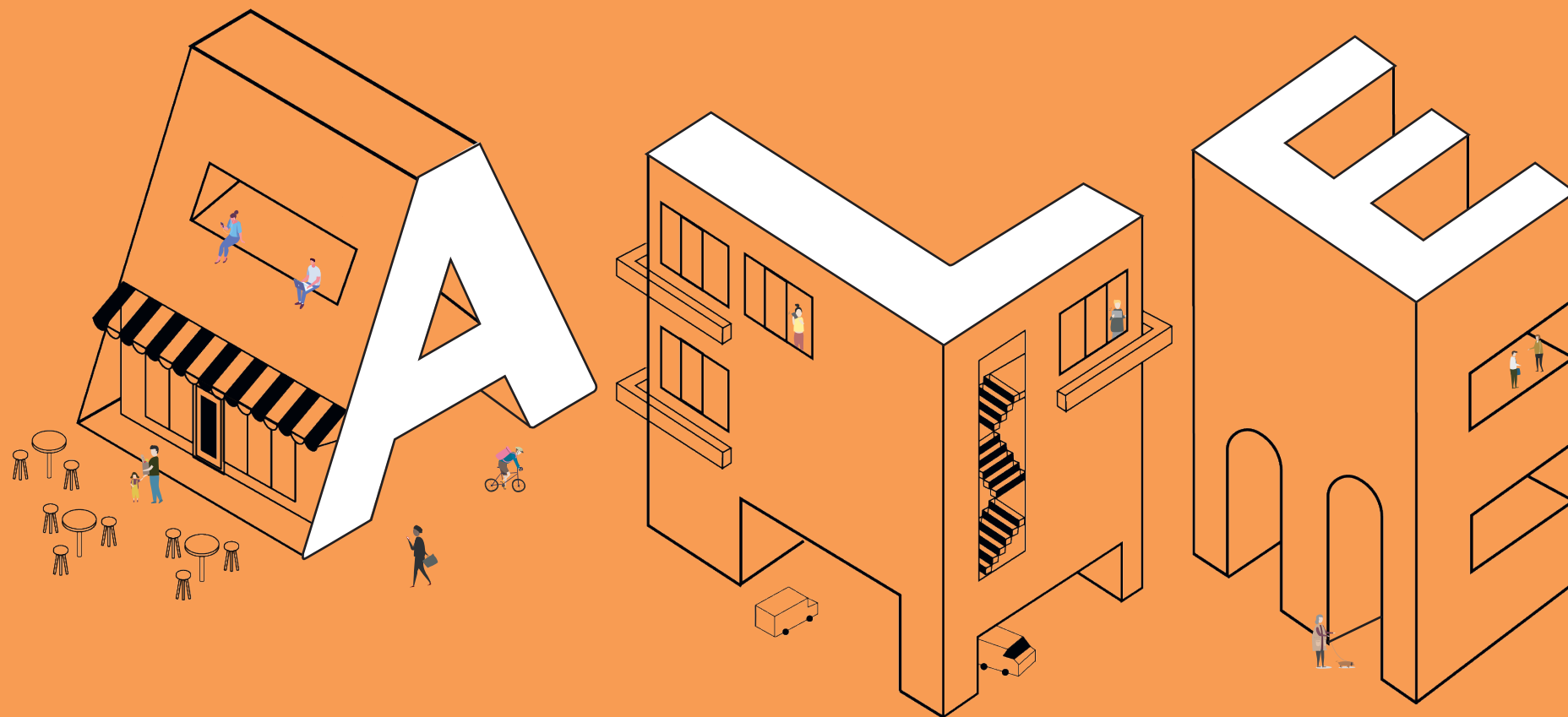


ANCE 2025

# ABITARE LA PROVINCIA DI ALESSANDRIA

VOCAZIONI, TRASFORMAZIONI  
E FUTURO DEL TERRITORIO



# Sommario



**PROPRIETARIO ED EDITORE**

Il Sole 24ORE S.P.A.

**PRESIDENTE**

Maria Carmela Colaiacovo

**AMMINISTRATORE DELEGATO**

Federico Silvestri

**SEDE LEGALE - DIREZIONE E REDAZIONE**

Viale Sarca, 223 - 20126 Milano - tel. 023022.1 - Fax 0243510862

**AMMINISTRAZIONE**

Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

**PROGETTO E COORDINAMENTO EDITORIALE**

Andrea Gianotti, 24ORE Ricerche e Studi

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta con mezzi grafici e meccanici quali la fotocoproduzione e la registrazione. L'editore e gli autori non potranno in alcun caso essere ritenuti responsabili, a qualsiasi titolo, nei confronti di qualsiasi terzo, per danni diretti o indiretti causati da/ connessi alle informazioni contenute nella guida e/ o all'eventuale utilizzo delle stesse per qualsiasi finalità.

Chiuso in redazione il 29 ottobre 2025

<b>PRESENTAZIONE</b>	<b>3</b>	<b>TURISMO E ABITARE TEMPORANEO</b>	<b>34</b>
		- Airbnb e ospitalità diffusa:	
	<b>5</b>	il turismo che cambia casa (e territorio)	35
<b>INFRASTRUTTURE ABILITANTI</b>		- Micro-ricettività nei borghi: l'albergo	
- Alessandria, l'attrattività		diffuso tra autenticità e sostenibilità	38
di una provincia di mezzo	<b>6</b>		
- Al centro del Nord: lo snodo logistico		- Turismo lento in Italia:	
che collega Italia ed Europa	<b>10</b>	un'opportunità per l'Alessandrino	41
<b>LAVORATORI DISLOCATI</b>	<b>13</b>	<b>ANZIANI E BISOGNI ABITATIVI</b>	<b>44</b>
- Infrastrutture, spazi pubblici e comunità:		- Soli ma non isolati: modelli abitativi	
la ricetta per trattenere i talenti	<b>14</b>	a supporto dell'invecchiamento attivo	45
- <i>Housing</i> aziendale: la casa come leva		- Tra isolamento e residenze protette,	
di attrattività locale e rigenerazione urbana	<b>18</b>	la terza via è il <i>cohousing</i>	49
<b>STUDENTI FUORISEDE</b>	<b>22</b>		
- Le università di provincia battono			
i mega-atenei (e rilanciano il territorio)	<b>23</b>		
- Lo <i>student housing</i> , un investimento			
strategico per il futuro delle città			
di provincia	<b>27</b>		
- Giovani e territori: come costruire			
un ecosistema attrattivo fuori			
dalle grandi città	<b>31</b>		





## Paolo Valvassore

Presidente Collegio Costruttori  
ANCE Alessandria

# Introduzione

Lo scenario di cambiamento economico e sociale che sta attualmente vivendo la nostra Provincia non può restare inosservato. È all'incirca dalla fine della prima decade degli anni 2000 che il nostro territorio e, più in generale, i territori di provincia hanno dovuto derubricare il tema dell'attrattività territoriale a soli propositi e tentativi, senza registrare risultati significativi. Il tutto cedendo il passo alla corsa delle aree metropolitane, dove si sono concentrati i principali progetti di vita di giovani, gli investimenti, le nuove professionalità e, di conseguenza, le famiglie. Negli ultimissimi anni si stanno palesando e consolidando, anche con una certa intensità, nuove dinamiche di domanda abitativa – e non solo – che ci trovano quasi circospetti, increduli, a tratti – oserei dire – fin disorientati.

Il nostro territorio provinciale sembra essere ritornato ad essere di interesse per gli investitori industriali e logistici, per il comparto orafo, nonché per il settore dei servizi come quello ospedaliero

ed universitario e, di conseguenza, per le risorse umane coinvolte. Si tratta di famiglie che desiderano costruirvi un futuro o di turisti che desiderano conoscere posti di pregio. La nostra provincia deve e dovrà obbligatoriamente confrontarsi con una crescente domanda di studenti universitari, da un lato, e di persone over 65, dall'altro, con esigenze profondamente diverse da quanto siamo convenzionalmente portati ad immaginare.

Ed è il momento di passare dall'osservare i fenomeni all'azione, definendo tra Amministratori pubblici, operatori privati e professionisti le priorità e le strade più opportune da intraprendere per affrontare in modo organico e sistemico questa sfida. Penso che uno dei compiti fondamentali di un'associazione di categoria come Ance Alessandria sia quello di anticipare i cambiamenti che il singolo fatica ad intravedere e di accompagnare e ricongiungere gli operatori economici in un momento che richiede nuovi strumenti, nuove idee e nuovi modelli di approccio.

