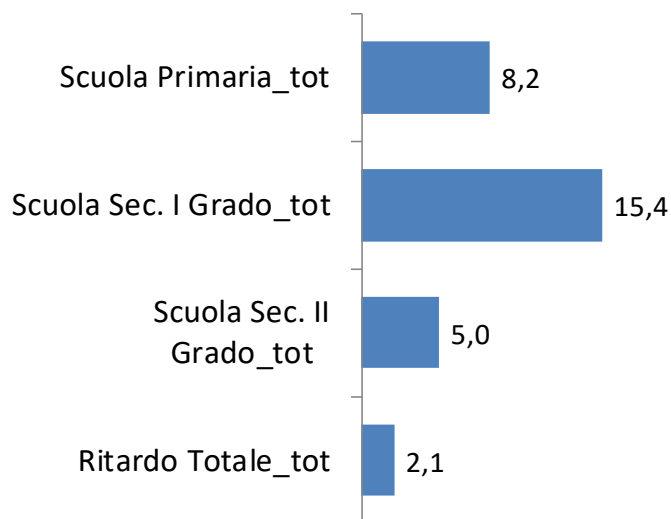
Destinazione degli studenti che vanno a studiare fuori Viareggio



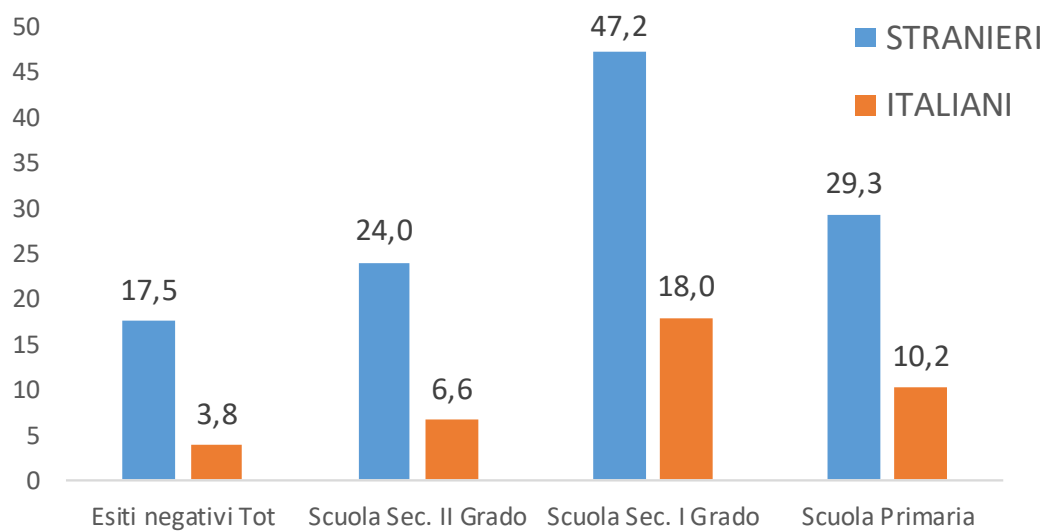
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana 2024

5.4 Esiti scolastici

Dati relativi ai RITARDI scolastici degli studenti del comune di Viareggio

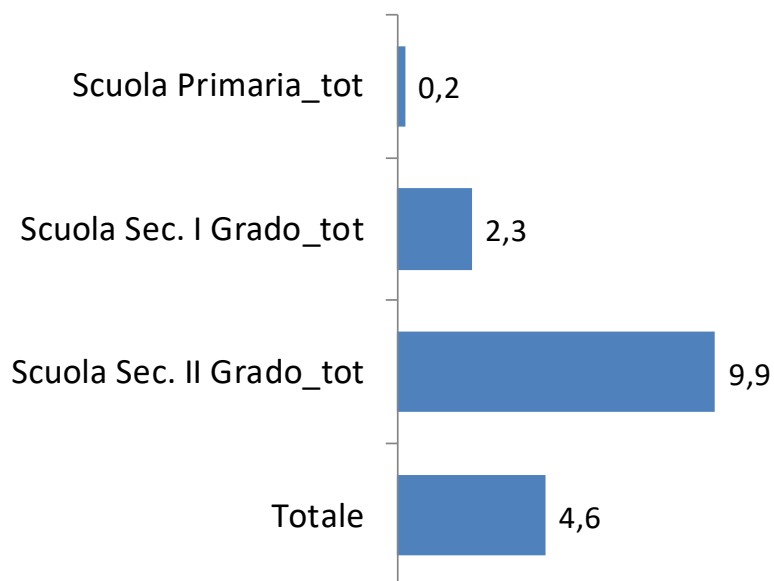


RITARDI scolastici degli studenti del comune di Viareggio per provenienza

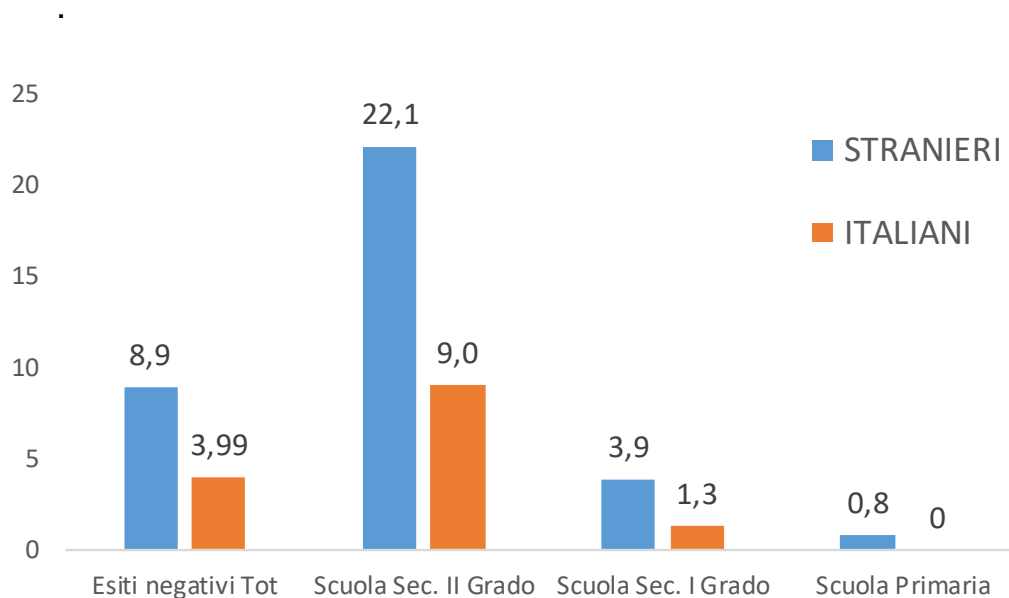


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana 2024

Tassi relativi agli ESITI SCOLASTICI NEGATIVI degli studenti del comune di Viareggio suddivisi per provenienza.



ESITI SCOLASTICI NEGATIVI scolastici degli studenti del comune di Viareggio per provenienza



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana 2024

6

DOMANDA DI SERVIZI EDUCATIVI PER L'INFANZIA

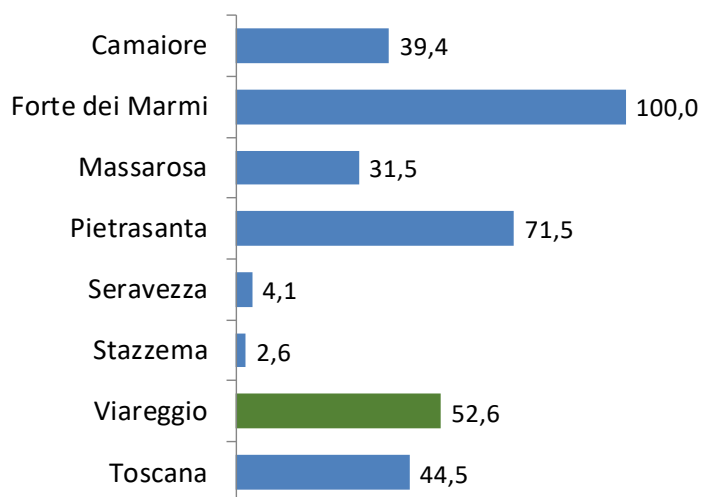
- La domanda di servizi è un tema a cui il nuovo Piano Strutturale dovrà rispondere nella sua programmazione. Per quanto riguarda **l'offerta di servizi educativi per l'infanzia** il comune di Viareggio ha sicuramente una situazione molto buona, infatti come rappresentato nelle figure seguenti, il suo indicatore di Lisbona è addirittura superiore al 50%. Tale percentuale è superiore al livello fissato a livello europeo del 33% e più alto della media regionale che è del 45%. Questo vuol dire che a Viareggio oltre la metà dei bambini da 3 a 36 mesi viene accolto all'interno dei servizi educativi.

Indicatore di Lisbona* nei comuni della Versilia

	Bambini accolti nei servizi educativi all'infanzia	Popolazione residente 3- 36 mesi	Indicatore di Lisbona servizi educativi infanzia
Camaiore	191	485	39,4
Forte dei Marmi	68	68	100,0
Massarosa	106	336	31,5
Pietrasanta	223	312	71,5
Seravezza	8	194	4,1
Stazzema	1	39	2,6
Viareggio	482	916	52,6

Indicatore di Lisbona: è dato dal rapporto tra i bambini di età 3-36 mesi accolti nei servizi educativi e la popolazione residente di età 3-36 mesi

Percentuale dei bambini 3-36 mesi accolti nei servizi educativi (Indicatore di Lisbona)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana 2024

7 | L'ECONOMIA

- Anche a Viareggio la **struttura economica** comunale è cambiata negli ultimi 10 anni, analizzando le Unità Locali del decennio 2015-2024 si nota un **aumento** consistente delle attività manifatturiere (+18,9%), insieme alle attività legate alla Ristorazione e ricettività e dei Servizi alle imprese con crescite del 15% circa. In crescita anche il settore dei Servizi sanitari, delle attività immobiliari e di quelle professionali scientifiche e tecniche.
- Sempre guardando agli ultimi dieci anni, si assiste, invece, ad un **calo** delle Unità Locali nel settore del Commercio ingrosso e dettaglio (-10,6%); controbilanciato però dalla **crescita** di sezioni economiche quali Servizi di informazione e comunicazione, Agenzie di viaggio e servizi alle imprese (11,1%) ed altre attività di servizi (10,6%).

- L'andamento decennale degli esercizi commerciali, secondo i dati della CCIAA, notifica un calo costante delle attività che vendono **generi non alimentari** (attualmente intorno alle 864 unità locali) mentre le attività di **generi alimentari** registrano una decrescita più leggera (dalle 187 del 2014 alle 168 unità locali attuali).
- Nell'ambito degli **esercizi di somministrazione** si assiste ad una determinante crescita complessiva di 150 nuove unità locali, calcolata come media tra la crescita delle attività di ristorazione e il calo delle attività dei bar. Il consistente aumento dell'offerta in questo campo, in particolare per i ristoranti, è sicuramente un ottimo indicatore di vitalità di questo settore direttamente collegato al settore turistico generale.

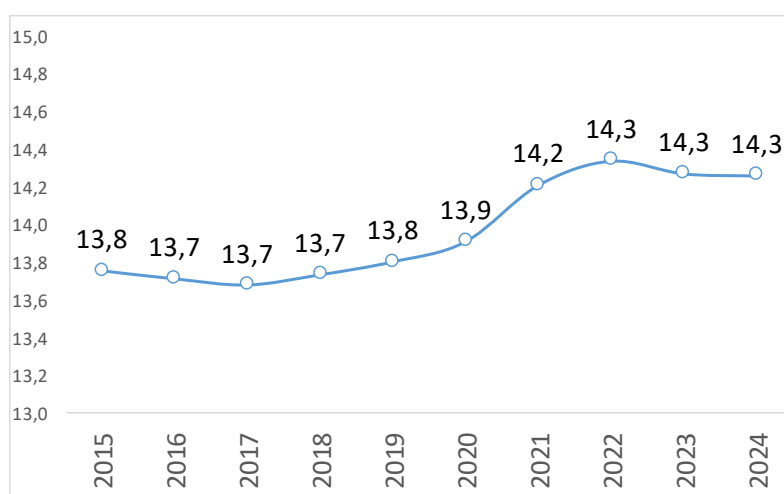
7.1 Unità locali attive

Andamento struttura economica comune Viareggio per macrosettori (dati CCIAA)

Sezioni economiche Viareggio	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var%
AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	251	256	246	250	239	236	241	243	236	230	-8,4
ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0,0
ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	949	944	936	937	971	993	1027	1077	1136	1128	18,9
FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS	3	5	4	6	7	7	8	8	10	11	266,7
FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE	28	27	26	26	24	23	26	23	23	23	-17,9
COSTRUZIONI	1.004	973	958	969	948	973	994	1.019	1005	1019	1,5
COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO	2.506	2.493	2.459	2.411	2.377	2.361	2.381	2.344	2.247	2.241	-10,6
TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	202	191	187	196	194	195	189	181	179	182	-9,9
ATTIVITÀ ALLOGGIO E RISTORAZIONE	1.182	1.222	1.243	1.270	1.293	1.309	1.341	1.348	1.349	1.348	14,0
SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	186	183	187	194	203	205	211	203	205	204	9,7
ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	303	300	301	302	303	300	302	314	312	310	2,3
ATTIVITÀ IMMOBILIARI	453	433	443	445	460	468	488	502	517	523	15,5
ATTIVITÀ PROFESS. SCIENTIFICHE E TECNICHE	268	266	273	273	283	294	310	316	311	314	17,2
AG. VIAGGIO, SERVIZI ALLE IMPRESE	270	273	279	289	293	290	292	290	298	300	11,1
ISTRUZIONE	39	32	35	40	41	43	44	46	51	52	33,3
SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE	59	58	58	60	60	56	56	61	63	64	8,5
ATTIVITÀ SPORTIVE, INTRATTENIMENTO	278	283	277	284	279	287	303	314	306	300	7,9
ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	378	394	401	394	413	413	423	426	426	418	10,6
TOTALE UNITA' LOCALI	8.361	8.335	8.315	8.348	8.390	8.455	8.638	8.717	8.676	8.669	3,7

Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA

Andamento imprese attive per 100 residenti



Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA

7.2 Addetti per sezione economica

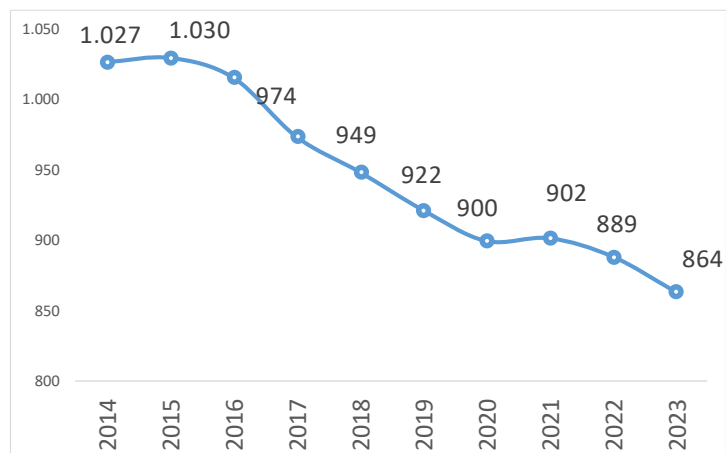
NUMERO ADDETTI A VIAREGGIO	SEZIONI	DIVISIONI
C: attività manifatturiere	4.495	
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	-	
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	299	
F: costruzioni	1.968	
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	3.465	
46: commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	-	978
47: commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	-	2.234
H: trasporto e magazzinaggio	363	
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	2.529	
56: attività dei servizi di ristorazione	-	2.072
J: servizi di informazione e comunicazione	427	
K: attività finanziarie e assicurative	284	
L: attività immobiliari	539	
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	1.699	
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	719	
P: istruzione	105	
Q: sanità e assistenza sociale	1.189	
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	715	
S: altre attività di servizi	688	
TOT. ADDETTI	19.484	

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT - ASIA (Archivio Statistico delle Imprese Attive)

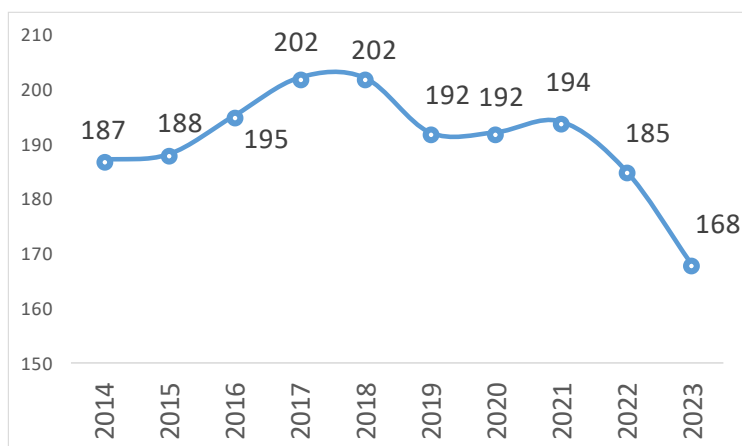
* Il database ASIA (Archivio Statistico delle Imprese Attive) tenuto da ISTAT non mette a disposizione i dati relativi agli addetti della sezione A: agricoltura, silvicoltura e pesca, che non sono pertanto presenti nella seguente tabella. L'unico dato accessibile riferito agli addetti del settore agricolo è il censimento permanente 2020 di infocamere, che ha rilevato 146 addetti presenti nel comune di Viareggio.