# Un territorio in transizione: tra centralità geografica e nuove vocazioni



**Andrea Gianotti**

24ORE Ricerche e Studi

Alessandria non è soltanto un territorio di mezzo: è un territorio in movimento. Nel cuore del triangolo Torino-Milano-Genova, la provincia si candida oggi a diventare un polo strategico del Nord-Ovest italiano, non per una casualità geografica, ma per un insieme di trasformazioni che ne stanno ridefinendo ruolo, vocazioni e traiettorie di sviluppo. Il presente documento nasce proprio dall'esigenza di analizzare queste trasformazioni, restituendo una fotografia dinamica di un territorio che, da luogo di passaggio, ambisce a diventare centro di attrazione.

Il lavoro di ricerca che sottende queste pagine è stato condotto con uno sguardo integrato e sistemico: alla base c'è l'analisi dei fenomeni economici, sociali e infrastrutturali che stanno ridisegnando la domanda abitativa e l'uso degli spazi, con un'attenzione particolare alla qualità del vivere, alla sostenibilità e al potenziale di rigenerazione. Dalla crescita del settore logistico alle sfide dell'housing temporaneo, dalla mobilità dei giovani universitari alle esigenze abitative della popolazione senior, emerge un

quadro sfaccettato in cui l'abitare non è più solo questione di edilizia, ma un tema di sviluppo territoriale.

In questo contesto, il patrimonio immobiliare e infrastrutturale diventa una leva decisiva. Non solo per rispondere alla domanda esistente, ma per orientare il futuro: trattene talenti, attrarre investimenti, facilitare nuove forme di coesione sociale. La valorizzazione di questo patrimonio non può essere lasciata all'improvvisazione, ma richiede una governance lungimirante, capace di integrare pubblico e privato, innovazione e identità locale.

Nel ringraziare ANCE Alessandria per l'opportunità di aver condotto quest'analisi, il risultato della ricerca consegnato in queste pagine non vuole essere solo uno strumento di conoscenza ma anche un invito all'azione. Perché oggi Alessandria non è più solo una provincia che osserva: è un territorio che propone, sperimenta, connette. Un territorio che, proprio nella sua capacità di attrazione, ritrova la propria centralità.



# INFRASTRUTTURE ABILITANTI



Alessandria, l'attrattività di una provincia di mezzo

Al centro del Nord: lo snodo logistico che collega Italia ed Europa



# Alessandria, l'attrattività di una provincia di mezzo

L'attrattività delle province si gioca su un equilibrio sottile: offrire abbastanza senza costare troppo. Più questi territori diventano connessi, più riescono ad attrarre chi lascia le metropoli in cerca di un mercato immobiliare accessibile, meno inquinamento e servizi vicini. In questa transizione abitativa post-metropolitana, Alessandria si candida come destinazione interessante: oltre alla tradizione enogastronomica e al patrimonio storico-architettonico, vanta una posizione strategica al centro del triangolo Torino-Milano-Genova. Con buoni standard nei servizi, nelle infrastrutture e nelle opportunità lavorative, il territorio può diventare particolarmente appetibile per giovani, famiglie e professionisti in transito.

L'attrattività, però, non si improvvisa. Per consolidare il proprio ruolo nell'era post-metropolitana, territori come Alessandria necessitano di scelte precise: rafforzare l'identità territoriale, costruire un ecosistema di servizi capace di rispondere a bisogni diversificati, garantire accessibilità e qualità delle connessioni. In sintesi, una *governance* attenta, con una visione di lungo periodo.





## I punti di forza del mercato immobiliare

Tra i punti di forza della provincia c'è la qualità abitativa: ogni abitante ha a disposizione in media 92 m<sup>2</sup>, ben oltre i 75 a livello nazionale, che nelle metropoli possono scendere sotto i 60. Gli alloggi sono più spaziosi, ma i prezzi restano accessibili: nel 2024 l'affitto pesava in media per il 24% sul reddito, molto al di sotto della soglia psicologica del 30% che invece viene superata nelle grandi città del Nord-Ovest. A Milano si arriva quasi alla metà del reddito (46%), mentre Torino e Genova si attestano rispettivamente al 41% e al 39%. Anche i prezzi di vendita sono contenuti: a settembre 2025 erano di circa 790 €/m<sup>2</sup>, quasi la metà della media regionale (1.392 €/m<sup>2</sup>).

## 92 m<sup>2</sup> di superficie abitativa per abitante

Alessandria offre spazi abitativi molto superiori rispetto alle grandi città: a Milano la media è di 57 m<sup>2</sup>, a Torino 64 m<sup>2</sup> e a Roma solo 54 m<sup>2</sup>.

## 24% di incidenza dell'affitto sul reddito

Il peso dell'affitto resta contenuto, con una sostenibilità abitativa molto maggiore rispetto alle metropoli del Nord-Ovest, dove si raggiunge o si supera il 40%.



Il territorio di Alessandria sta registrando dinamiche economiche più favorevoli rispetto al resto del Piemonte. Nel 2024, per il secondo anno consecutivo, è stata la provincia con il maggiore aumento del reddito medio pro capite: +5%, dopo il +5,8% del 2023, superando i 23.900 €. Questo andamento positivo si riflette anche in indicatori di stabilità sociale e familiare. Rispetto al 2020, il calo degli importi pensionistici è stato più contenuto rispetto alla media nazionale (-4,9% contro -6,3%). Secondo gli ultimi dati disponibili, poco più del 6% dei pensionati percepisce un reddito

inferiore a 500 euro, a fronte del 9% a livello nazionale. I tassi di matrimonio restano alti (3,5 ogni 1.000 abitanti nel 2023, contro 3,0 in Piemonte e 3,1 in Italia) e anche l'età media al parto è tra le più basse della regione.

### **Istruzione, Alessandria sopra gli standard piemontesi**

L'offerta scolastica è solida e copre tutte le fasce d'età: in provincia di Alessandria ci sono circa 6,7 edifici scolastici ogni 1.000 residenti tra i 6 e i 18 anni, sopra la media regionale (6,0). Il dato positivo si conferma per gli istituti superiori, solitamente meno diffusi nelle aree interne: otto comuni ospitano scuole secondarie di secondo grado, con 2,5 strutture ogni 1.000 iscritti (2,3 in Piemonte). Superano il dato regionale anche le scuole medie (6,2 ogni 1.000 iscritti contro 5,1) e i centri per l'infanzia (2,1 contro 1,8).



## 6,7 edifici scolastici ogni 1.000 residenti tra i 6 e 18 anni

La presenza di strutture scolastiche supera la media piemontese, in particolare per gli istituti superiori e per le scuole dell'infanzia, garantendo l'accesso in tutte le fasce d'età.

Il numero di scuole per studente supera la media regionale, anche per le fasce meno coperte nelle aree provinciali.

### **Sanità territoriale, un'offerta differenziata**

L'offerta sanitaria è meno uniforme: i servizi di base sono ben presenti, mentre quelli specialistici risultano più carenti. In base agli ultimi dati disponibili, la provincia dispone di 37 posti letto ospedalieri ogni 10.000 abitanti (2022), di poco sopra il dato regionale, e si colloca al terzo posto per densità di medici di medicina generale e pediatri (1,7 ogni 1.000 abitanti nel 2021, a fronte di 1,4 del Piemonte) e di farmacie (4,8 ogni 10.000 abitanti contro 3,8). Le difficoltà emergono nelle prestazioni avanzate: se nel 2023 la presenza di medici specialisti era di poco inferiore alla media piemontese (29 ogni 10.000 abitanti contro 31), i tassi di emigrazione ospedaliera erano quasi doppi.

Pur trattandosi di una carenza diffusa a livello nazionale, i fattori territoriali – dalla qualità abitativa all'offerta infrastrutturale – sono determinanti per trattenere i lavoratori specializzati. Nella provincia di Alessandria sono proprio i medici e le altre profes-



sioni sanitarie i profili più difficili da reperire, secondi il rapporto 2024 di Unioncamere.

Alessandria offre servizi sanitari di base solidi, ma fatica ad attrarre medici specialisti.

### **Verso una provincia più verde e sostenibile**

Tra gli elementi che contribuiscono a rendere più attrattivo il territorio di Alessandria c'è anche il verde pubblico: ogni residente ha a disposizione oltre 25 m<sup>2</sup> (2023), un dato che colloca la provincia al 6° posto su 25 nel Nord-Ovest e al 3° in Piemonte. In termini assoluti, tuttavia, il verde pubblico copre circa l'1,2% del territorio, segnalando margini di intervento e opportunità di riqualificazione urbana. Secondo i dati raccolti da Legambiente, la situazione è in miglioramento: nel 2024 si stimano circa 17 alberi ogni 100 abitanti nelle aree pubbliche, in aumento del 13% rispetto al 2018.