7.3 Commercio

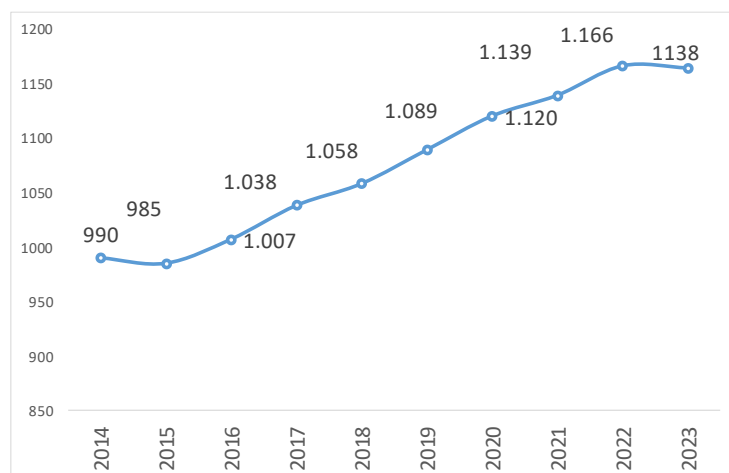
Andamento esercizi commerciali di generi NON ALIMENTARI (Unità locali)



Andamento esercizi commerciali di generi ALIMENTARI (Unità locali)

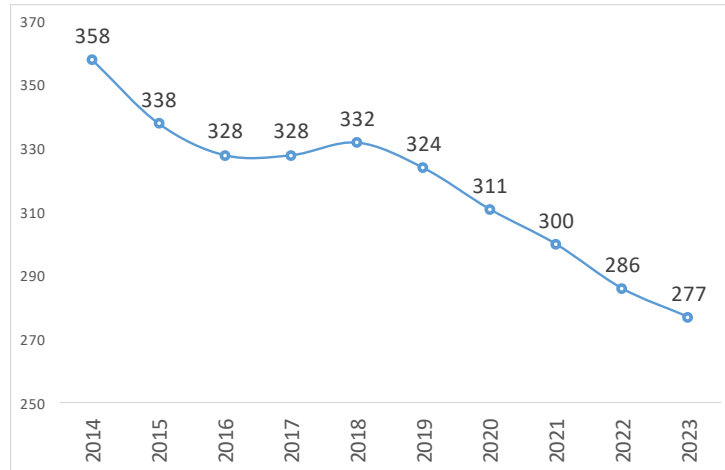


Andamento esercizi di somministrazione (Unità locali)

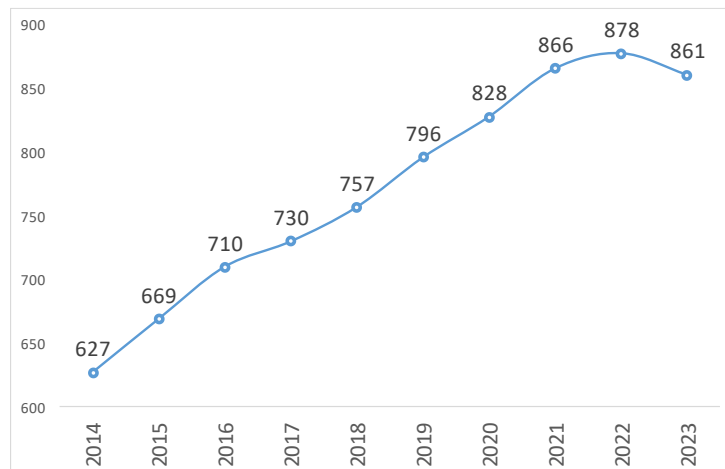


Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA

Andamento esercizi di somministrazione (BAR)



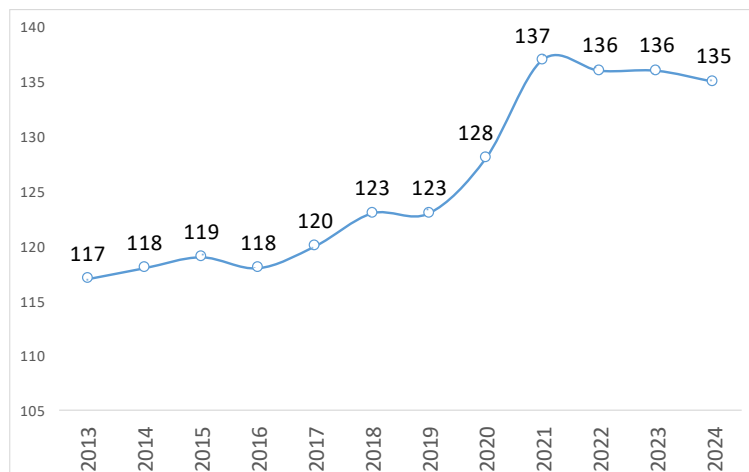
Andamento esercizi di somministrazione (RISTORANTI)



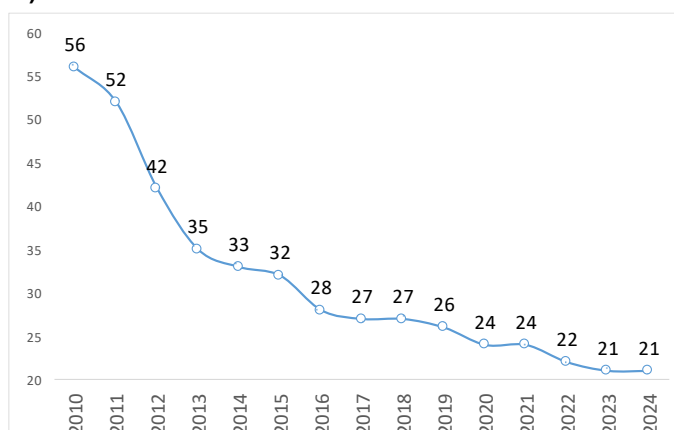
Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA

7.4 Andamento altre categorie di attività specifiche di Viareggio

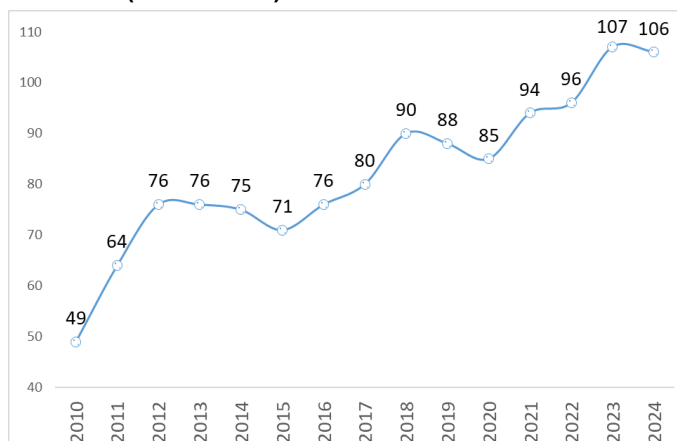
Andamento attività di “gestione stabilimenti balneari” codice ateco: R93.29.20 (unità locali)



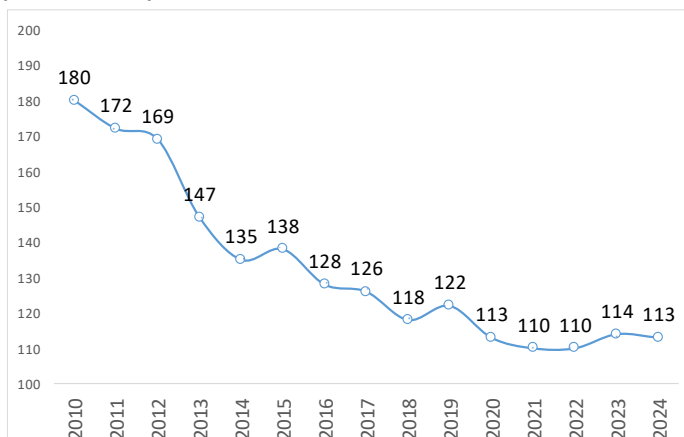
Andamento attività di “costruzioni di navi e strutture galleggianti” codice ateco: C 30.11 (unità locali)



Andamento attività di “cantieri navali per costruzioni metalliche e non metalliche” codice ateco: C 30.11.02 (unità locali)

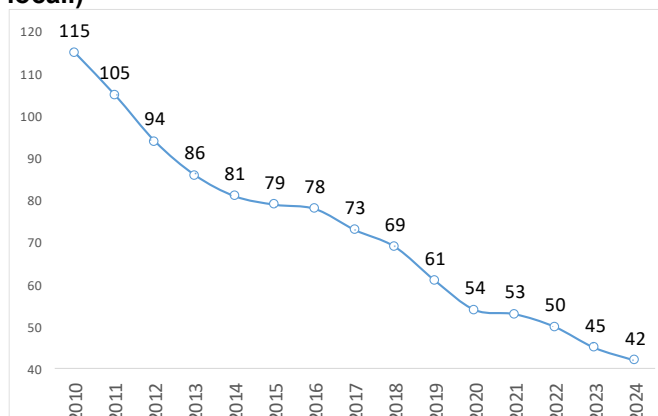


Andamento attività di “costruzioni imbarcazioni da diporto e sportive” codice ateco: C 30.12 (unità locali)

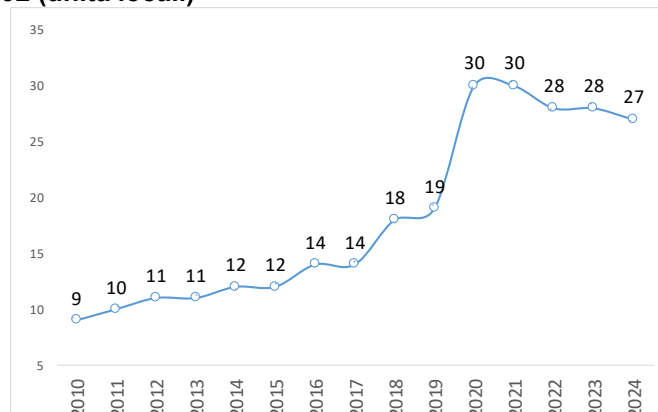


FLORICOLTURA E COLTIVAZIONE DI ALTRE COLTURE NON PERMANENTI

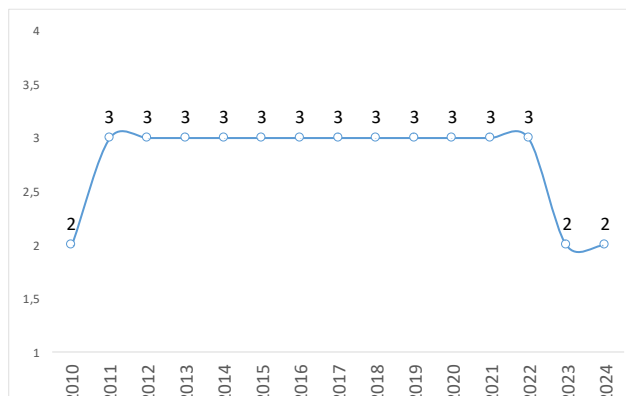
Andamento attività di “COLTIVAZIONE DI FIORI IN PIENA ARIA” codice ateco: A 01191 (unità locali)



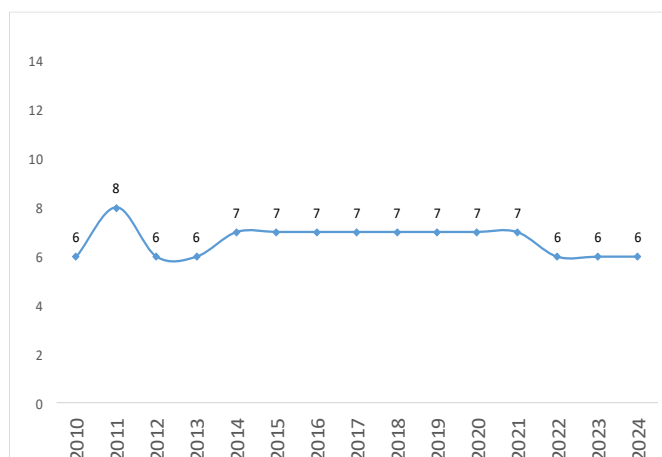
Andamento attività di “coltivazione convenzionale di fiori, produzione convenzionale di sementi per fiori, produzione convenzionale di fiori recisi” codice ateco: A 01192 (unità locali)



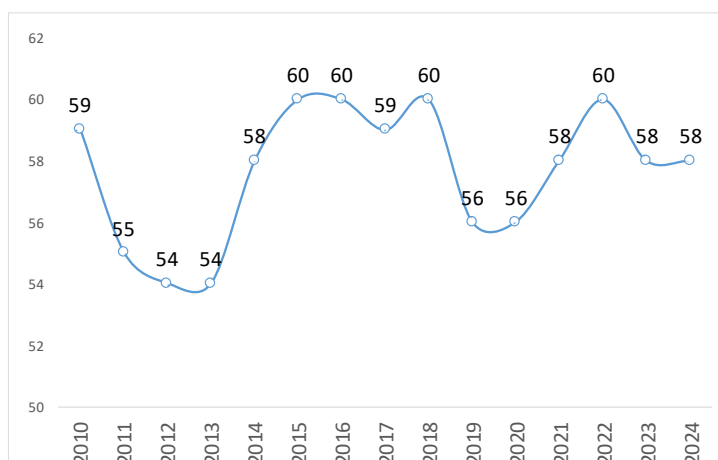
Andamento attività di “COLTIVAZIONE DI COLTURE AGRICOLE NON PERMANENTI” codice ateco: A 011 (unità locali)



Andamento attività di “COLTIVAZIONE DI CEREALI (ESCLUSO IL RISO)” codice ateco: A 011.11 (unità locali)



Andamento attività di “PESCA IN ACQUE MARINE E LAGUNARI E SERVIZI CONNESSI” codice ateco: A 0311 (unità locali)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA

Dinamica e struttura per settore economico (sezioni e divisioni) delle imprese a Viareggio

Sezione	Divisione	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
[A] Agricoltura, silvicoltura e pesca	[01] Coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e silvicoltura	186	179	175	180	174	166	153
	[03] Pesca e acquacoltura	65	62	61	63	65	62	59
[B] Estrazione di minerali da cave e miniere	[08] Altre attività di estrazione di minerali da cave e miniere	3	3	3	3	3	3	2
[C] Attività manifatturiere	[10] Industrie alimentari	53	52	51	53	57	56	54
	[13] Industrie tessili	12	9	10	10	10	9	10
	[14] Confezione di articoli di abbigliamento; confezione di articoli di calzature	25	26	24	26	26	27	25
	[15] Fabbricazione di articoli in pelle e simili	8	6	6	7	7	7	6
	[16] Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi prodotti di legno massiccio)	60	62	61	57	59	56	52
	[17] Fabbricazione di carta e di prodotti di carta	7	7	7	8	8	7	6
	[18] Stampa e riproduzione di supporti registrati	21	19	20	20	19	20	19
	[20] Fabbricazione di prodotti chimici	7	7	6	6	6	6	6
	[22] Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	11	10	13	13	12	13	13
	[23] Fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	21	22	23	24	25	24	18
	[25] Fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e apparecchiature)	91	92	96	98	100	97	102
	[26] Fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica; apparecchiature radio, televisioni, registratori e altri apparecchi radiofonici ed audiovisivi	20	17	16	16	16	17	13
	[27] Fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature elettroniche	10	10	11	10	10	11	10
	[28] Fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	24	24	23	22	20	21	18
	[30] Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	238	236	221	220	219	218	197
[D] Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	[31] Fabbricazione di mobili	53	53	50	49	53	51	49
	[32] Altre industrie manifatturiere	75	74	71	73	74	72	68
[E] Fornitura di acqua; reti fognarie	[33] Riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed impianti	164	202	234	261	297	331	363
	[35] Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	4	5	5	5	4	4	4
[F] Costruzioni	[38] attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti; recupero di rifiuti	16	16	15	15	14	12	11
	[41] Costruzione di edifici	399	396	390	391	398	383	357
[G] Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	[42] Ingegneria civile	9	7	5	5	6	7	8
	[43] Lavori di costruzione specializzati	651	636	655	669	679	661	621
[H] Trasporto e magazzinaggio	[45] Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	147	146	146	140	136	137	133
	[46] Commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	678	685	679	691	679	660	646
[I] Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	[47] Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	1.239	1.209	1.189	1.186	1.144	1.059	998
	[49] Trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	107	107	104	92	87	83	80
[J] Servizi di informazione e comunicazione	[50] Trasporto marittimo e per vie d'acqua	7	7	7	7	7	7	5
	[52] Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti	60	58	58	58	55	55	54
[K] Attività finanziarie e assicurative	[55] Alloggio	157	153	151	154	159	169	166
	[56] Attività dei servizi di ristorazione	1.115	1.155	1.172	1.165	1.138	1.102	1.096
[L] Attività immobiliari	[58] Attività editoriali	23	25	23	22	20	18	15
	[59] Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi	8	8	11	15	12	13	12
[M] Attività professionali, scientifiche e tecniche	[61] Telecomunicazioni	10	10	11	11	11	13	13
	[62] Produzione di software, consulenza informatica e attività correlate	55	60	62	65	61	57	56
[N] Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	[63] Attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	70	73	73	71	75	78	78
	[64] Attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi comuni di investimento)	16	16	16	16	23	32	35
[O] Istruzione	[66] Attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative	229	229	230	230	233	219	214
	[68] Attività immobiliari	487	503	506	524	534	545	545
[P] Sanità e assistenza sociale	[69] Attività legali e contabili	17	19	21	20	21	23	20
	[70] Attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale	66	68	71	79	86	85	88
[Q] Sanità e assistenza sociale	[71] Attività degli studi di architettura e d'ingegneria; collaudi ed ispezioni	34	36	35	33	34	27	28
	[72] Ricerca scientifica e sviluppo	6	6	8	8	8	8	6
[R] Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	[73] Pubblicità e ricerche di mercato	47	46	43	47	49	48	47
	[74] Altre attività professionali, scientifiche e tecniche	85	85	88	94	89	88	87
[S] Altre attività di servizi	[77] Attività di noleggio e leasing operativo	35	34	36	38	37	39	42
	[79] Attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e dei servizi di supporto alle imprese	26	25	25	23	22	19	19
[T] Altre attività di servizi	[80] Servizi di vigilanza e investigazione	16	16	15	13	12	13	13
	[81] Attività di servizi per edifici e paesaggio	119	125	123	123	114	118	119
[U] Altre attività di servizi	[82] Attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto	74	70	69	74	76	73	71
	[85] Istruzione	28	29	31	32	35	38	39
[V] Altre attività di servizi	[86] Assistenza sanitaria	24	22	21	19	20	22	22
	[87] Servizi di assistenza sociale residenziale	7	7	6	6	6	5	5
[W] Altre attività di servizi	[88] Assistenza sociale non residenziale	11	11	10	9	10	10	7
	[90] Attività creative, artistiche e di intrattenimento	42	39	42	44	47	46	44
[X] Altre attività di servizi	[92] Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	13	12	13	14	15	13	13
	[93] Attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	231	226	229	235	239	233	224
[Y] Altre attività di servizi	[95] Riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	68	71	69	72	78	77	74
	[96] Altre attività di servizi per la persona	315	323	316	321	311	306	291
TOTALE		7.923	7.963	7.979	8.075	8.066	7.898	7.666

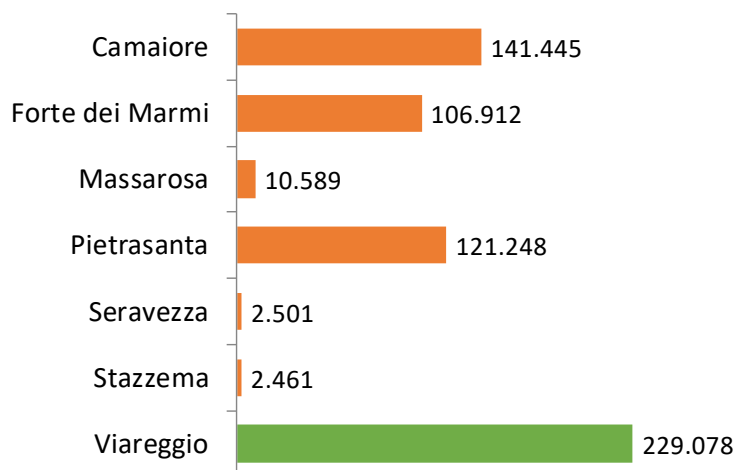
8

IL TURISMO

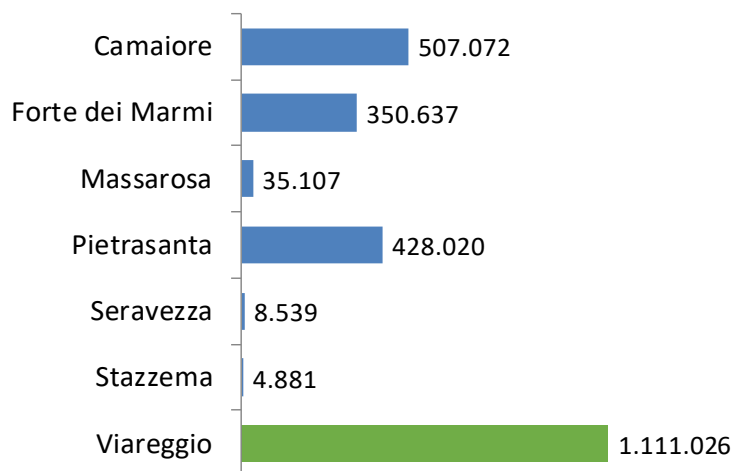
- I notevoli **flussi turistici** che attraversano il territorio di Viareggio generano ricadute positive in molti settori. Il turismo, infatti, gioca un ruolo di primo piano ormai storico e consolidato nell'economia locale sia in relazione alle strutture ricettive preposte all'accoglienza (alberghi, ristoranti, stabilimenti balneari, etc.) che nell'indotto (commercio, settore immobiliare e altri servizi connessi).
- Negli ultimi dieci anni si è assistito ad una crescita degli **arrivi turistici** con una sostanziale stabilizzazione del numero delle **presenze** a causa di una più sempre più corta permanenza media dei turisti che si è manifestata fino al 2019, per poi tornare a valori più alti (attualmente 4,85 giorni di permanenza media). Nel corso del 2020 sono circa 576.740 le presenze nel territorio comunale, minimo storico ovviamente causato dall'emergenza sanitaria ma già compensato dalle 1.111.026 presenze del 2023, che quasi eguagliano il massimo raggiunto nel periodo prepandemico.
- Nell'ultimo anno la **permanenza media** dei turisti a Viareggio è stata di 4,85 giornate, permanenza superiore a quelle che si registravano nel periodo prepandemico. Esiste una differenza abbastanza marcata tra i giorni medi di presenza dei turisti italiani (5,65 giorni) e quelli dei turisti stranieri (3,57 giorni) con quest'ultimi che negli ultimi anni sono in costante diminuzione.

8.1 I flussi a Viareggio

Numero Arrivi nei comuni della Versilia (Anno 2023)



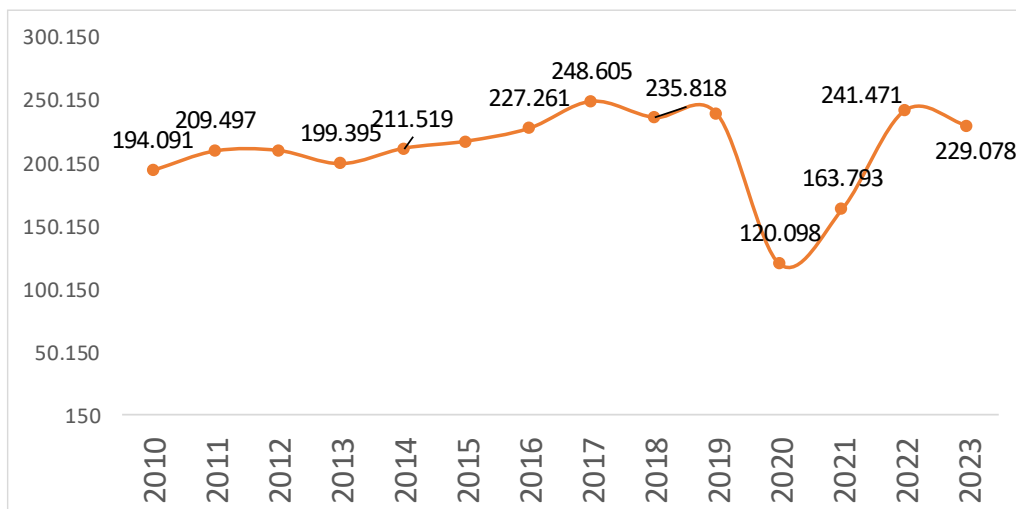
Numero Presenze nei comuni della Versilia (Anno 2023)



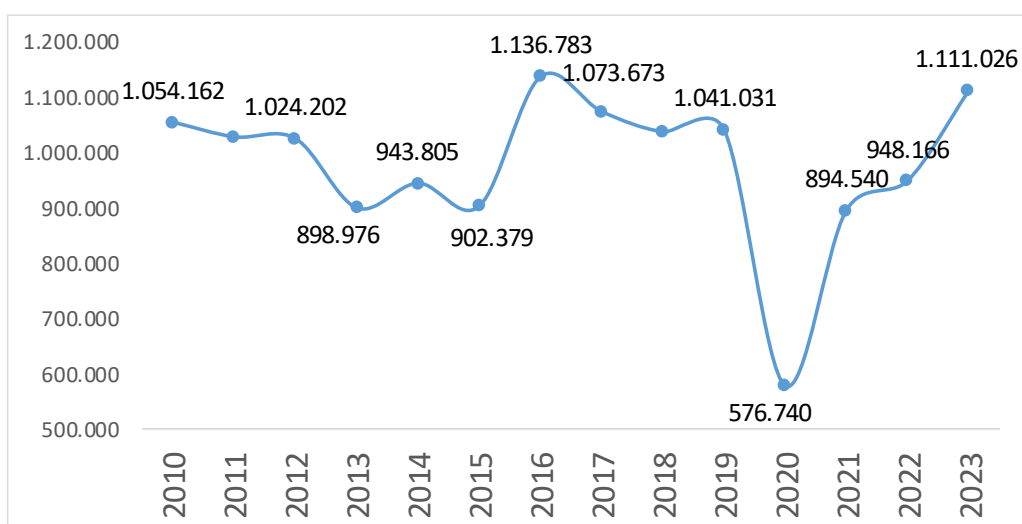
Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana – 2023

Serie storica flussi turistici a Viareggio

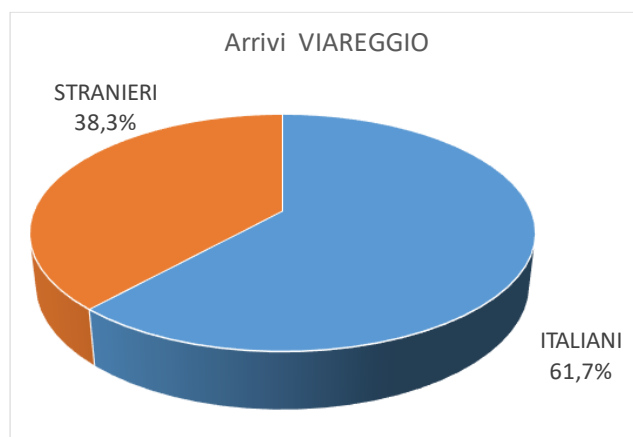
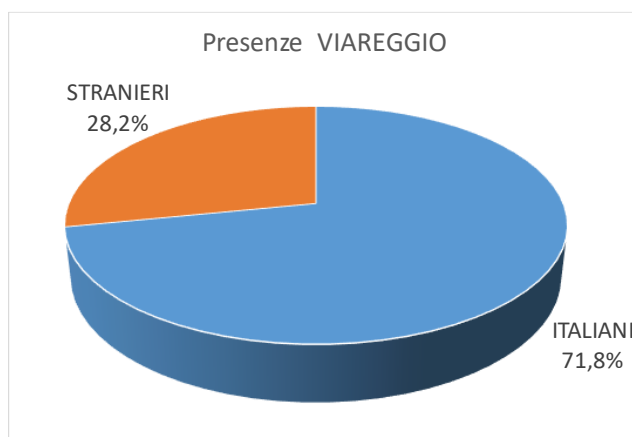
Arrivi



Presenze

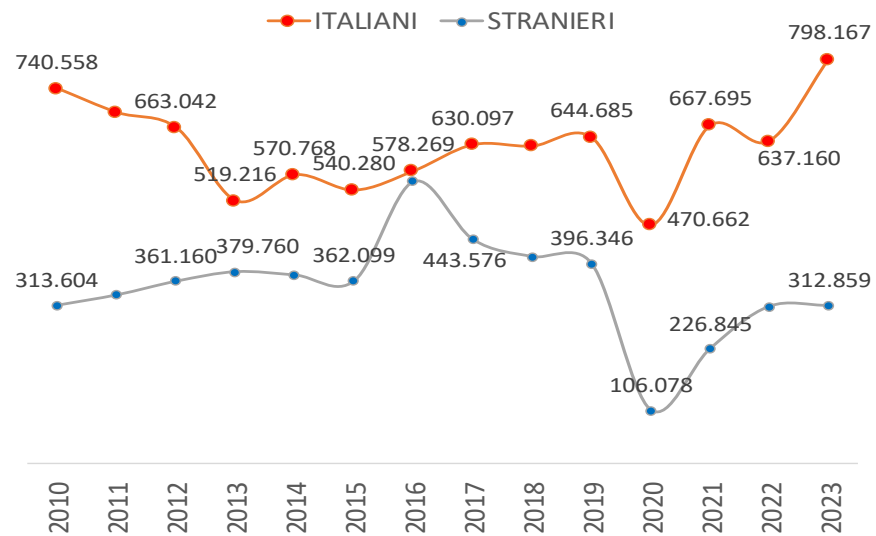


Suddivisione dei flussi turistici tra italiani e stranieri

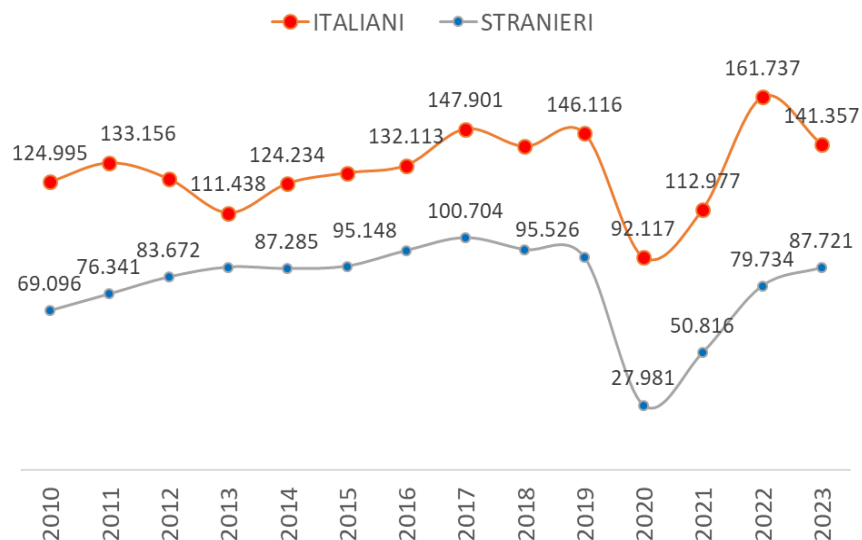


Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana – 2023

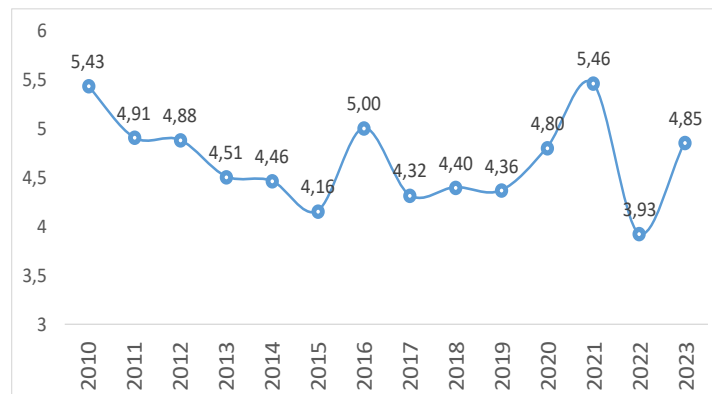
Andamento presenze italiani-stranieri



Andamento arrivi italiani-stranieri

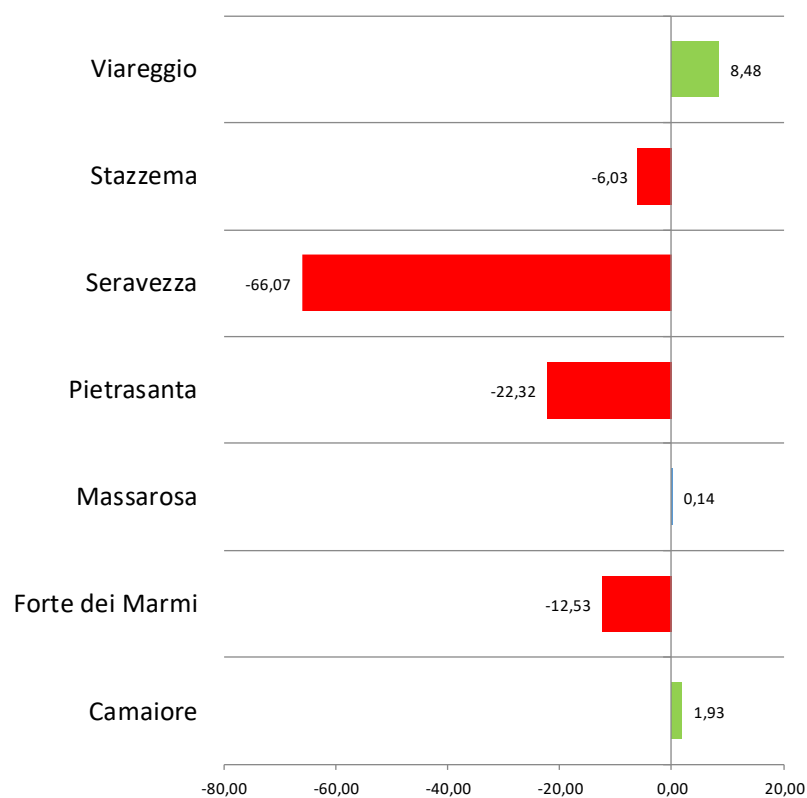


Andamento permanenza media Viareggio



8.2 Confronto sul turismo dell'Area

Variazione percentuale delle presenze turistiche (2014-2023)