## 25 m<sup>2</sup> di verde pubblico per residente

**Alessandria è al terzo posto tra le province piemontesi: oltre 2 milioni e 500 mila metri quadri, composti per un terzo da parchi e giardini di interesse storico.**

Negli ultimi sette anni anche la qualità dell'aria è nettamente migliorata, per tutti i principali inquinanti: le concentrazioni medie annue di PM sono diminuite del 29%, quelle di PM<sub>2.5</sub> del 31% e

quelle di biossido di azoto del 43%. I valori attuali rientrano nei limiti previsti dalla normativa europea, ma rimane spazio per ulteriori progressi. Nel 2021, l'OMS ha aggiornato le linee guida sulla qualità dell'aria: in tutte le categorie, la provincia si sta avvicinando al secondo traguardo intermedio verso le soglie raccomandate.

L'offerta di piste ciclabili è tra le migliori della regione – al terzo posto, con 11 metri per abitante nel 2024 – mentre il tasso di motorizzazione è particolarmente contenuto: 66 auto ogni 100 residenti, il più basso in Piemonte dopo Novara.

## 66 auto ogni 100 residenti

**Il tasso di motorizzazione è tra i più bassi del Piemonte, segno di un territorio accessibile anche attraverso forme di mobilità sostenibile. L'offerta di piste ciclabili è tra le migliori della regione. La qualità dell'aria è nettamente migliorata, avvicinandosi alle soglie raccomandate dall'OMS.**

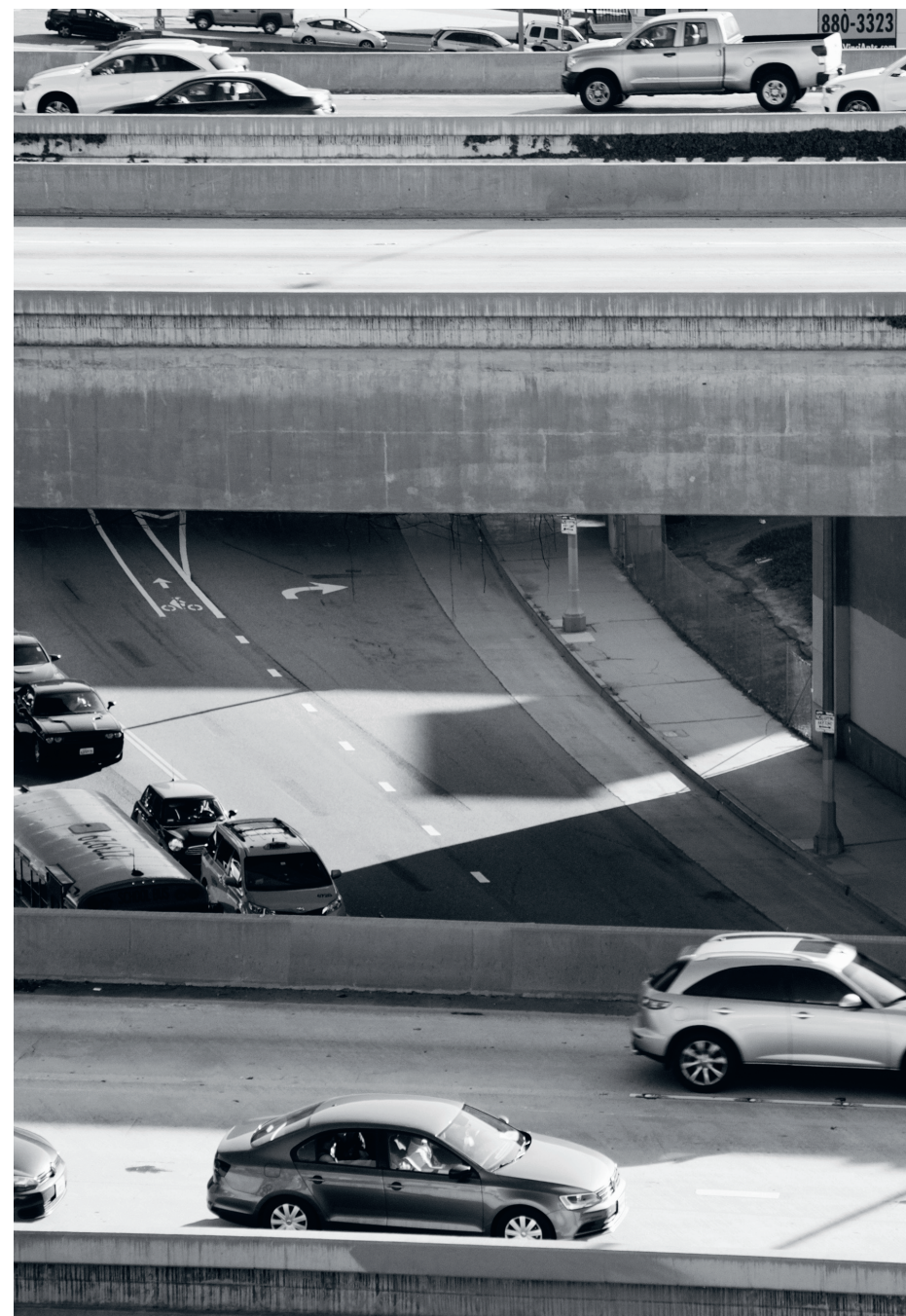


# Al centro del Nord: lo snodo logistico che collega Italia ed Europa

Alessandria è al centro tra Milano, Torino e Genova. Non è una metafora: il punto di equilibrio tra i tre capoluoghi si trova a 8 km dal suo centro, nei pressi del comune di Castelletto Monferrato. Per chi vive nella provincia, questo significa poter accedere a mercati del lavoro diversificati, maggiori opportunità professionali e servizi metropolitani, evitando al contempo i costi – economici e sociali – delle grandi città. Ma una posizione favorevole da sola non basta: servono infrastrutture che la rendano un vero punto di forza.

## **La posizione strategica sulla rete autostradale**

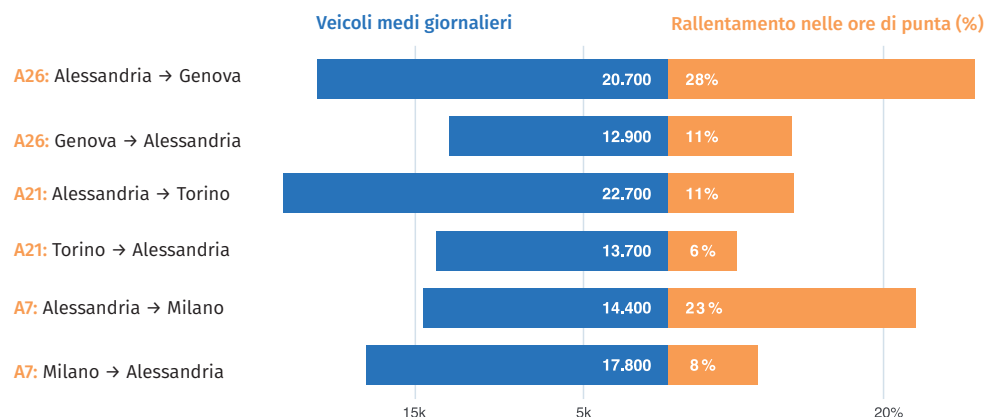
Considerando la rete autostradale, la provincia di Alessandria offre distanze brevi e direttrici scorrevoli verso i tre capoluoghi: il centro città dista circa 80 km da Genova prendendo l'A26, 90 km da Torino con l'A21 e 95 km da Milano con l'A7. Per tutte le destinazioni, la durata del tragitto è di circa un'ora e un quarto, con le normali variazioni legate a orario e viabilità. Nel 2023, il traffico medio sui tre segmenti autostradali è stimato tra 13.000 e 23.000 veicoli al giorno, secondo la Regione Piemonte. Volumi tipici di





tratte scorrevoli, lontani dai livelli di congestione delle arterie più trafficate: la media italiana è di circa 44.000 veicoli al giorno.