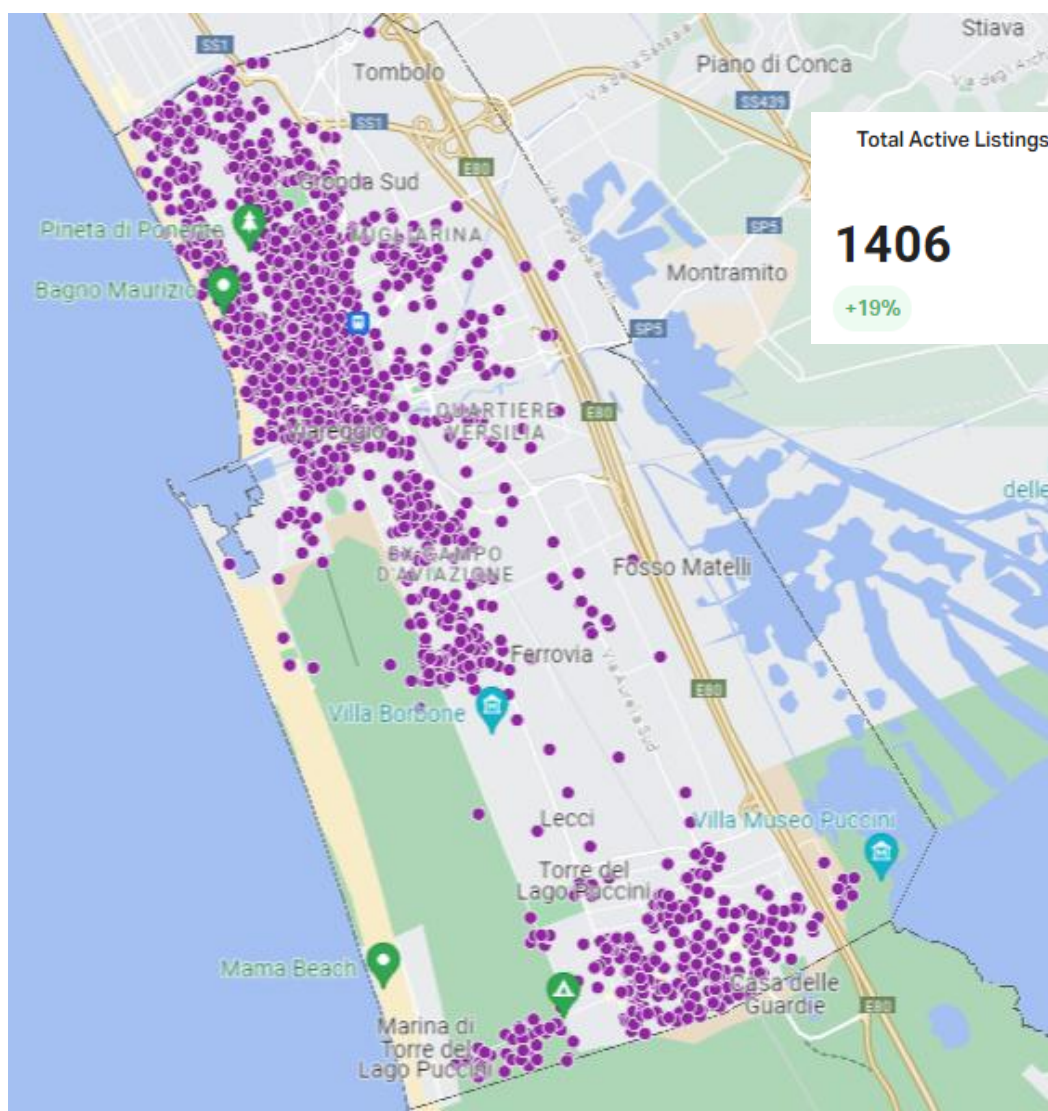


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana – Anni 2014 e 2023

8.3 La ricettività turistica disponibile online nel comune di Viareggio (affitti brevi)

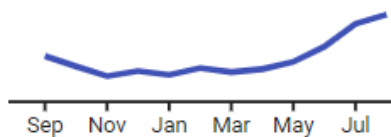
- Il turismo non ufficiale del Comune di Viareggio vanta di un grande numero di strutture attive (1.406), distribuite prevalentemente in prossimità della zona balneare dell'area comunale e zona della Città storica; strutture che negli ultimi anni hanno dato vita ad una crescita rapida e costante con un incremento del 19% nell'ultimo anno (2023).
- Il fatturato annuale di questa tipologia di ricettività (più di 16.000 euro all'anno in media per ogni struttura) viene distribuito prevalentemente nei mesi primaverili e, soprattutto, estivi; mentre si assiste ad un fisiologico calo degli affitti nel mese di Novembre e Gennaio.
- Il tasso di occupazione medio - su 1406 abitazioni totali, una media del 50% è occupata durante l'anno, con punte dell'80% in alta stagione (agosto) e cali significativi (23%) in bassa stagione (gennaio).

Localizzazione e numero delle strutture abitative disponibili nei portali online



Annual Revenue ⓘ

€16.1K -4%



Average Daily Rate

€133.1

per night

+2%

Average Revenue

€16.1K

per year

-4%

Listings by Minimum Stay

1 Night (23.2%)

2 Nights (29.3%)

3 Nights (17.7%)

4-6 Nights (17.4%)

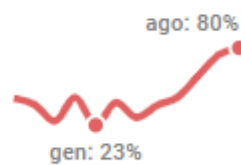
7-29 Nights (10.8%)

30+ Nights (1.6%)

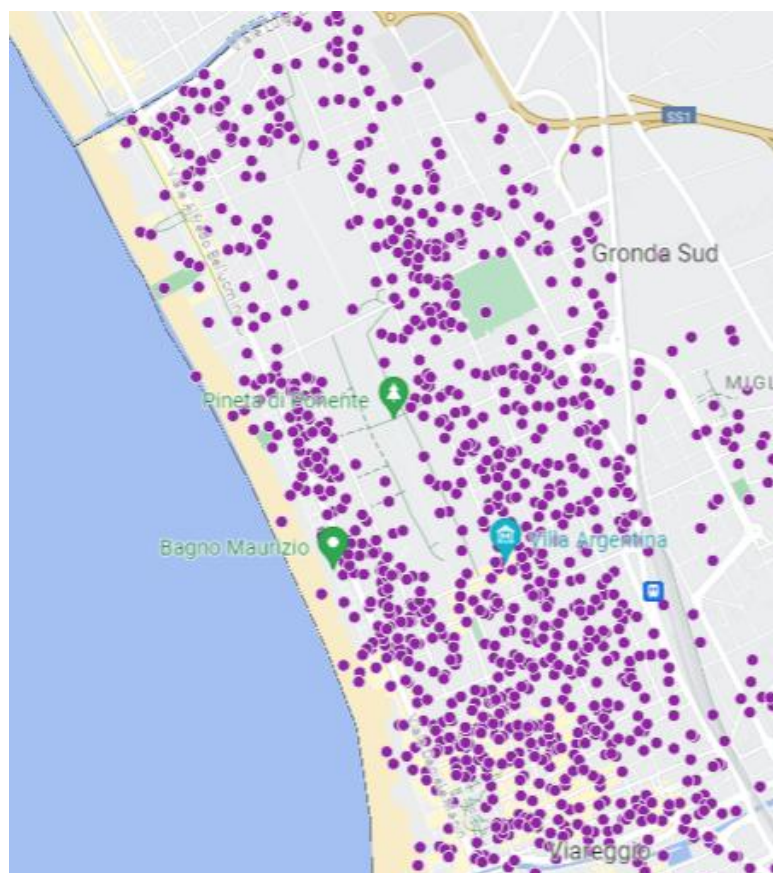
Occupancy Rate

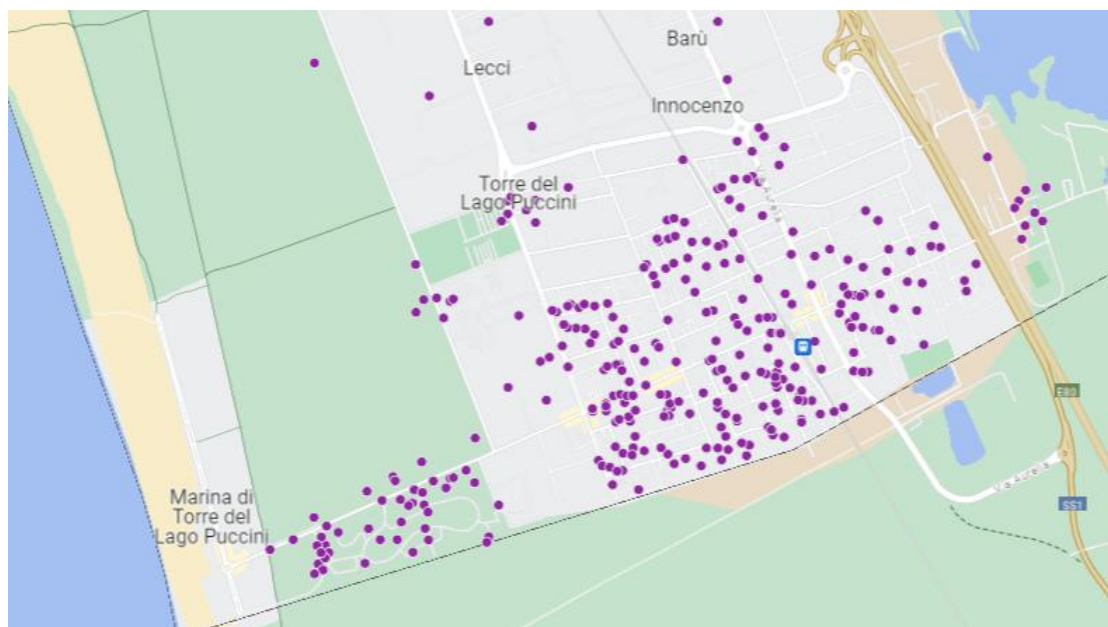
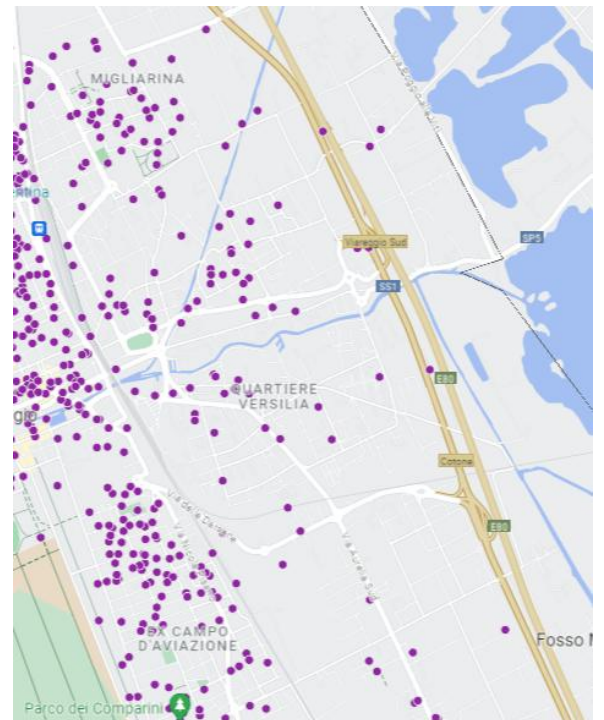
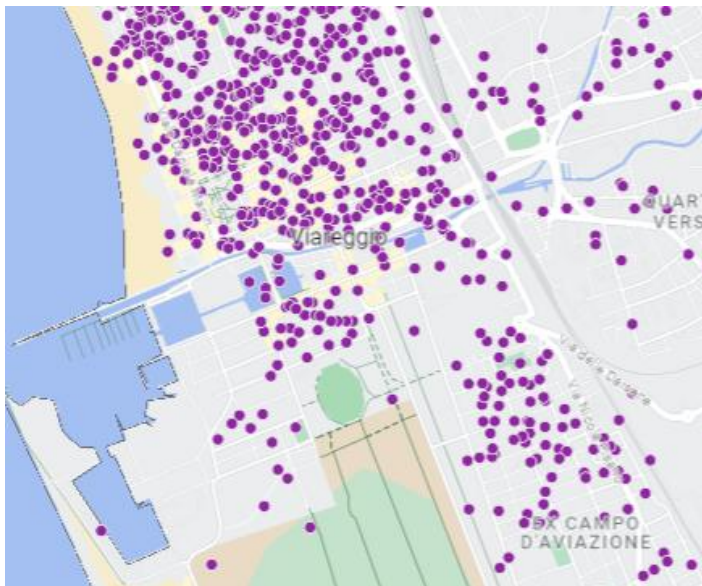
50%

-5%



Localizzazione per area comunale delle strutture abitative disponibili nei portali online





8.4 La ricettività turistica nel comune di Viareggio

- Il **numero di strutture ricettive** ufficiali nel comune di Viareggio ammonta a 149 unità, suddivise in modo bilanciato tra esercizi alberghieri (75) ed esercizi extralberghieri (74).
- Gli **esercizi extralberghieri** costituiscono il 70% dell'offerta di posti letto complessiva, se si escludono i campeggi, che da soli superano l'offerta di 10.000 posti, il resto dell'offerta di extralberghiero è composta prevalentemente da case vacanze e alloggi privati.
- L'**andamento decennale** delle strutture ricettive rileva una crescita degli esercizi extralberghieri (+20) con particolare riferimento all'aumento del numero delle case vacanze, a discapito di quelli alberghieri (-10 strutture), che vedono calare soprattutto il numero di strutture a una, due e tre stelle. Il saldo registrato sui posti letto alberghieri è negativo (-62posti letto) malgrado l'apporto di una struttura in più a 4-5 stelle. Il calo dei posti letto dell'extra-alberghiero sono dovuti esclusivamente alla perdita di un campeggio con un saldo decennale negativo di oltre 2.000 posti.

Strutture ricettive Viareggio (anno 2023)

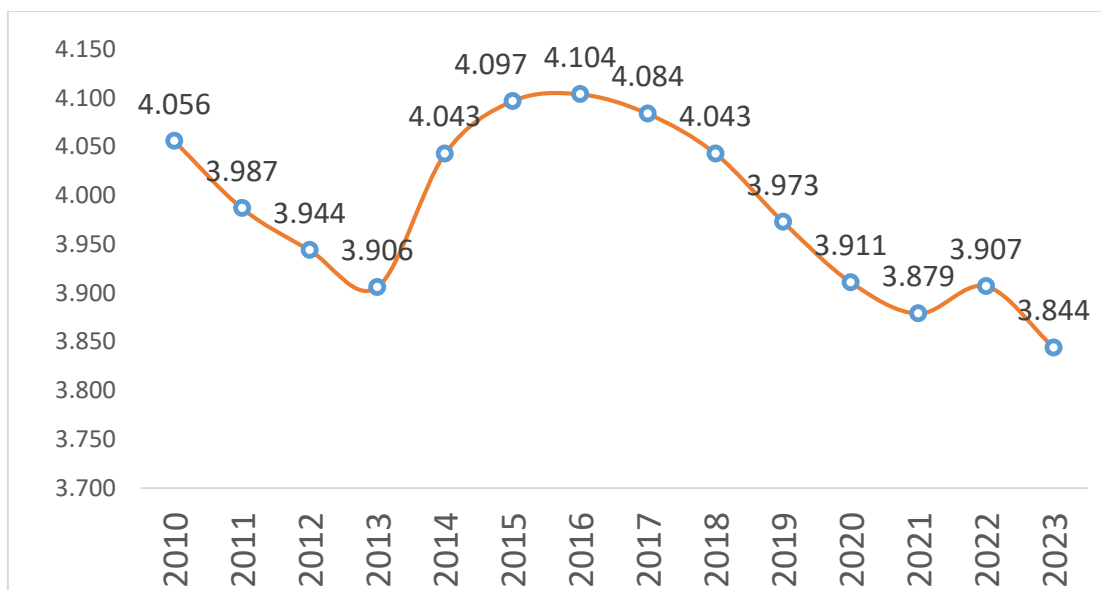
VIAREGGIO		Strutture	Letti
Esercizi alberghieri	Alberghi a 1-2 stelle	33	740
	Alberghi a 3 stelle	35	1.840
	Alberghi a 4-5 stelle	7	1.264
Esercizi extra-alberghieri	Agriturismi	2	12
	Affittacamere	11	82
	Alloggi privati	28	147
	Case appart. vacanze	25	279
	Campeggi	8	10.350
Totale esercizi alberghieri		75	3.844
Totale esercizi extra-alberghieri		74	10.870
Totale esercizi		149	14.714

Variazione decennale Strutture ricettive a Viareggio (2014-2023)

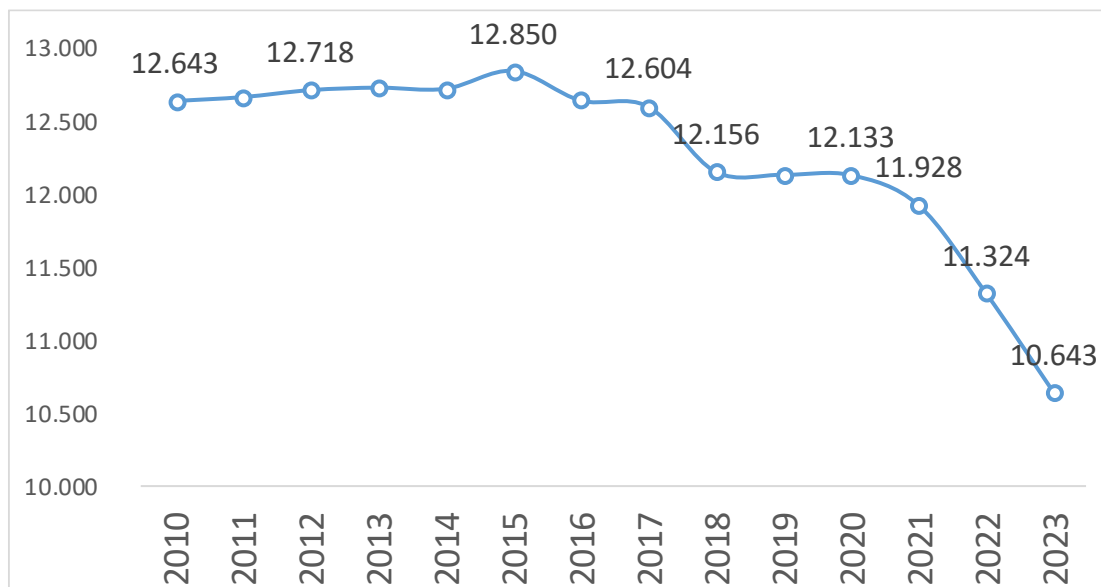
VIAREGGIO		Strutture	Letti
Esercizi alberghieri	Alberghi a 1-2 stelle	-8	-197
	Alberghi a 3 stelle	-3	-82
	Alberghi a 4-5 stelle	1	217
Esercizi extra-alberghieri	Agriturismi	0	0
	Affittacamere	-2	-34
	Alloggi privati	3	4
	Case appart. vacanze	20	122
	Campeggi	-1	-2064
Totale esercizi alberghieri		-10	-62
Totale esercizi extra-alberghieri		20	-1972
Totale esercizi		10	-2034

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana

Andamento storico posti letto strutture alberghiere



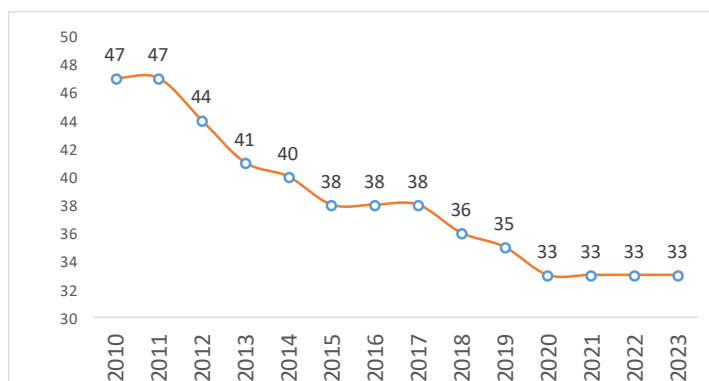
Andamento storico posti letto strutture extra-alberghiere



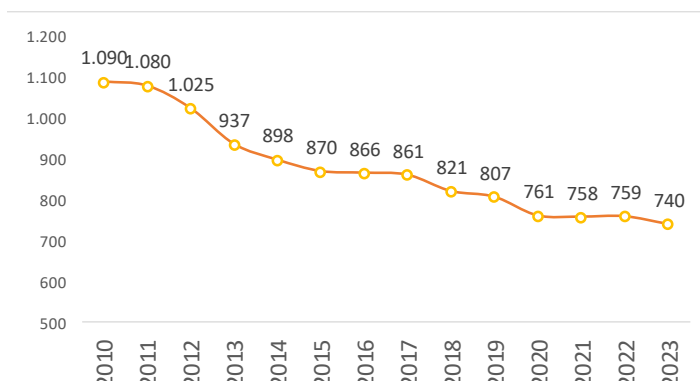
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana

Andamento storico strutture alberghiere (1-2 stelle)

Numero Strutture

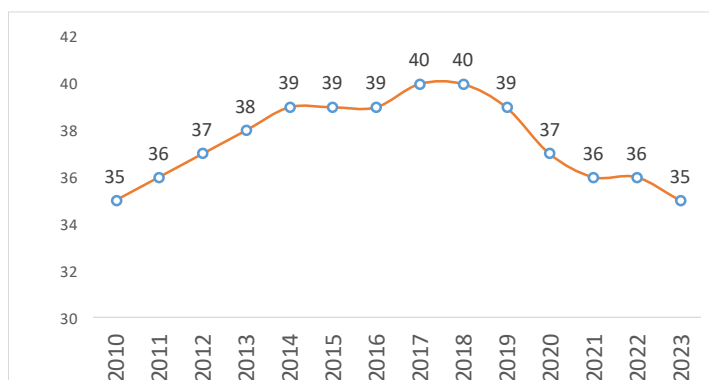


Posti letto

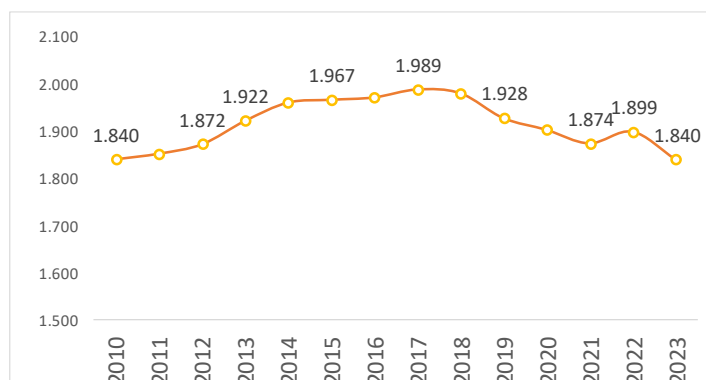


Andamento storico strutture alberghiere (3 stelle)

Numero Strutture

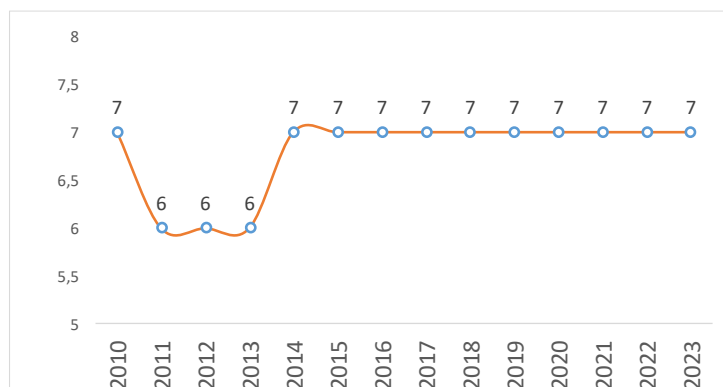


Posti letto

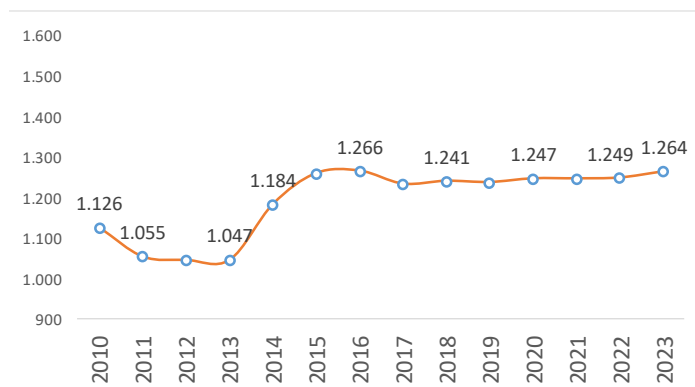


Andamento storico strutture alberghiere (4-5 stelle)

Numero Strutture



Posti letto



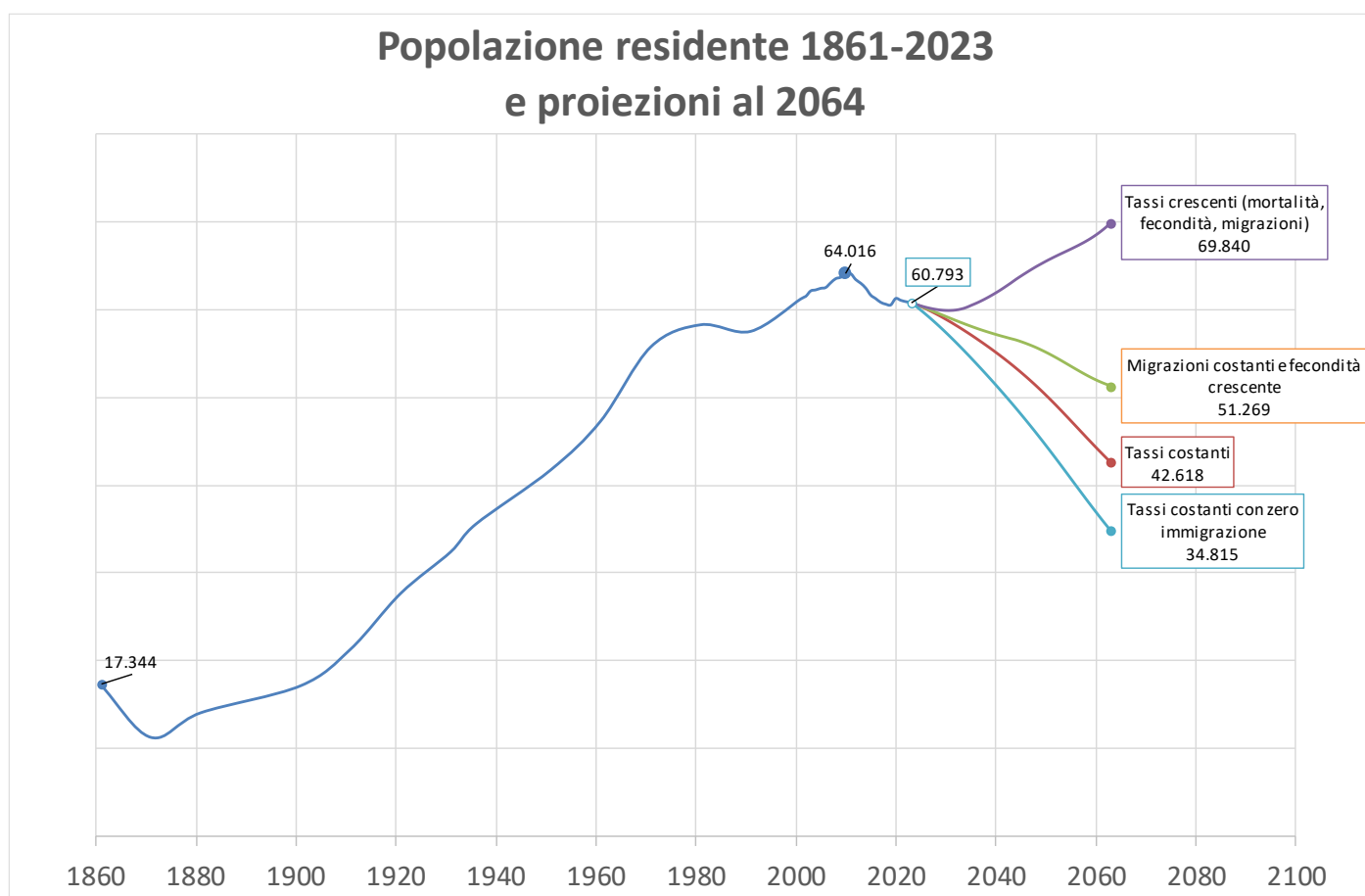
9

SCENARI DEMOGRAFICI

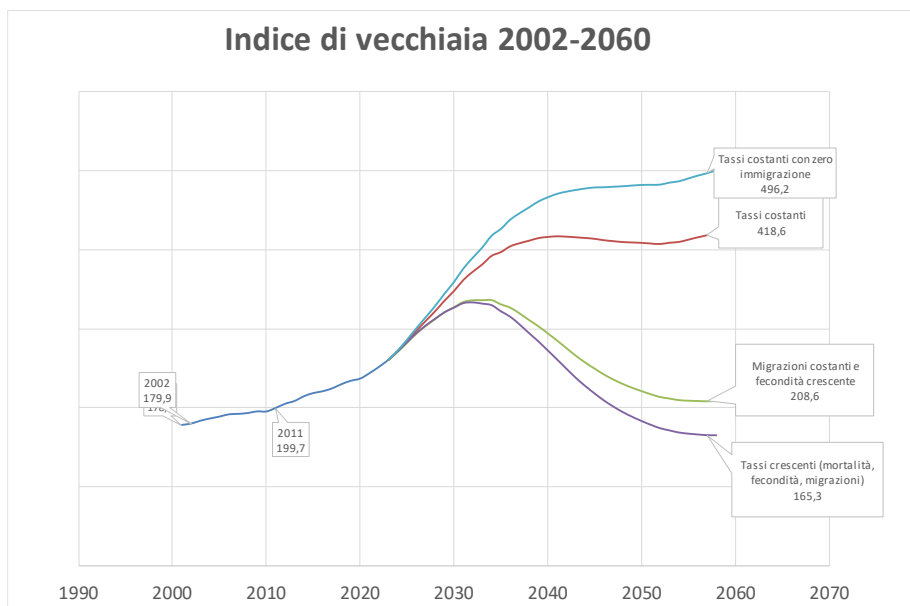
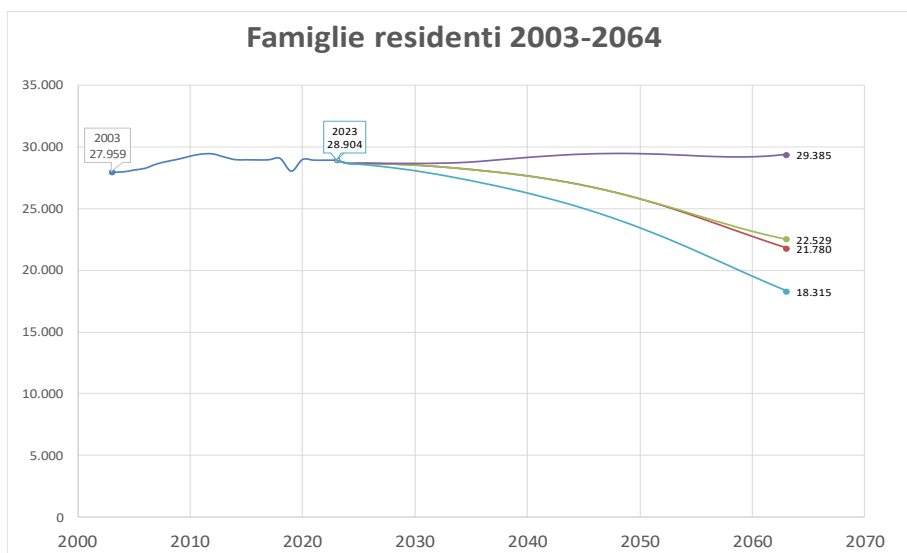
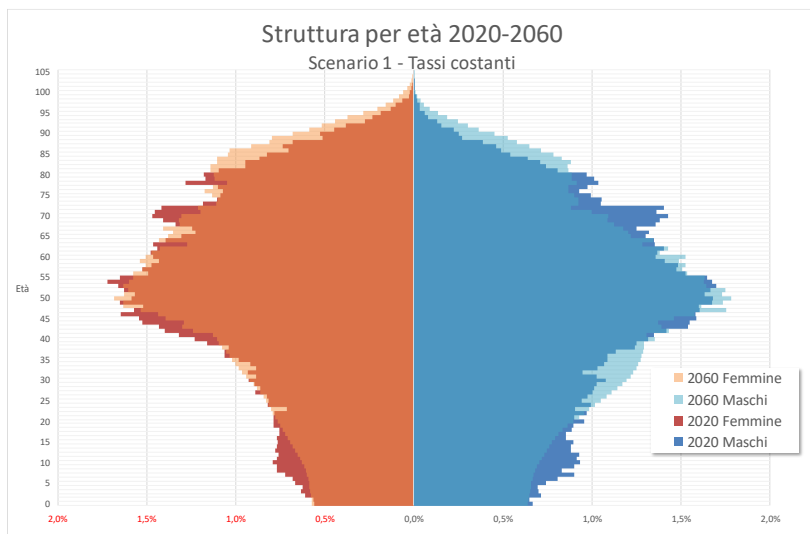
- Al fine di prevedere l'andamento futuro della popolazione del Comune di Viareggio, siamo risaliti a **quattro diversi scenari possibili** ipotizzando come orizzonte temporale futuro l'anno 2060, attraverso tre parametri variabili fondanti: il **tasso di fecondità**, i **flussi migratori** e le **tasso di mortalità** (maggiori aspettative di vita).
- **L'ipotesi più positiva** per l'andamento della popolazione è quella in cui i tassi di fecondità, le aspettative di vita e i flussi migratori risultano crescenti: in tal caso, secondo le proiezioni effettuate, la popolazione raggiungerebbe nel 2060 un numero di abitanti residenti di poco meno di 70.000 unità. La crescita netta ammonterebbe a circa 9.000 abitanti.
- **La seconda ipotesi** consta di flussi migratori costanti, ma crescita del tasso di fecondità. In questo caso la popolazione si stabilizzerebbe sulle 51.000 persone, arrivando al 2060 ad un numero di residenti di circa 51.000.
- **Nel terzo caso**, abbiamo considerato l'ipotesi in cui tutte le variabili restino invariate. Se tutto si stabilizzasse sui valori attuali, nel 2060 la popolazione del comune di Viareggio consterebbe di poco più di 42.000 abitanti residenti.