#### Flussi di traffico e rallentamenti sulle autostrade di Alessandria (2023)



Nota: il rallentamento indica la riduzione della velocità media nelle ore di punta rispetto a quella in assenza di traffico.  
Fonte: Regione Piemonte

### Un polo logistico ben collegato

La presenza di mezzi pesanti è particolarmente elevata verso Torino (31% del traffico totale, su entrambe le direzioni) e Genova (28%), superando il dato nazionale (25%). Verso Milano si attesta invece al 19%. Le alte percentuali registrate lungo l'A21 e l'A26 confermano il ruolo centrale della provincia di Alessandria nella logistica, grazie alla posizione strategica per il traffico merci diretto verso i porti liguri e l'Europa continentale. Il territorio ospita già diversi *hub*, soprattutto nella zona di Tortona, a cui nel 2024

si è aggiunto il centro di approvvigionamento Amazon di Spinetta Marengo. Tra i prossimi interventi è previsto uno scalo merci di circa 100 ettari, di proprietà del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, con completamento previsto per il 2033.

### La provincia si conferma nodo strategico per il traffico merci verso i porti liguri e l'Europa continentale.

Sul fronte della sicurezza, in dieci anni gli incidenti con morti o feriti sono diminuiti su tutte le tratte. Nel 2023 se ne sono registrati 26 sulla A7 verso Milano (-24%), 31 sulla A21 verso Torino (-14%) e 29 sulla A26 verso Genova (-31%), secondo i dati Istat e Automobile Club d'Italia.

### La connettività ferroviaria della provincia

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, l'offerta verso Genova e Torino è simile: nei giorni feriali del 2025 sono disponibili 18-20 corse per ciascun capoluogo, sia in partenza che in arrivo ad Alessandria, con una frequenza di 50-55 minuti e un tempo di percorrenza medio di circa un'ora verso il capoluogo ligure e poco superiore verso quello piemontese. La copertura del servizio è ampia, dalle prime ore del mattino (5:30-6:30) fino a tarda sera (22:30). Verso Milano ci sono invece 7 corse al giorno, con tempi di viaggio di un'ora e mezza, e un treno ogni due ore circa.

Nessuna delle tre tratte ferroviarie è servita dall'Alta velocità. La Linea dei Giovi verso Genova, costruita a metà Ottocento, ha una pendenza elevata (35%) che limita anche il passaggio di tre-

ni merci di grandi dimensioni. Per alleggerire il traffico, all'inizio del Novecento fu realizzata una seconda linea con pendenza più moderata (17‰), che collega Torino a Genova senza passare per Alessandria. Anche se adatta all'Alta velocità passeggeri, la sua inclinazione non è compatibile con gli standard europei per il trasporto merci.

### **Il Terzo Valico, una nuova linea per merci e passeggeri**

Per potenziare i collegamenti del sistema portuale ligure, nel 2012 sono cominciati i lavori del Terzo Valico: una nuova linea ferroviaria di 53 km, per il 70% in galleria, che da Genova si conetterà alla linea esistente per Torino, passando anche per Alessandria, e a quella per Milano via Tortona. La nuova tratta sarà ad alta capacità per il trasporto merci – permettendo il transito di camion e container di grandi dimensioni – e ad alta velocità per i passeggeri, con tempi di percorrenza ridotti e un aumento della capacità del 40-50%. Il costo dell'intero progetto ha superato i 10,6 miliardi di euro e il suo completamento è previsto per il 2027: a luglio 2025, i sei lotti costruttivi registrano tassi di avanzamento variabili, compresi tra il 48% e l'86%.

Le linee verso Genova presentano pendenze eccessive per il trasporto merci di grandi dimensioni, limite che sarà superato con il Terzo Valico.

L'opera si integrerà nel corridoio Reno-Alpino, il principale asse europeo di trasporto merci che attraversa Paesi Bassi, Belgio,

Germania e Svizzera. Anche i benefici ambientali saranno significativi: -29% nei consumi energetici e -55% nelle emissioni di CO<sub>2</sub> rispetto al trasporto su gomma. Il progetto è allineato agli obiettivi europei di mobilità sostenibile, che prevedono un target preciso: trasferire su rotaia il 50% dei flussi merci entro il 2050.

Entro il 2050, l'UE punta a trasferire su rotaia il 50% delle merci oggi trasportate su strada.





# LAVORATORI DISLOCATI



Infrastrutture, spazi pubblici e comunità:  
la ricetta per trattenere i talenti

*Housing* aziendale: la casa come leva  
di attrattività locale e rigenerazione urbana



# Infrastrutture, spazi pubblici e comunità: la ricetta per trattenere i talenti

Secondo l'ultima rilevazione Istat, degli oltre 15.500 pendolari residenti in provincia di Alessandria, la maggior parte si sposta verso Genova (22%), seguita da Pavia (20%), Asti (18%), Milano (13%) e Torino (9%). Gli ingressi sono leggermente inferiori – circa 13.300 persone – e vedono sostanzialmente gli stessi territori ai primi posti: Pavia (30%), Asti (24%) e Genova (15%).

La posizione strategica di Alessandria facilita gli spostamenti professionali: oltre ai pendolari giornalieri, il territorio accoglie anche lavoratori con permanenze più lunghe: operai stagionali del settore vinicolo, maestranze impiegate nei cantieri degli *hub* logistici in costruzione, tecnici specializzati per manutenzioni straordinarie o installazioni di nuove linee produttive negli stabilimenti industriali. Presenze temporanee della durata di settimane o mesi, che generano una duplice opportunità: alimentano la domanda di alloggi temporanei e aprono alla possibilità di trattenere sul territorio professionalità qualificate.

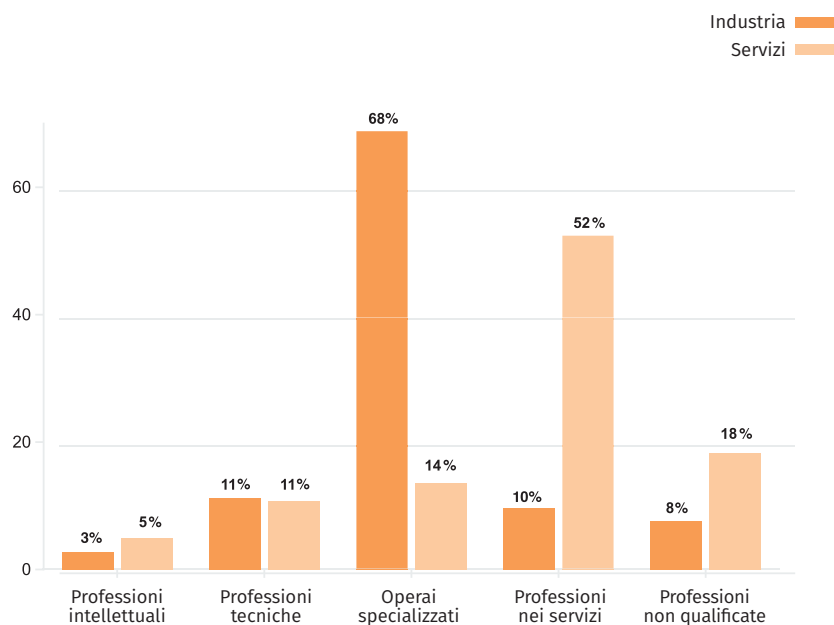


## **Un mercato del lavoro orientato alle competenze qualificate**

Infrastrutture e servizi determinano l'attrattività locale, e diventano essenziali dove la domanda di competenze qualificate è maggiore. La provincia di Alessandria si trova esattamente in questa condizione, come evidenzia il rapporto del Sistema informativo Excelsior, promosso da Unioncamere in collaborazione

con il Ministero del Lavoro: tra le nuove assunzioni previste per il 2024, quasi la metà (49% del totale) riguarda figure specializzate, una percentuale superiore rispetto alla media nazionale, che non arriva al 44%.

#### Assunzioni previste nella provincia di Alessandria per gruppo professionale (2024)



**Nota:** Le professioni intellettuali includono dirigenti, ruoli scientifici e altre figure altamente specializzate. Gli operai specializzati comprendono anche i conduttori di impianti e di macchinari fissi e mobili. Le professioni nei servizi includono impiegati ed addetti nei servizi e nelle attività commerciali.

**Fonte:** Sistema Informativo Excelsior (Unioncamere, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali)

### Le professioni più critiche da reperire

Considerando solo i posti di lavoro di nuova creazione – cioè quelli che rappresentano ingressi e non sostituzioni – in testa troviamo gli specialisti delle scienze gestionali, commerciali e bancarie (inseriti per il 38% in nuove posizioni), seguiti dai tecnici dell'organizzazione e amministrazione delle attività produttive (32%), ingegneri (30%) e operai del settore alimentare con competenze avanzate (26%). Tra le figure specializzate più complesse da reperire, al primo posto ci sono i medici: per il 2024, si stima che oltre nove assunzioni su dieci (92%) saranno difficili da coprire. Criticità elevate anche per informatici e tecnici delle telecomunicazioni (86%), addetti specializzati nell'edilizia (85%), specialisti nelle scienze della vita (83%) e tecnici sanitari (80%). Tra i settori che registrano le maggiori difficoltà nel trovare personale ci sono le industrie metallurgiche e della gioielleria, le imprese edili e l'intero comparto dell'ospitalità, dai servizi turistici agli alloggi e alla ristorazione.