- Lo **scenario peggiore** resta ovviamente quello che ipotizza tassi costanti, con flussi migratori uguali a zero. In questo caso la popolazione andrebbe incontro ad un calo decisamente drammatico, attestandosi su meno di 35.000 residenti alla fine del periodo di stima (anno 2060).
- Lo **scenario demografico presente tra le statistiche sperimentali dell'ISTAT**, calcolato applicando ipotesi demografiche medie, prevede che la popolazione di Viareggio registri un leggero calo che al 2040 può essere indicato in meno di 1.000 residenti, con un aumento della popolazione Maschile e una diminuzione di quella femminile.

Scenari demografici ISTAT – Proiezioni popolazione

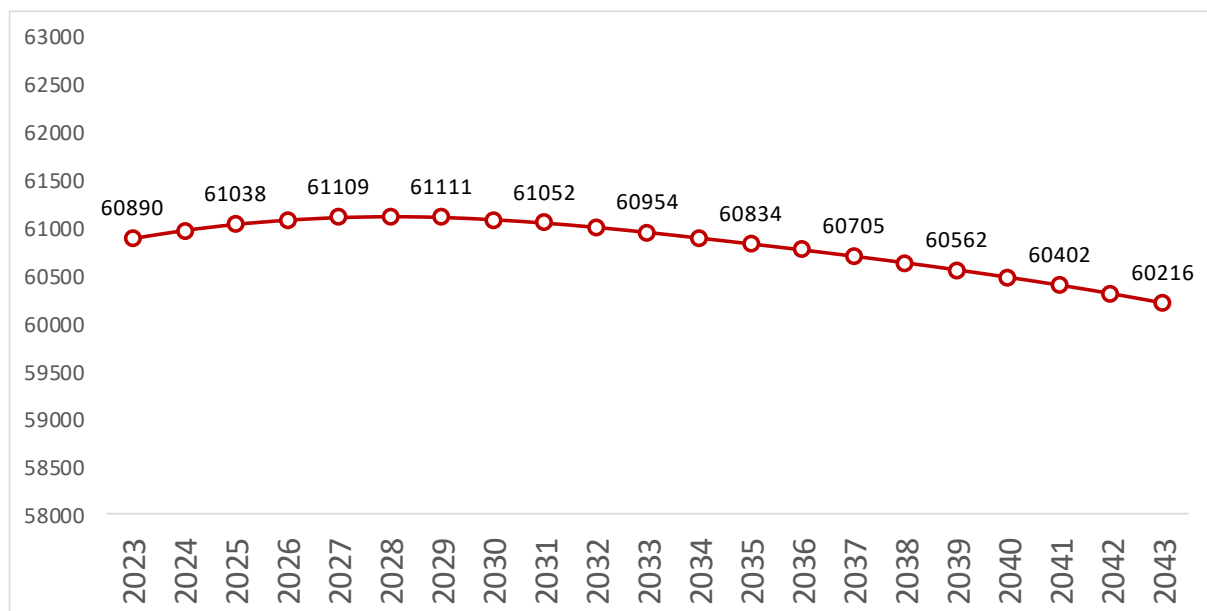


Fonte: elaborazioni Simurg su dati demografici ISTAT



Scenari demografici ISTAT – Proiezioni popolazione

Comune	Anno	Maschi	Femmine	Totale
Viareggio	2023	29.145	31.745	60.890
Viareggio	2024	29.259	31.715	60.974
Viareggio	2025	29.360	31.678	61.038
Viareggio	2026	29.450	31.632	61.082
Viareggio	2027	29.530	31.579	61.109
Viareggio	2028	29.600	31.519	61.119
Viareggio	2029	29.660	31.451	61.111
Viareggio	2030	29.711	31.376	61.087
Viareggio	2031	29.754	31.298	61.052
Viareggio	2032	29.788	31.219	61.007
Viareggio	2033	29.814	31.140	60.954
Viareggio	2034	29.833	31.062	60.895
Viareggio	2035	29.850	30.984	60.834
Viareggio	2036	29.864	30.907	60.771
Viareggio	2037	29.876	30.829	60.705
Viareggio	2038	29.885	30.751	60.636
Viareggio	2039	29.891	30.671	60.562
Viareggio	2040	29.894	30.590	60.484
Viareggio	2041	29.896	30.506	60.402
Viareggio	2042	29.894	30.419	60.313
Viareggio	2043	29.888	30.328	60.216



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Demo/STAT

10

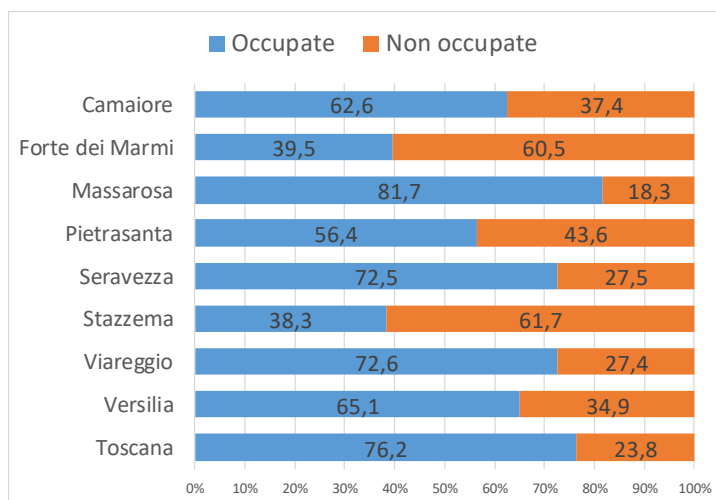
ABITAZIONI OCCUPATE VIAREGGIO

- Secondo i dati ISTAT nel territorio comunale di Viareggio **sono presenti circa 38.800 abitazioni**; si tratta del contingente più ampio della Versilia e che da solo rappresenta oltre un terzo delle abitazioni presenti nell'intera Area (109.733).
- Sul totale delle abitazioni disponibili a Viareggio **oltre 10.000 non risultano occupate**, si tratta delle abitazioni identificabili dalle subalterne catastali con destinazione residenziale dove non si rilevano residenze e che in termini percentuali rappresentano oltre il 27% delle abitazioni disponibili.
- Per quanto riguarda la **distribuzione territoriale delle abitazioni**, possiamo dire che oltre un quarto (25,3%) degli alloggi presenti nel territorio comunale si trovano all'interno dell'UTOE della Città Storica, altre concentrazioni di sistemi abitativi si trovano nell'UTOE di Torre del Lago (16,4%) e in quella di Migliarina Terminetto (12,4%). Nell'area dell'UTOE Marco Polo sono presenti circa 3.900 alloggi pari al 10% del totale comunale.
- A Viareggio circa il 22% delle abitazioni occupate risultano **abitate con contratti di affitto** (15,8%) o di altro titolo come per esempio il comodato, mentre il restante 78% di abitazioni occupate sono abitate dai proprietari. Anche a livello di area Versilia la media delle abitazioni occupate che sono a disposizione per affitto o per altro titolo è pari a circa il 20%.

Numero di abitazioni per comune della Versilia

	Occupate	Non occupate	Abitazioni Tot.
Camaiore	13.960	8.343	22.303
Forte dei Marmi	3.358	5.135	8.493
Massarosa	8.935	1.996	10.931
Pietrasanta	10.264	7.932	18.196
Seravezza	5.414	2.058	7.472
Stazzema	1.351	2.181	3.532
Viareggio	28.179	10.627	38.806
Versilia	71.461	38.272	109.733
Toscana	1.627.013	506.892	2.133.905

Abitazioni occupate e non occupate per comune della Versilia



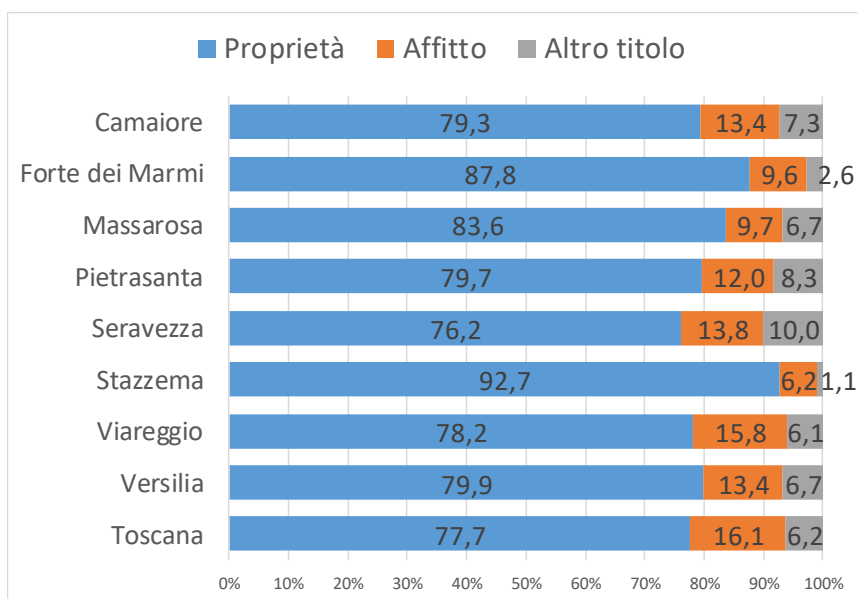
Abitazioni Viareggio per titolo di proprietà

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Abitazioni occupate
Camaiore	10.739	1.812	989	13.960
Forte dei Marmi	2.957	322	89	3.358
Massarosa	7.173	830	573	8.935
Pietrasanta	7.964	1.204	825	10.264
Seravezza	4.026	729	531	5.414
Stazzema	1.259	84	15	1.351
Viareggio	21.230	4.279	1.653	28.179
Versilia	55.348	9.260	4.675	71.461
Toscana	1.627.013	506.892	2.133.905	2.133.906

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Comune di Viareggio

Numero alloggi per area comunale di Viareggio

Area comunale	n.alloggi	n.residenti	V.% alloggi
Città storica	9.814	12.749	25,3
Torre del Lago	6.345	10.183	16,4
Migliarina Terminetto	4.819	9.145	12,4
Campo di aviazione	3.707	6.574	9,6
Varignano	2.859	5.920	7,4
Marco Polo	3.896	4.998	10,1
Porto Darsena	1.364	2.241	3,5
Passeggiata	2.286	1.689	5,9
Territorio rurale Sud	675	1.455	1,7
Città Giardino	1.260	760	3,3
Territorio rurale Nord	457	967	1,2
Bicchio	355	677	0,9
Comparini	169	318	0,4
Piano Parco Lago	148	262	0,4
Piano Parco Levante	497	133	1,3
Cittadella del Carnevale	37	64	0,1
Porto Darsena Piano	26	26	0,1
Pineta Ponente	5	5	0,0
Totale	38.719	58.166	100,0



Fonte: elaborazioni Simurg su dati DemoISTAT

11

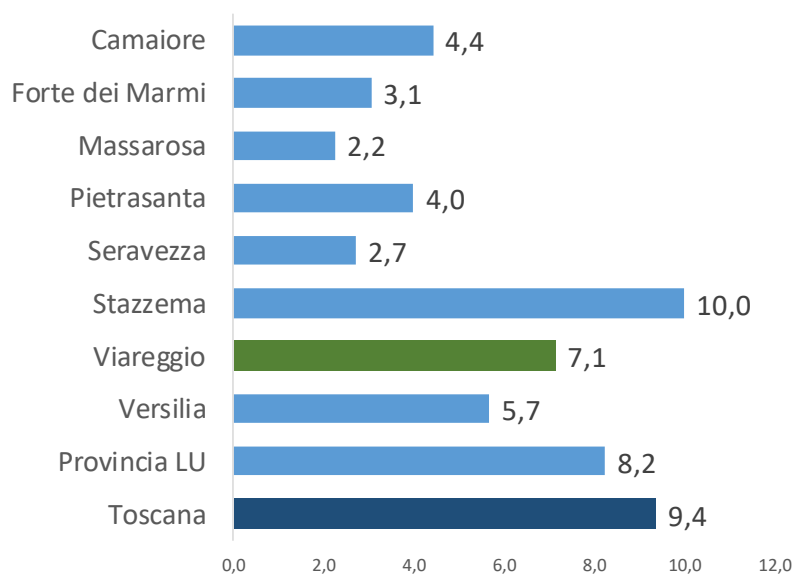
ABITAZIONI ERP

- Il numero di alloggi presenti negli edifici ERP della Toscana è ormai stabile da alcuni anni attorno a 50.000. Nel Comune di Viareggio il numero di questa tipologia di alloggi si aggira intorno alle 1.100 unità, di cui il 7,1% (pari a 80 alloggi) risultano sfitti; si tratta di una media inferiore a quella regionale e provinciale ma superiore a quella della Versilia dove gli alloggi ERP sfitti sono pari al 5,7%.
- A fronte di questa disponibilità, nel comune di Viareggio oltre mille nuclei familiari (1.041) risultano residenti in alloggi ERP, pari al 3,6% delle famiglie residenti nel comune.
- L'Indice di dotazione territoriale ERP, che rapporta il numero totale di alloggi ERP (disponibili e non disponibili) alle famiglie residenti, in Toscana è pari a 3 alloggi ogni 100. A Viareggio questo indicatore di diffusione arriva a sfiorare i 4 alloggi ERP ogni 100 famiglie, rappresentando, quindi, uno dei valori più alti dell'intera Versilia.