La carenza più grave riguarda i medici, nel 2024 oltre nove posizioni su dieci risultano difficili da coprire.

Considerando tutte le nuove entrate previste per la provincia di Alessandria, la difficoltà media di reperimento, stimata intorno al 53%, è superiore sia alla media nazionale (48%) che a quella del Nord-Ovest (49%). In oltre un caso su tre, l'ostacolo principale è la mancanza di candidati, più che una preparazione inadeguata o altri fattori. Queste figure sono essenziali per il futuro del territorio: servono a consolidare le nuove vocazioni economiche che sta

esprimendo, colmare alcune carenze strutturali – come l’offerta di prestazioni sanitarie specialistiche – o supportare la transizione verde e digitale delle imprese manifatturiere. Per alcune di queste professioni, il *turnover* elevato ha conseguenze gravi: nel caso dei medici, la discontinuità non compromette solo l’assistenza, ma impedisce lo sviluppo di relazioni di fiducia coi pazienti.

### **I fattori dell’attrattività territoriale**

Per attirare lavoratori specializzati, o trattenere quelli che transitano temporaneamente nella provincia, non bastano stipendi competitivi e opportunità aziendali. Nel determinare l’attrattività complessiva di un territorio, incidono in modo decisivo anche la disponibilità di servizi e la presenza di un patrimonio edilizio adeguato, elementi che influenzano direttamente la scelta del luogo in cui stabilirsi. La questione abitativa è ovviamente centrale, ma pesano anche la qualità e la vivibilità degli spazi urbani. Le iniziative di rigenerazione non possono limitarsi alle infrastrutture fisiche, ma devono tenere in considerazione anche le dinamiche sociali e culturali che le attraversano, con l’obiettivo di creare ambienti che favoriscano l’integrazione e il benessere psicologico dei residenti.

Una rigenerazione urbana efficace non si ferma alle infrastrutture, ma crea spazi che promuovano integrazione sociale e benessere collettivo.

La provincia di Alessandria dispone di 25 m<sup>2</sup> di verde pubblico per abitante – sopra la media regionale e in buona parte di interesse storico – che però rappresentano appena l’1,2% del territorio, un


dato che suggerisce quanto spazio di intervento esista ancora. La progettazione degli spazi verdi incide profondamente sulle dinamiche sociali: determina dove e come le persone si incontrano, influenza i tempi di permanenza nei luoghi pubblici, modella le interazioni tra residenti storici e nuovi arrivati. Analogamente, gli spazi pensati per chi si muove a piedi, le installazioni di arte pubblica o la programmazione di eventi culturali all’aperto contribuiscono a riattivare luoghi sottoutilizzati e a rafforzare il tessuto comunitario. In questa direzione va anche la scelta dell’amministrazione di Alessandria di attivare nuove aree pedonali urbane nel centro città: la provincia, che nel 2024 aveva 23 m<sup>2</sup> di Ztl ogni 100 residenti, era all’ultimo posto in Piemonte – sebbene per Asti e Biella manchino dati – e tra gli ultimi nel Nord-Ovest. Più in generale, l’estetica degli ambienti urbani può contribuire a promuovere un senso di appartenenza e veicolare l’identità culturale desiderata. In un territorio che cerca di trattenere professionalità in transito, questi aspetti apparentemente secondari possono fare la differenza tra chi resta per la durata di un contratto e chi inizia a considerare Alessandria come casa propria.

## **1,2% del territorio coperto da verde pubblico**

**La disponibilità per abitante è sopra la media regionale, ma l’incidenza sul territorio è ridotta, lasciando spazio a interventi di recupero e riqualificazione urbana.**







**“ L’attrattività dei talenti passa  
anche dall’offerta di soluzioni  
abitative adeguate. Mancano  
profili specializzati e la casa  
è una potente calamita.”**



# Housing aziendale: la casa come leva di attrattività locale e rigenerazione urbana

Le Case per impiegati della Borsalino, costruite negli anni Cinquanta nel centro di Alessandria, non assomigliano affatto a un dormitorio operaio. Con il loro profilo spezzato, le fenditure verticali che portano luce naturale alle scale e il leggero tetto a vela, questi edifici sfidarono persino i principi del Movimento Moderno che si era affermato nel primo dopoguerra. Il lotto su cui sarebbe sorto il complesso residenziale era stato acquistato per ampliare gli stabilimenti dell'azienda piemontese, ma il progetto fu accantonato con lo scoppio della Seconda guerra mondiale e l'area venne destinata alla costruzione di abitazioni per i lavoratori.

La Borsalino scelse però di non limitarsi al minimo indispensabile: ogni appartamento dispone di tre camere da letto, soggiorno e cucina, mentre gli spazi comuni ospitano servizi condivisi. Considerati un paradigma dell'architettura residenziale italiana del tempo, sono anche un esempio di come il worker *housing* possa incorporare qualità abitativa e innovazione architettonica.

Ancora oggi, l'accesso alla casa è una questione centrale per l'oc-







cupazione in molti settori produttivi. Un mercato immobiliare poco accessibile, soprattutto quando i prezzi non sono allineati alle retribuzioni medie, rende più difficile attrarre e trattenere dipendenti qualificati. Da questo punto di vista Alessandria parte avvantaggiata: nel 2024 gli affitti incidevano il 31% in meno sugli stipendi rispetto al dato nazionale, con abitazioni più ampie del 22%. Anche l'acquisto risulta più agevole: un appartamento di circa 60 metri quadri in una zona semicentrale della città costava l'equivalente di 48 mensilità dello stipendio di un lavoratore dipendente, contro la media italiana di 69.

### ***Housing aziendale, una soluzione per chi lavora in trasferta***

Tuttavia, tra chi transita nella provincia alessandrina emergono anche esigenze abitative specifiche che l'offerta tradizionale non sempre riesce a soddisfare. In particolare, molti lavoratori qualificati soggiornano sul territorio per periodi limitati, da poche settimane a diversi mesi. Per loro si sta diffondendo anche in Italia, soprattutto nelle regioni del Nord, il modello dell'*housing aziendale*: appartamenti completamente attrezzati, spesso inseriti in contesti residenziali, che garantiscono maggiore comfort rispetto agli hotel tradizionali e permettono di mantenere il proprio stile di vita. Per le aziende rappresentano generalmente soluzioni più competitive, essendo già calibrate su soggiorni prolungati. Di contro, gli alberghi stanno iniziando a rispondere con opzioni di *"extended stay"*.



L'housing aziendale offre appartamenti attrezzati per soggiorni prolungati, rappresentando per le aziende un'alternativa più competitiva agli hotel.

Queste offerte si inseriscono in un mercato in crescita: a livello europeo, nel 2024 il giro d'affari dei viaggi di lavoro era stimato pari a circa 360 miliardi di euro, con un aumento di oltre il 10% rispetto all'anno precedente e proiezioni che indicano un fatturato di 477 miliardi entro il 2028.

**Alloggi per stagionali,  
una necessità per il settore turistico**

Nel settore turistico, la carenza di alloggi per il personale stagionale è uno dei principali ostacoli al reclutamento, proprio mentre la provincia di Alessandria attraversa una fase di espansione: per il 2024 sono state stimate 3.930 nuove assunzioni nel settore, in crescita dell'8% rispetto al 2022, secondo il rapporto di Unioncamere sul comparto turistico. Federalberghi e Federturismo hanno più volte sottolineato come offrire alloggi gratuiti o a costo contenuto ai dipendenti sia cruciale per rendere il lavoro stagionale più attrattivo: da un lato alleggerisce i costi per le aziende, dall'altro migliora le condizioni di vita degli addetti, di solito giovani, contrastando la fuga verso altri settori.

La rigenerazione urbana attraverso iniziative pubbliche e private Per rispondere a questa esigenza stanno emergendo iniziative sia pubbliche che private. Il Ministero del Turismo ha annunciato un bando da 120 milioni di euro in tre anni, a partire dal 2025, per favorire la nascita di staff house in tutta Italia, anche attraverso

il recupero e l'ammodernamento di immobili già esistenti. Ma ci sono anche iniziative locali che stanno facendo da apripista. L'esempio più emblematico è a Jesolo: qui l'hotel El Paso, ormai fuori mercato, è stato riconvertito dalla Associazione jesolana albergatori nella prima foresteria italiana gestita da un'associazione di categoria. La struttura, con 35 camere, adotta un modello cooperativo: ogni socio può prenotare una stanza per ogni struttura che gestisce, pagando una quota concordata su base annuale.

## 120 milioni per alloggi ai lavoratori del turismo

**Il finanziamento del Ministero del Turismo sostiene la realizzazione di residenze per il personale del settore (staff house), anche tramite il recupero di immobili esistenti.**

**Il ruolo chiave delle *partnership* pubblico-privato**

Operazioni di questo tipo, tuttavia, non sono necessariamente semplici e non sempre garantiscono il risultato sperato. Le iniziative di rigenerazione urbana sono particolarmente sfidanti per il settore pubblico, che sconta una carenza cronica di risorse e la conseguente difficoltà nel sostenere i costi d'investimento e gestione. Gli operatori privati, dal canto loro, tendono a concentrarsi principalmente sul ritorno economico, trascurando segmenti più complessi o meno redditizi del mercato immobiliare, come gli alloggi rivolti a utenze specifiche. In questo contesto, le *partnership* pubblico-privato rappresentano una soluzione efficace per





progetti che richiedono risorse finanziarie consistenti e competenze tecniche, ma anche un equilibrio tra logiche di mercato e obiettivi di interesse collettivo.

Come ha evidenziato uno studio pubblicato nel 2025 sulla rivista accademica *Buildings*, il successo di una *partnership* pubblico-privato finalizzata alla rigenerazione urbana si fonda su una solida architettura gestionale. Fin dall'avvio sono necessari ruoli e responsabilità ben definiti, studi di fattibilità realistici e procedure di gara trasparenti e competitive. Nella fase di attuazione, una *governance* efficace nel monitoraggio di costi, tempi e rischi, unita a un dialogo costante tra tutti i soggetti coinvolti. Altrettanto fondamentale è la stabilità politica, che deve estendersi oltre il singolo mandato per garantire continuità alla *partnership* e permettere il pieno sviluppo del progetto.

Il successo di una *partnership* pubblico-privato nella rigenerazione urbana dipende da una solida struttura gestionale.





# STUDENTI FUORISEDE



Le università di provincia battono i mega-atenei (e rilanciano il territorio)

Lo student *housing*, un investimento strategico per il futuro delle città di provincia

Giovani e territori: come costruire un ecosistema attrattivo fuori dalle grandi città



# Le università di provincia battono i mega-atenei

Le università di provincia stanno vivendo una nuova centralità e possono diventare motore di sviluppo territoriale. L'Università del Piemonte Orientale (Upo), con oltre 14 mila iscritti nell'anno 2023-2024, cresce a ritmi sostenuti, con risultati positivi anche in termini di soddisfazione per la qualità dei servizi e dell'offerta didattica.

Tuttavia, tre quarti degli iscritti provengono dal Piemonte: la sfida è rafforzare l'attrattività delle università alessandrine, anche con politiche abitative mirate. Un esempio è quello dell'Università di Trieste (UnitS), oggetto di uno studio pubblicato su *Sustainability* come caso di eccellenza nella connessione tra ateneo e sviluppo territoriale. L'Ateneo può essere considerato un living lab e un *hub* di conoscenza per il Friuli-Venezia Giulia, promuovendo progetti di rigenerazione urbana, mobilità sostenibile e cooperazione con il mondo locale. Questo ha contribuito a rafforzare il ruolo dell'Università non solo come istituzione accademica, ma come motore culturale ed economico del territorio.



## **Una crescita dettata dalla qualità**

La classifica del Censis per l'edizione 2024-2025 indica che Upo, nella categoria degli atenei statali di dimensione media (tra 10.000 e 20.000 iscritti), guadagna cinque posizioni rispetto all'anno precedente, attestandosi al settimo posto con un punteggio di 87,8.



# 7° posto per l'Università del Piemonte Orientale tra gli atenei medi

Nell'ultima edizione della classifica Censis delle università statali di medie dimensioni (10.000–20.000 iscritti), UPO guadagna 5 posizioni e raggiunge il 7° posto, grazie alla qualità dei servizi erogati.

L'Ateneo non solo tiene il passo ma, su alcuni indicatori, cresce meglio dei mega-atenei. La qualità dei servizi erogati è un fattore chiave nella scelta degli studenti.

La classifica Censis include indicatori su strutture disponibili, digitalizzazione, internazionalizzazione e occupabilità. Nell'ultima rilevazione, Upo si colloca in una fascia competitiva, segno che i servizi stanno migliorando. Un altro ambito in cui le università di provincia possono vantare un vantaggio è il rapporto docente/studenti e la vicinanza tra studenti e corpo docente, elementi che nei mega-atenei spesso appaiono più critici. Questa maggiore prossimità può tradursi in una migliore esperienza formativa e in un maggior gradimento degli studenti.

## **Stem, occupabilità e offerta formativa**

Le discipline Stem (Scienze, Tecnologia, Ingegneria e Matematica) sono oggi cruciali nella formazione universitaria e per il mercato del lavoro. A livello nazionale le immatricolazioni nell'area STEM raggiungono il 28,6 % e in particolare in ingegneria il 42,6 % delle nuove iscrizioni.



Per Upo, la presenza di poli tecnologici e di ricerca, unitamente alla collaborazione con il Politecnico di Torino nella sede di Alessandria, offre un'opportunità strategica per rafforzare l'offerta Stem, colmare lacune e rispondere al fabbisogno territoriale di competenze specialistiche. La sede alessandrina del Politecnico contribuisce così ad ampliare l'attrattività formativa locale e a formare profili pronti per il mondo del lavoro.

### Attrattività territoriale e provenienza degli iscritti

Uno dei limiti che emerge per Upo è la provenienza degli iscritti: circa tre quarti provengono dal Piemonte, il che segnala un'eccellenza regionale ma anche una debole capacità di attrazione extra-regionale.

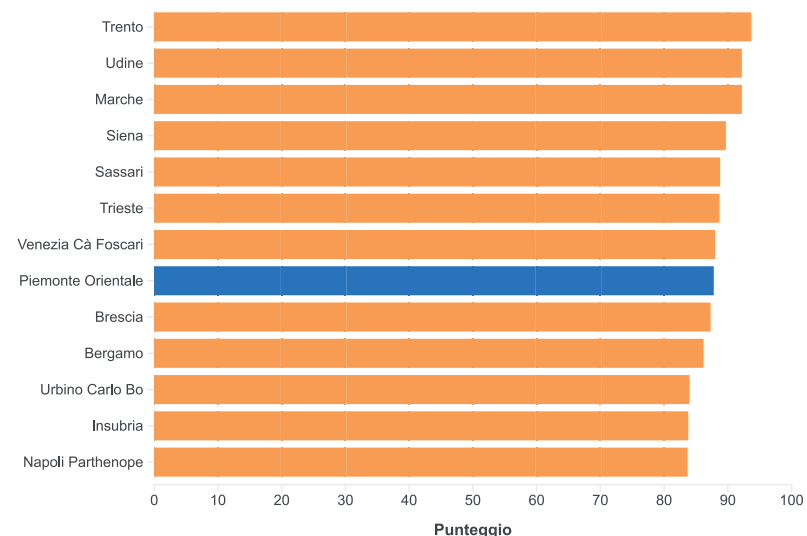
Migliorare questa capacità di attrazione è essenziale per affermarsi come polo universitario nazionale, non solo locale.

In questo senso le politiche abitative per studenti fuori sede possono giocare un ruolo decisivo: offerta di alloggi, convenzioni, servizi integrati, welfare per studenti. Per le università di provincia la vicinanza al territorio e il costo della vita più basso rispetto alle grandi città rappresentano vantaggi competitivi che possono essere valorizzati nelle strategie di attrazione.

### Sviluppo territoriale e motore locale

Le università di provincia giocano un ruolo strategico nello sviluppo territoriale: attraggono giovani, mantengono capitale umano sul territorio, stimolano l'innovazione, collaborano con le imprese locali. L'Università del Piemonte Orientale, con sedi a Alessan-

### Classifica Censis 2025/2026 dei medi atenei statali (da 10.000 mila ai 20.000 iscritti) - prime tredici posizioni



### Università del Piemonte Orientale: ranking per categoria



Fonte: Classifica Censis delle Università italiane 2025/2026



dria, Novara e Vercelli, è ben posizionata per essere motore dello sviluppo dell'area del basso Piemonte.