Alloggi ERP nei comuni della Versilia

	Alloggi ERP	Alloggi ERP sfitti	% Alloggi ERP sfitti
Camaiore	226	10	4,4%
Forte dei Marmi	131	4	3,1%
Massarosa	89	2	2,2%
Pietrasanta	275	11	4,0%
Seravezza	221	6	2,7%
Stazzema	30	3	10,0%
Viareggio	1.121	80	7,1%
Versilia	1.867	106	5,7%
Provincia LU	4.137	341	8,2%
Toscana	49.993	4.682	9,4%

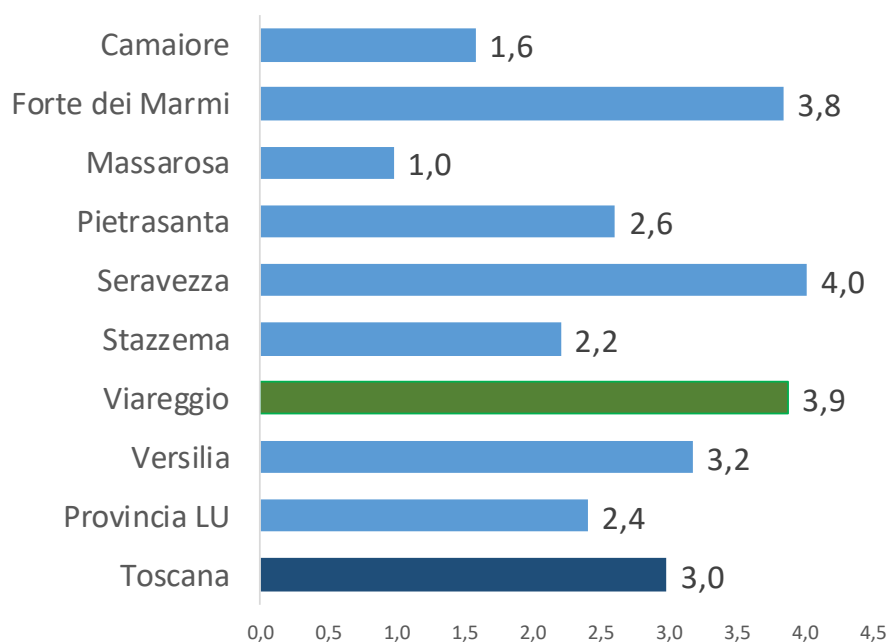
Percentuale alloggi ERP sfitti



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Regione Toscana

	Alloggi ERP	Alloggi ERP per 100 famiglie	Nuclei familiari residenti in ERP	Nuclei residenti in ERP per 100 famiglie
Camaiore	226	1,6	216	1,5
Forte dei Marmi	131	3,8	127	3,7
Massarosa	89	1,0	87	1,0
Pietrasanta	275	2,6	264	2,5
Seravezza	221	4,0	215	3,9
Stazzema	30	2,2	27	2,0
Viareggio	1.121	3,9	1.041	3,6
Versilia	1.867	3,2	1.761	3,0
Provincia LU	4.137	2,4	3.796	2,2
Toscana	49.993	3,0	46.309	2,8

Numero alloggi ERP per 100 famiglie



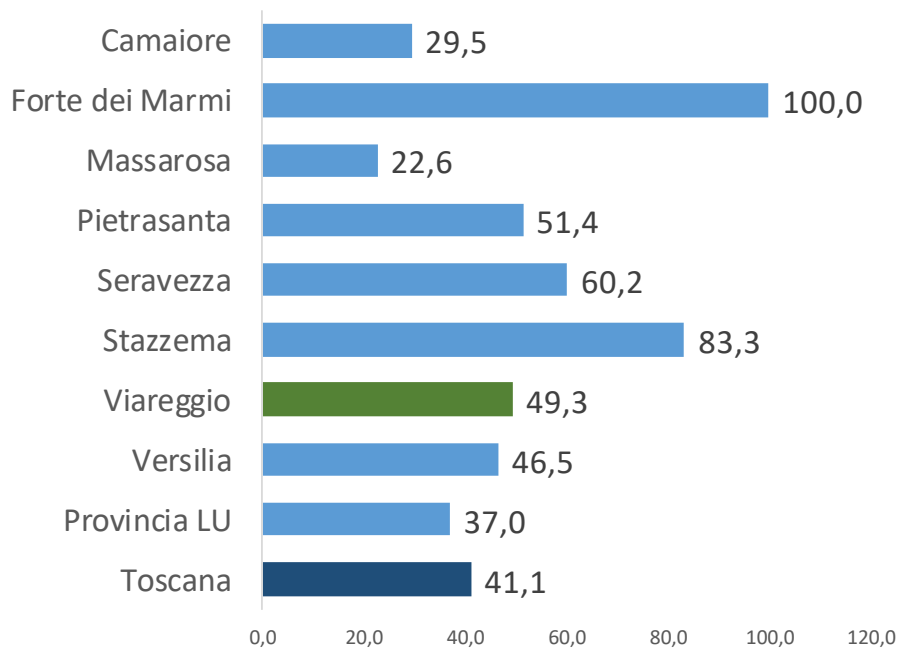
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Regione Toscana

11.1 Domanda di alloggi ERP

- La SImurg Ricerche grazie alla collaborazione e al supporto di IRPET, ha affinato ulteriori indici riferiti ai nuclei attualmente assegnatari di alloggi ERP. Per il Comune di Viareggio è stato calcolato il **Tasso di soddisfacimento del bisogno potenziale** che rappresenta il rapporto tra le famiglie attualmente in alloggi ERP e le famiglie eleggibili per l'accesso all'ERP (nuclei che hanno una DSU con valore ISEE inferiore a 16.500 euro e che vivono in case non di proprietà). Il valore di questo indicatore (49,3) è sensibilmente più alto di quello regionale (41,1) e di quello provinciale (37,0) e mette in evidenza che quasi una famiglia su due di potenziali beneficiari vive in alloggi ERP.
- Altro indicatore con cui abbiamo misurato la capacità di risposta del patrimonio ERP e la soddisfazione del bisogno del Comune di Viareggio è quello del **Tasso di soddisfacimento del bisogno conosciuto**; si tratta del rapporto tra le famiglie attualmente in alloggi ERP e il totale delle famiglie che ha espresso il bisogno di alloggi ERP (famiglie presenti nelle graduatorie ordinarie ERP). L'indicatore misura quanto del bisogno conclamato viene soddisfatto dalle attuali capacità del sistema ERP. Per il Comune di Viareggio questo indicatore è poco sopra al 35% rispetto a valori intorno al 38% delle medie regionali e provinciali.

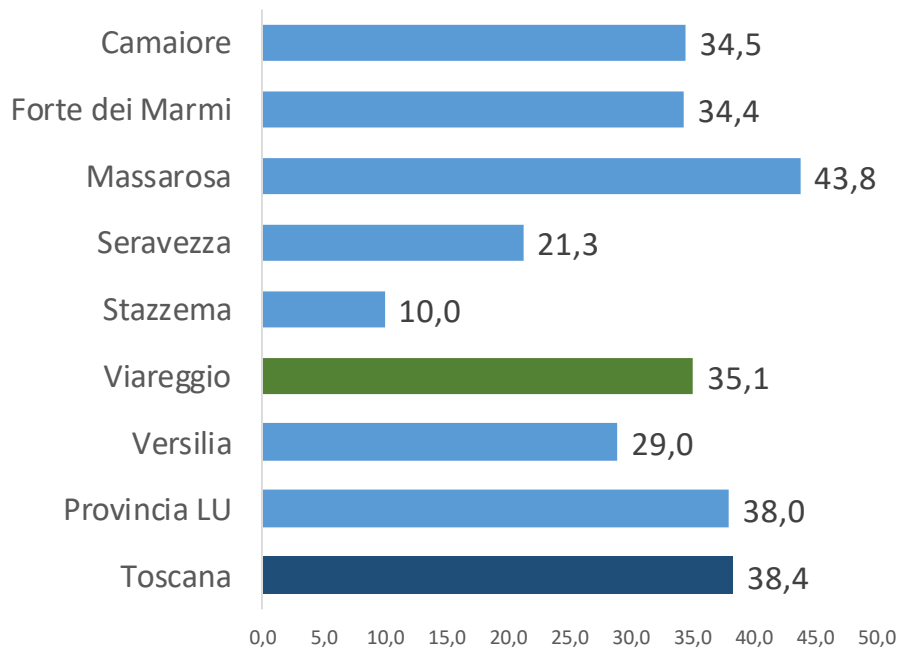
Area territoriale	Alloggi ERP	Famiglie in alloggi ERP	Famiglie in graduatorie alloggi ERP	Nuclei potenziali beneficiari (ISEE<16.550 € in case non di proprietà)	alloggi ERP per 100 nuclei potenziali beneficiari
Camaione	226	216	78	767	29,5
Forte dei Marmi	131	127	45	130	100,8
Massarosa	89	87	39	393	22,6
Pietrasanta	275	264	0	535	51,4
Seravezza	221	215	47	367	60,2
Stazzema	30	27	3	36	83,3
Viareggio	1.121	1.041	394	2.272	49,3
Versilia	2.093	1.977	606	4.500	46,5
Provincia LU	4.137	3.796	1573	11.171	37,0
Toscana	50.001	45.158	19.181	121.613	41,1

Alloggi ERP per 100 nuclei potenziali beneficiari*



*(Potenziali beneficiari = nuclei familiari con ISEE inferiore a 16.550 € che abitano in case non di proprietà)

Nuclei in graduatoria per 100 alloggi ERP



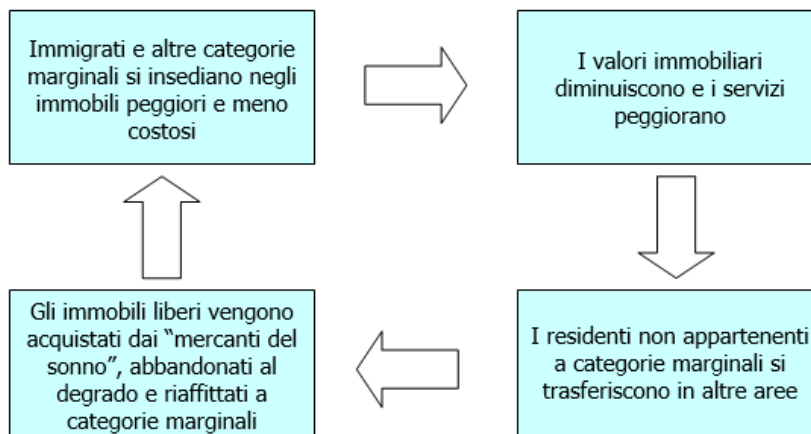
Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Regione Toscana

12

ANDAMENTO VALORI IMMOBILIARI

- Lo studio dell'andamento dei **valori immobiliari** di un Comune è un elemento importante all'interno di un quadro conoscitivo del suo strumento urbanistico in quanto fattore direttamente collegato alla attrattività abitativa e, di conseguenza, incidente sulla sua popolazione futura. Per questo motivo è importante che sia monitorato al fine di individuare le strategie demografiche ed economiche più coerenti con le politiche previste dall'Amministrazione.
- Nel **seguente schema** è descritto il meccanismo sociale per cui spesso, sul territorio nazionale, a causa dell'afflusso di categorie marginali in abitazioni libere, i valori immobiliari dei quartieri che li ospitano cala drasticamente. Il risultato è lo spopolamento ed il calo di redditività di queste zone.

Il circolo vizioso del degrado

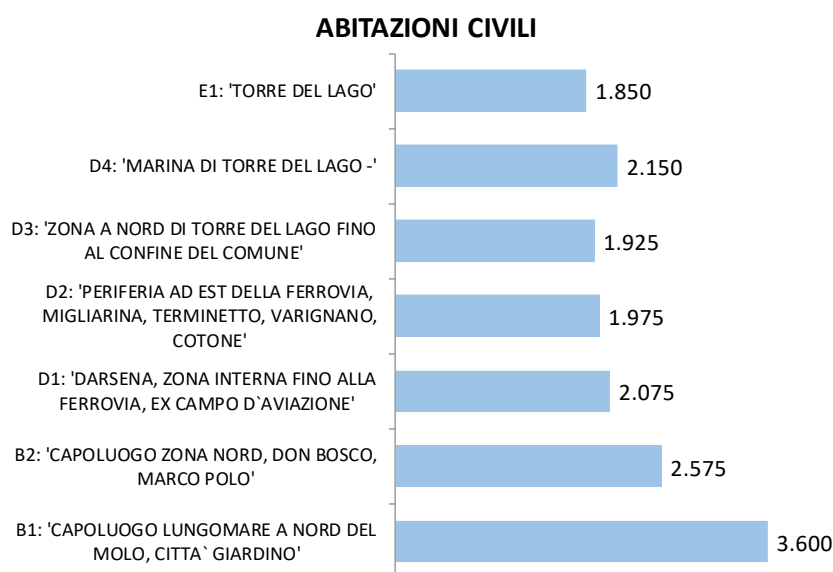


- Le **quotazioni immobiliari** del territorio comunale di Viareggio, elaborate a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, fanno emergere un dato scontato e cioè che l'area più pregiata è quella del "Capoluogo Lungomare a nord del Molo, Città Giardino" i cui valori immobiliari delle abitazioni superano di almeno il 40% quello delle altre aree della città.
- Nel caso dei **negozi il valore immobiliare** di questa parte della città "Capoluogo Lungomare a nord del Molo, Città Giardino" è quasi il doppio (4.5000 contro 2.400) rispetto alla "Zona Nord del Capoluogo, Don Bosco e Marco Polo" che di fatto in tutti i comparti mostra valori immobiliari inferiori solo rispetto alla prima zona.
- Analizzando l'andamento dei valori immobiliari (valori minimi) per area del comune di Viareggio e per tipologia (Abitazioni civili, Ville e villini, Negozi e Uffici) possiamo notare che in generale si assiste ad un **calo dei prezzi generalizzato e costante nel tempo** che, partito dal periodo 2011-2013, si è arrestato, per le abitazioni, nelle zone più pregiate solo negli ultimi anni. La diminuzione dei valori immobiliari è praticamente trasversale a tutte le aree e a tutte le tipologie.
- Focalizzando l'attenzione sulle **tipologie abitative** (Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) notiamo però che in tutte le aree **non si assiste ad una variazione di tendenza** e i prezzi in nessun caso mostrano la tendenza a risalire.
- Per quanto riguarda le **tipologie legate ai settori produttivi** (Negozi e Uffici) l'andamento di decrescita prosegue in generale anche negli ultimi anni segnale che è ancora presente una riduzione della domanda.

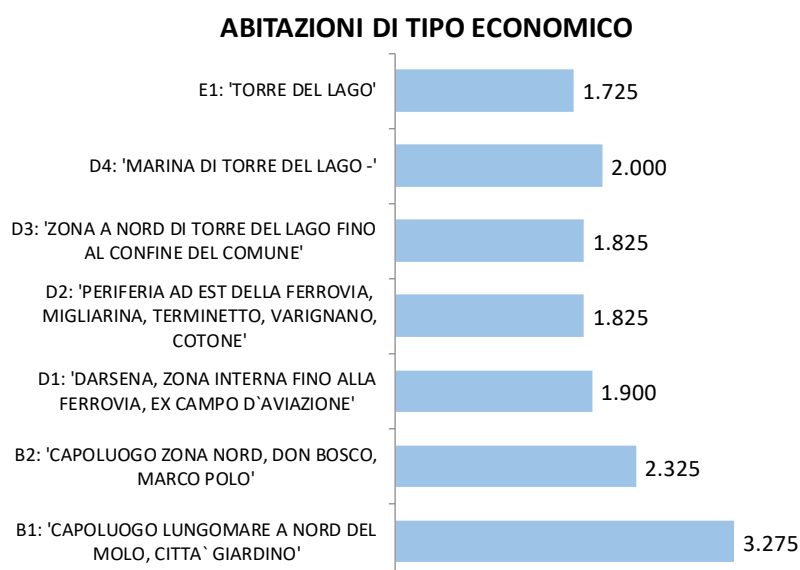
Suddivisione territorio comunale

CODICE ZONA	DENOMINAZIONE ZONA
B1	CAPOLUOGO LUNGOMARE A NORD DEL MOLO, CITTA' GIARDINO'
B2	CAPOLUOGO ZONA NORD, DON BOSCO, MARCO POLO'
D1	DARSENА, ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA, EX CAMPO D'AVIAZIONE'
D2	D2: 'PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE'
D3	ZONA A NORD DI TORRE DEL LAGO FINO AL CONFINE DEL COMUNE'
D4	MARINA DI TORRE DEL LAGO -'
E1	TORRE DEL LAGO'
R1	'ZONA RURALE'

Valori immobiliari delle "Abitazioni civili" a Viareggio – Anno 2023 (media tra min e max)

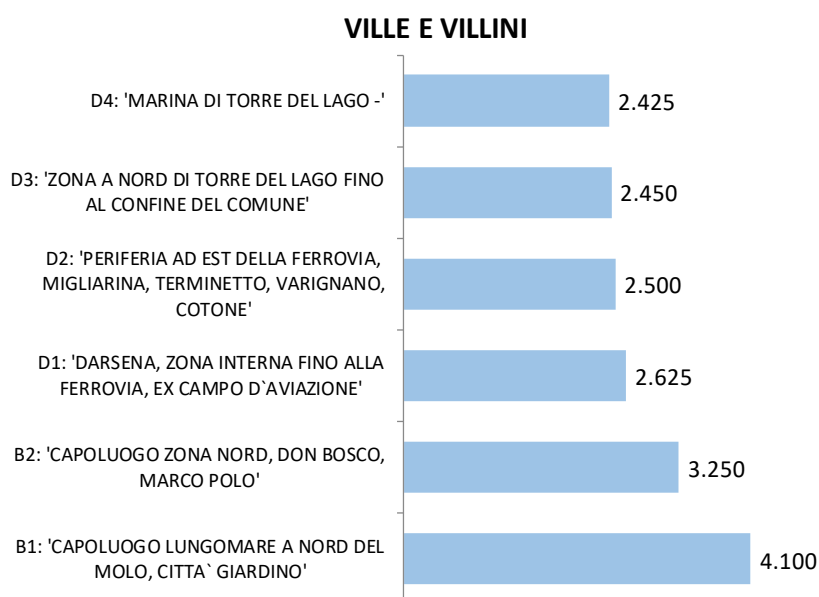


Valori immobiliari delle "Abitazioni di tipo economico" a Viareggio – Anno 2023 (media tra min e max)