La presenza del Politecnico ad Alessandria può inoltre favorire la formazione di profili di alto livello che restano nella provincia, contribuendo all'ecosistema locale della ricerca e delle start-up. Per consolidare la propria posizione, però, questi Atenei devono affrontare alcune sfide. Aumentare l'internazionalizzazione (studenti stranieri), rafforzare la presenza dei fuori sede, potenziare la ricerca e l'innovazione, colmare eventuali lacune negli ambiti formativi più richiesti. Mantenere la qualità didattica e dei servizi mentre si cresce è un equilibrio complesso, l'espansione non deve essere a scapito della vicinanza agli studenti, della personalizzazione della didattica e della qualità dell'esperienza universitaria.

Le università di provincia dimostrano che, lontano dai grandi centri e dai mega-atenei, è possibile costruire un'offerta formativa competitiva e di qualità, rafforzata dal legame territoriale e dalla vicinanza agli studenti. Il posizionamento nei ranking nazionali, l'offerta Stem, la collaborazione con il Politecnico di Torino e la qualità dei servizi indicano un futuro promettente per le realtà presenti ad Alessandria. Tuttavia, per non restare un'eccellenza locale, è essenziale aumentare l'attrazione di studenti da fuori regione, promuovere politiche abitative e welfare per studenti, e rafforzare l'internazionalizzazione.

La sfida per Alessandria è trasformare l'eccellenza dei suoi atenei in maggiore attrattività. Servono investimenti mirati in *housing* universitario, servizi di welfare dedicati e apertura internazionale verso gli studenti da altre regioni e dall'estero.





# Lo student housing, un investimento strategico per il futuro delle città di provincia

In una città universitaria di provincia, la disponibilità di alloggi accessibili e di qualità può fare la differenza tra crescita e stagnazione. Alessandria, con un tessuto urbano compatto e un mercato immobiliare ancora sostenibile, ha l'opportunità di trasformare lo student housing in un motore di rigenerazione urbana, sociale e culturale. Il tema non riguarda solo la domanda di alloggi per studenti, ma la capacità di un territorio di rigenerarsi intorno alle nuove generazioni, trattenendo talenti e investimenti.

## **Il vantaggio competitivo dell'abitare ad Alessandria**

Oggi il costo medio di un affitto nel capoluogo di provincia è di circa 7 euro al metro quadrato al mese, mentre il prezzo di vendita si aggira intorno ai 935 euro al metro quadrato, secondo le stime di Immobiliare.it relative a settembre 2025. In confronto, a Torino l'affitto medio supera gli 11 euro/m<sup>2</sup>, e a Milano tocca punte di 30 (22 in media) euro/m<sup>2</sup>. Guardando al costo della vita, secondo l'ultimo report dell'Unione Nazionale Consumatori la cit-



tà di Alessandria si colloca al 35esimo posto su scala nazionale, in linea con l'inflazione media in Italia. In testa alla graduatoria, Siena dove l'inflazione tendenziale pari a +2,9%, la seconda più alta d'Italia, si traduce nella maggior spesa aggiuntiva su base annua, equivalente a 784 euro per una famiglia media. Medaglia d'argento per Bolzano che, con +2,2% su settembre 2024, ha un





incremento di spesa annuo pari a 730 euro a famiglia. Sul gradino più basso del podio Belluno, terza sia per l'inflazione pari al 2,5% che per la spesa supplementare pari a 652 euro annui per una famiglia tipo.

### **Una crescita che chiede nuove politiche abitative**

L'Università del Piemonte Orientale (Upo), che negli ultimi anni si afferma sempre più come polo attrattivo per gli studenti della regione, cresce a ritmo sostenuto. Tuttavia, tre quarti degli iscritti provengono ancora dal Piemonte, soluzioni abitative accessibili, integrate e di qualità possono contribuire a invertire la tendenza. Un esempio concreto arriva dalla Residenza Unisogni, realizzata ad Alessandria con il sostegno di Upo e gestita da Edisu, che si inserisce in un modello di studentato diffuso capace di unire accessibilità, comfort e prossimità ai luoghi di studio, contribuendo a rivitalizzare la zona circostante grazie a nuove attività di ristorazione e servizi per studenti. Gli alloggi, ristrutturati e arredati secondo *standard* moderni, garantiscono *comfort*, efficienza energetica e vicinanza alle sedi universitarie.

### **Lezioni da Torino e da altre città europee**

Esperienze italiane e internazionali mostrano il potenziale del binomio student housing-rigenerazione urbana. A Torino, la trasformazione dell'ex Villaggio Olimpico in un complesso di social e *student housing*, con spazi comuni e coworking, è diventata un caso emblematico, dopo un periodo di occupazione abusiva. Oltre alla risistemazione delle aree all'aperto, l'operazione ha avuto



come risultato una residenza flessibile, composta da alloggi di diverse dimensioni, dotata di una reception e punto di controllo. Questi ultimi servizi sono localizzati insieme agli uffici, alla palestra, alle aree comuni di socializzazione e al locale di somministrazione. Un'offerta abitativa moderna e accessibile quella del Camplus, che fa da volano alla più estesa trasformazione dell'area dove dovrebbe sorgere il Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione e il ripristino delle arcate dell'ex mercato.

Secondo uno studio del Politecnico di Milano, ogni euro investito in residenze studentesche può generare fino a due euro di ricadute economiche locali. Questo effetto moltiplicatore si spiega con il fatto che gli investimenti in alloggi universitari stimolano l'economia attraverso la creazione di posti di lavoro, l'aumento della domanda di beni e servizi da parte degli studenti e un generale incremento del tessuto commerciale cittadino.

All'estero, la città olandese di Groningen ha riconvertito ex aree industriali in "quartieri universitari" multifunzionali, con un effetto positivo sulla vitalità urbana. In Francia, il quartiere Saint-Michel di Bordeaux integra student housing, edilizia sociale e incubatori d'impresa, creando un ecosistema urbano misto sostenuto da fondi europei. A Friburgo, in Germania, il progetto "Vauban Student Living" ha trasformato le residenze universitarie in comunità energetiche e sociali, esempio di coesione tra giovani e residenti storici.

### ***Student housing come infrastruttura culturale***


Uno studio dell'Università di Firenze pubblicato su *TECHNE – Journal of Technology for Architecture and Environment* mostra che i progetti di student housing integrati in quartieri esistenti aumentano fino al 30% l'utilizzo del patrimonio edilizio e accelerano i processi di rigenerazione urbana. L'alloggio studentesco, dunque, non è solo un servizio logistico, ma un'infrastruttura culturale in grado di creare capitale umano e relazionale. Nella classifica Qualità della vita 2024 del Sole24Ore, Alessandria si colloca a metà per indicatori legati a giovani e cultura, ma registra margini di crescita nei servizi universitari e abitativi. Puntare su residenze moderne, sostenibili e accessibili significa investire nel futuro del territorio. Per la città, lo student housing può diventare la leva per coniugare diritto allo studio, rigenerazione e competitività territoriale, trasformando la città in un laboratorio di abitare sostenibile per le nuove generazioni.

## **Fino al 100% di moltiplicatore economico per lo student *housing***

**Gli investimenti in residenze universitarie possono generare ricadute sull'economia locale fino al doppio del loro valore, secondo uno studio del Politecnico di Milano.**







**“L’università è un fattore determinante per la crescita dei territori. La competitività economica della città unita all’eccellente offerta accademica può contribuire allo sviluppo economico della provincia di Alessandria.”**



# Giovani e territori: come costruire un ecosistema attrattivo fuori dalle grandi città

In un contesto in cui le grandi città restano il punto di riferimento per le nuove generazioni, Alessandria prova a farsi spazio come provincia capace di attrarre e trattenere giovani talenti. La disponibilità di opportunità culturali, sportive, sociali e lavorative gioca un ruolo decisivo nel determinare la scelta di studenti e neo-laureati, così come la qualità della mobilità urbana e dei servizi. Per creare un vero ecosistema giovanile, la città deve lavorare su più fronti, valorizzando risorse esistenti e innovando nell'offerta.

L'ultima classifica sulla qualità della vita del Sole24Ore evidenzia come la città abbia lavorato molto su questo fronte, scalando ben 11 posizioni tra il 2023 e il 2024 in ambito Cultura e Tempo Libero, posizionandosi sul 65° gradino.