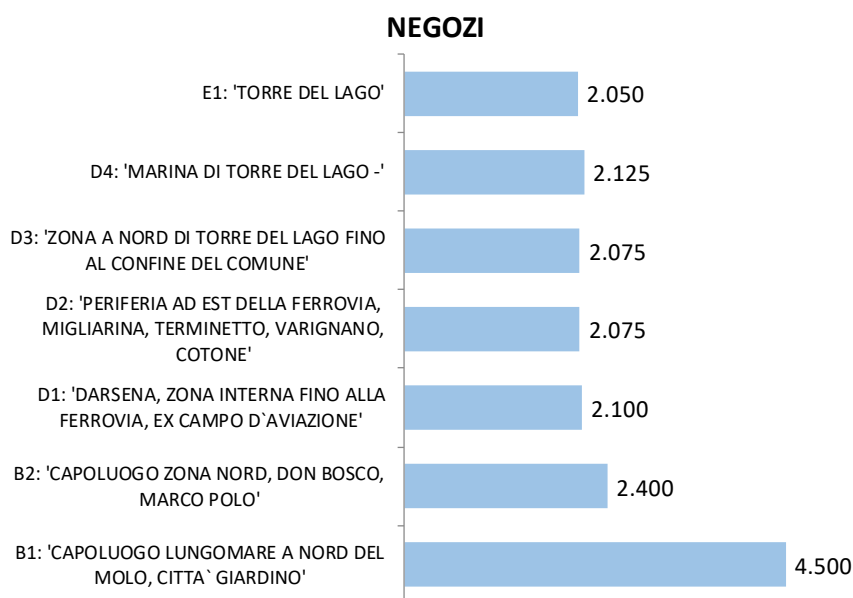


Fonte: Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Valori immobiliari delle “Ville e villini” a Viareggio – Anno 2023 (media tra min e max)

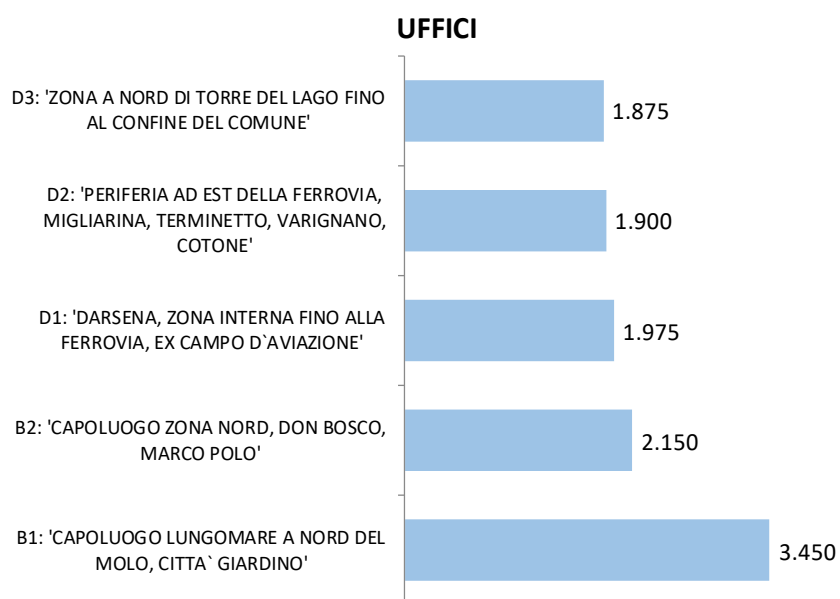


Valori immobiliari delle “Negozzi” a Viareggio – Anno 2023 (media tra min e max)



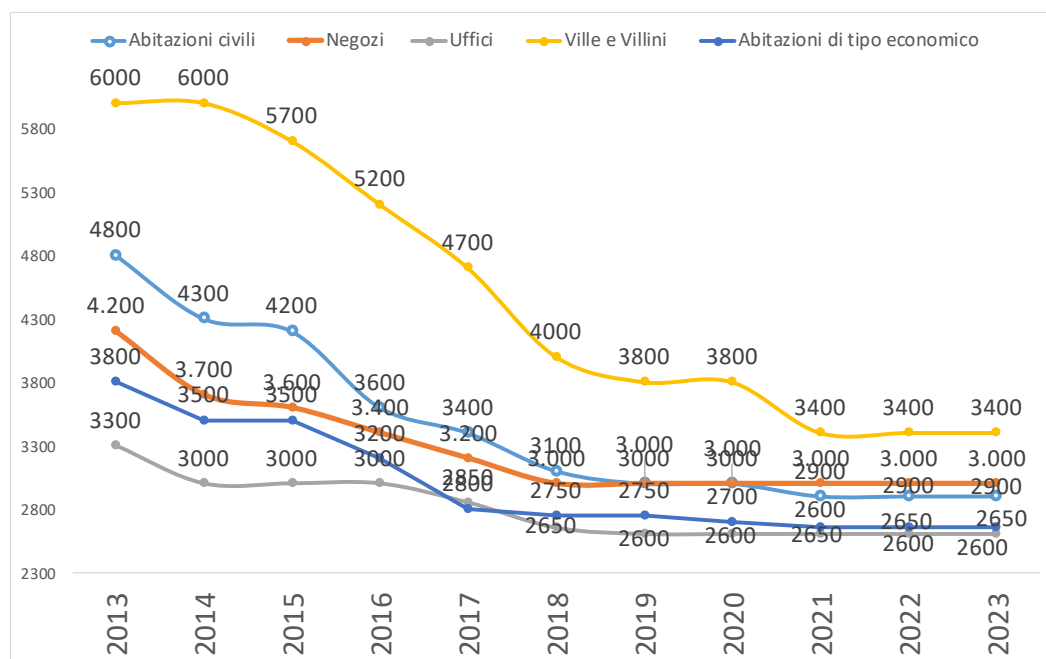
Fonte: Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Valori immobiliari delle “Uffici” a Viareggio – Anno 2023 (media tra min e max)

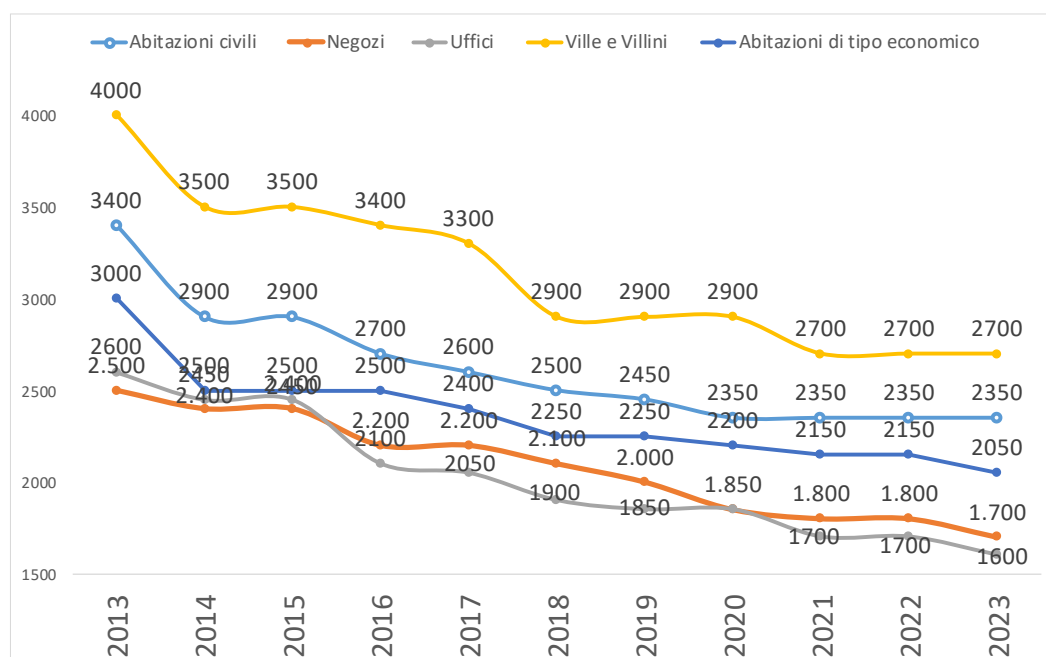


12.1 Andamento valori immobiliari (VALORI MINIMI) per area del comune di Viareggio

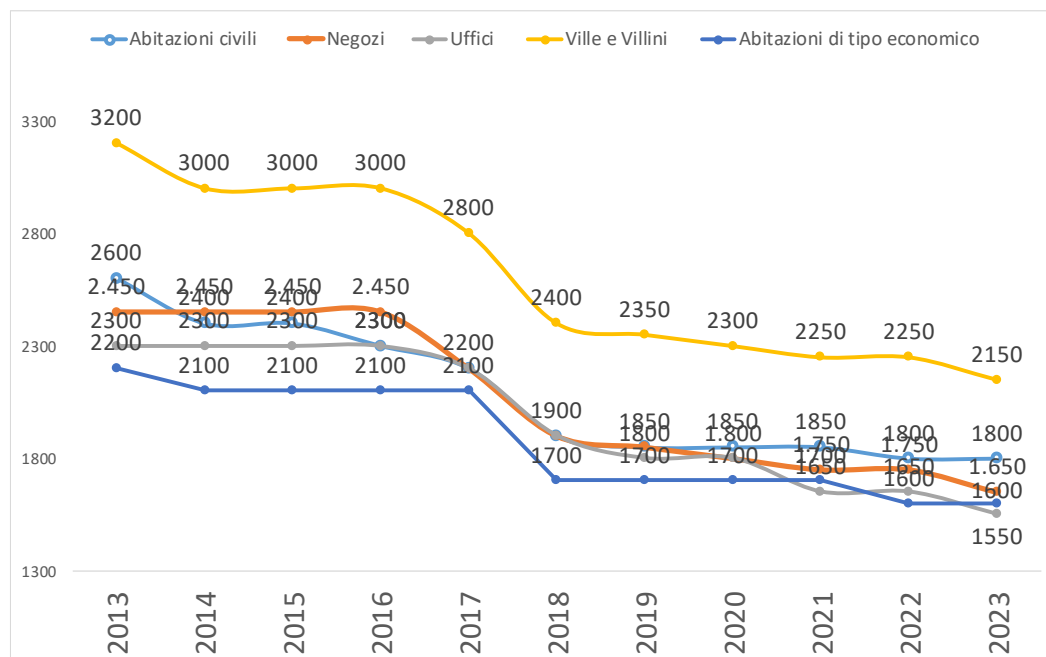
B1: CAPOLUOGO LUNGOMARE A NORD DEL MOLO, CITTA' GIARDINO



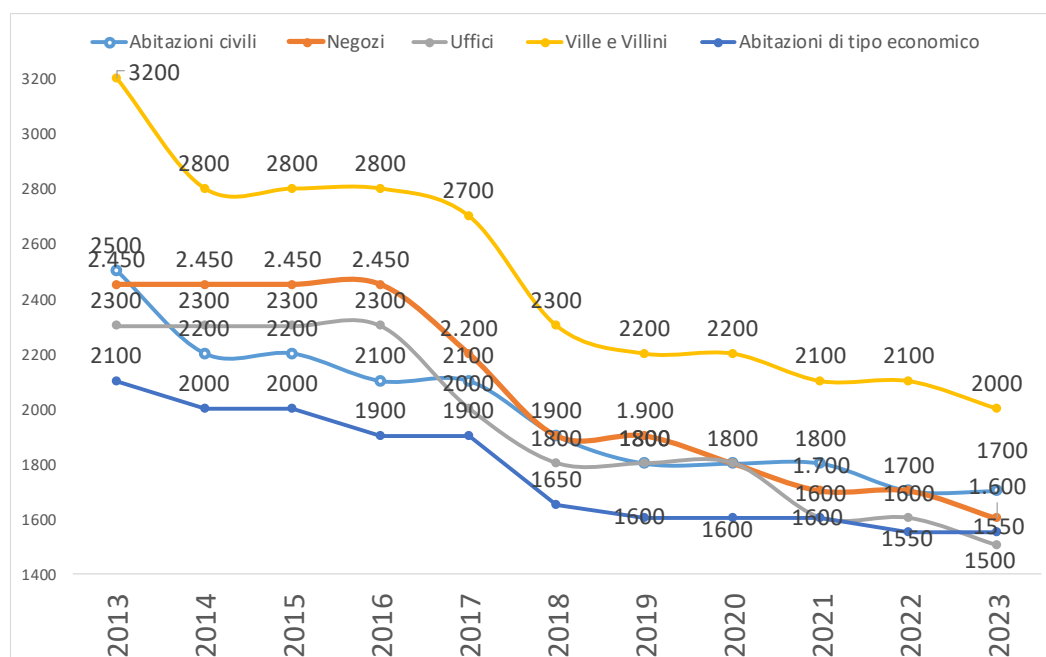
B2: CAPOLUOGO ZONA NORD, DON BOSCO, MARCO POLO



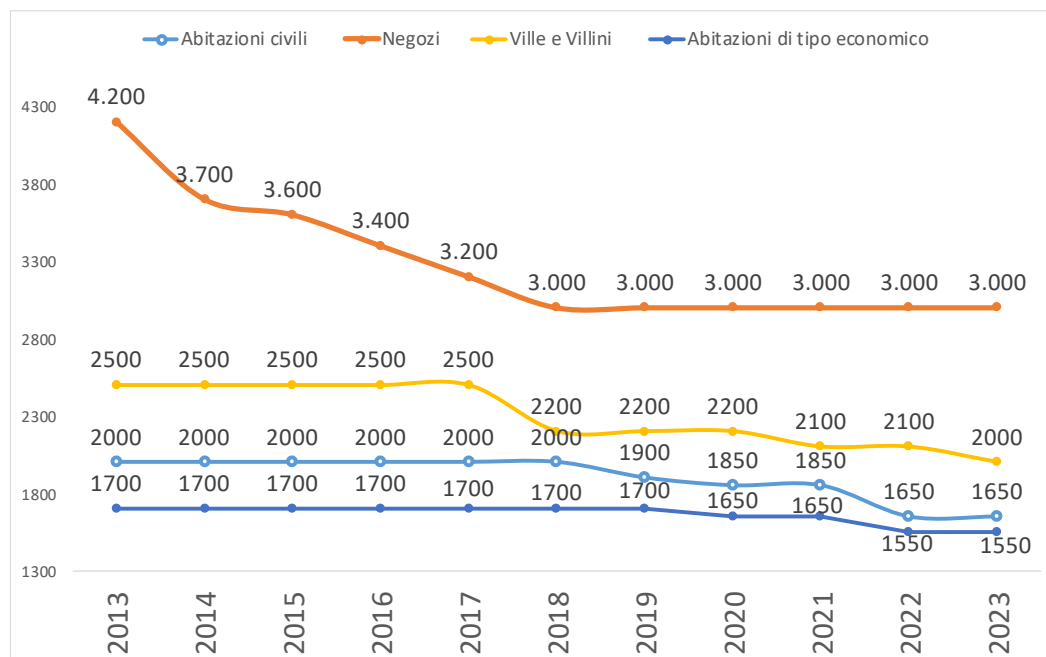
D1: DARSENA, ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA, EX CAMPO D'AVIAZIONE



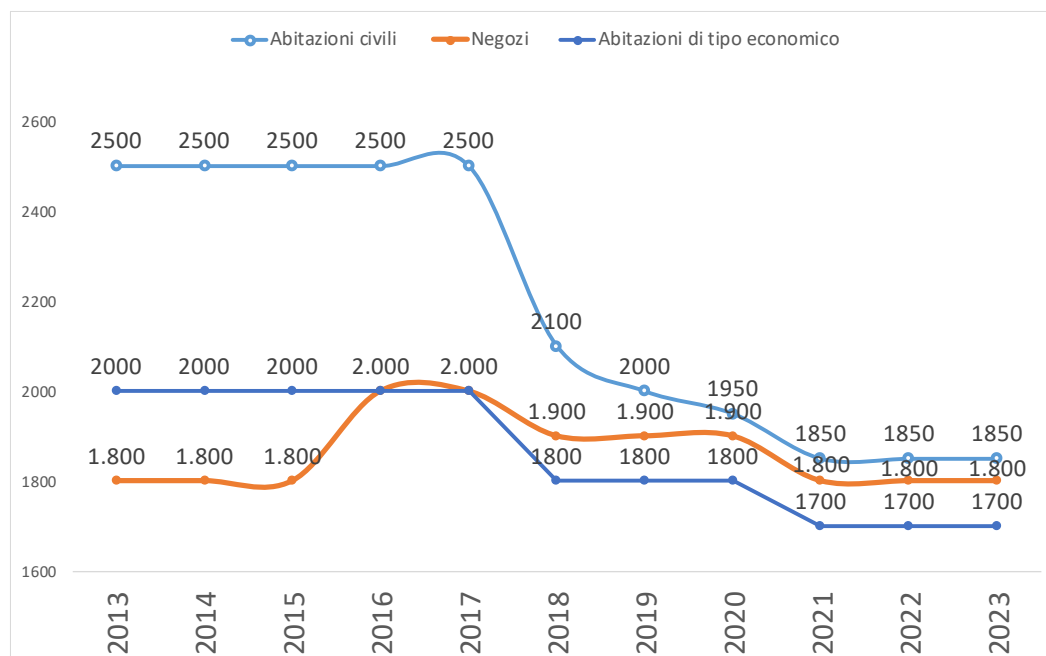
D2: PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE



D3: ZONA A NORD DI TORRE DEL LAGO FINO AL CONFINE DEL COMUNE



D4: MARINA DI TORRE DEL LAGO



E1: TORRE DEL LAGO