Un modello da seguire potrebbe essere quello della città di Groningen, nel nord dei Paesi Bassi, che negli ultimi dieci anni è diventata un modello europeo di ecosistema giovanile. Con oltre 60.000 studenti (il 25% della popolazione complessiva), l'università e il municipio hanno sviluppato una strategia integrata



che unisce housing accessibile, spazi culturali e start-up *hub*. Il progetto ha visto il finanziamento della rigenerazione di quartieri industriali in poli universitari misti, con residenze, coworking e infrastrutture sportive. Il 40% dei giovani laureati rimane oggi in città, attratto dalla qualità della vita e dal dinamismo culturale.

## Cultura e sport: le leve del soft power urbano

Alessandria possiede una rete culturale significativa, con teatri storici, cinema, biblioteche e centri culturali attivi. Tuttavia, rispetto alle grandi città piemontesi, registra ancora una minore densità di locali, librerie e offerta di spettacoli. Questo gap può essere compensato attraverso politiche mirate di valorizzazione del patrimonio culturale e di promozione di eventi rivolti specificamente ai giovani, creando attrattività territoriale anche per studenti e neo-laureati provenienti da fuori provincia.

La città e la provincia offrono strutture moderne come la Cittadella dello Sport di Tortona, impianto sportivo con 70.000 mq di superficie totale e un palazzetto con capienza di 5.000 spettatori, e promuovono eventi che coniugano sport e socializzazione, come lo SBEM Festival, incentrato su sport, benessere e movimento.

Queste iniziative favoriscono la partecipazione giovanile e creano spazi per la socialità. L'indice di sportività del Sole24Ore colloca Alessandria in 47° posizione su scala nazionale, incrociando i dati con le analisi sull'impiantistica provinciale di Open Data Piemonte emerge un buon livello di copertura infrastrutturale, ma margini di miglioramento per l'accessibilità e la promozione di pratiche sportive.

Alessandria dispone di un buon patrimonio culturale e sportivo. L'obiettivo è valorizzarlo con politiche giovanili mirate: più eventi, maggiore accessibilità agli impianti e un'offerta serale più vivace per attrarre studenti e giovani professionisti.







### **Trasporti e occupazione giovanile: facilitare l'accesso ai servizi**

La mobilità urbana è cruciale per rendere una città attrattiva. Alessandria ha avviato interventi di potenziamento delle linee di trasporto pubblico e ampliamento della rete ciclabile, con l'obiettivo di ridurre il gap rispetto ai grandi centri e favorire spostamenti più sostenibili.

La connessione tra aree residenziali, università e spazi di aggre-

gazione è fondamentale per creare un ecosistema urbano funzionale alle esigenze dei giovani.

Secondo i dati diffusi dalla Regione Piemonte, nel 2024, sul fronte del lavoro gli indicatori migliorano. Il tasso di occupazione delle province piemontesi ha raggiunto il 69%, superando sia la media nazionale che il dato registrato nel 2023 (67,1%). Il tasso di disoccupazione è sceso al 5,5% (era 6,3% nel 2023), con un dato ancora più basso in alcune province, come Cuneo (2,8%) e Biella (3,4%). Anche il tasso di inattività migliora, scendendo al 27% contro il 28,4% dell'anno precedente.

Positivi anche gli indicatori giovanili: tra i 15 e i 29 anni crescono gli occupati (40,5%) e calano i disoccupati (11,5%). La percentuale dei giovani Neet è in calo al 27%.

A livello assoluto, il 2024 ha visto un incremento di 35.000 occupati dipendenti, trainato dai contratti a tempo indeterminato (+56.000), mentre calano i contratti a termine (-21.000).

## **40,5% il tasso di occupazione giovanile in Piemonte**

**I livelli di occupazione tra i residenti di età compresa tra 15 e 29 anni sono in crescita, mentre cala la quota di giovani che non studiano, lavorano o seguono percorsi di formazione (27% del totale).**





# TURISMO E ABITARE TEMPORANEO



Airbnb e ospitalità diffusa:  
il turismo che cambia casa (e territorio)

Micro-ricettività nei borghi: l'albergo diffuso  
tra autenticità e sostenibilità

Turismo lento in Italia: un'opportunità per l'Alessandrino





# Airbnb e ospitalità diffusa: il turismo che cambia casa (e territorio)

Il turismo nella provincia di Alessandria sta vivendo una stagione di trasformazioni. I dati dell'Osservatorio Turistico provinciale segnalano, nel 2024, un incremento del 7,2% dei pernottamenti e una spesa media per singolo visitatore di oltre 280 euro. Un trend positivo, seppur con un sentiment online leggermente inferiore alla media piemontese: 87,1 punti su 100 contro gli 87,6 regionali. La reputazione digitale del territorio si gioca su tre carte vincenti: l'enogastronomia, la posizione e l'autenticità. Proprio queste dimensioni, unite alla rete di comuni diffusi tra Monferrato, Colli Tortonesi e pianura alessandrina, offrono un terreno fertile per sviluppare un modello turistico fondato sull'ospitalità diffusa.

## **Il modello dell'ospitalità diffusa**

Nato in Italia tra fine anni Ottanta e primi Novanta, il concetto di ospitalità diffusa mira a trasformare il tessuto abitativo dei borghi in un sistema di accoglienza integrato, dove case e strutture diventano "porte" d'accesso a esperienze autentiche. Non hotel isolati, ma una rete di luoghi abitati, capaci di connettere visitatori e co-



munità. È un modello che incontra le nuove sensibilità del turismo esperienziale: chi arriva non cerca solo un letto, ma relazioni, storie e paesaggi vissuti. In questo senso, Airbnb e piattaforme simili hanno contribuito a cambiare la geografia dell'accoglienza, portando nuovi flussi anche nei piccoli centri. Ma la crescita non è priva di effetti collaterali: la riconversione di abitazioni in alloggi turistici,







soprattutto nei capoluoghi e nelle città d'arte, ha inciso sui prezzi degli affitti e sull'equilibrio sociale dei quartieri.

Per le aree meno conosciute, invece, l'impatto può essere virtuoso. In molti paesi dell'Alessandrino — da Acqui Terme a Gavi, da Ovada a Castellania — il turismo diffuso può diventare un modo per rigenerare il patrimonio edilizio esistente, offrendo nuove opportunità economiche a proprietari e microimprese locali.

### **Lezioni dall'estero: l'esperienza francese**

Un esempio consolidato arriva dalla Francia, con la rete Gîtes de France, nata nel dopoguerra per valorizzare le campagne svuotate dall'esodo urbano. Oggi conta oltre 48.000 strutture, spesso gestite da famiglie o agricoltori, e rappresenta uno dei più grandi network di ospitalità rurale d'Europa. La forza del modello sta nella combinazione tra standard qualitativi condivisi, promozione unitaria e radicamento territoriale. Non un semplice insieme di case vacanza, ma un ecosistema turistico con regole chiare, formazione e marketing collettivo. Anche Rennes, in Bretagna, ha costruito la propria identità turistica sulla collaborazione tra istituzioni, imprese e comunità. Il progetto "Destination Rennes" ha puntato su un modello di *governance* condivisa, capace di valorizzare eventi culturali, artigianato e percorsi enogastronomici in modo integrato. La chiave del successo è stata la creazione di un marchio territoriale riconoscibile, in cui ogni attore – pubblico o privato – partecipa a una strategia comune.

Un esempio emblematico di turismo diffuso in Italia è quello di Santo Stefano di Sessanio, borgo dell'Aquila rinato grazie al progetto "Albergo Diffuso Sextantio". Le antiche case in pietra sono



state restaurate rispettando materiali e architetture originali, trasformandosi in camere e spazi comuni integrati nel tessuto del paese. Oggi il borgo ospita turisti da tutto il mondo, creando occupazione locale e rigenerando il patrimonio storico.

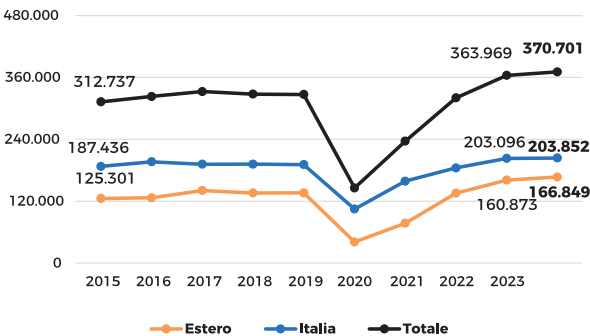
# 49,8% la crescita delle presenze straniere

Nel periodo tra il 2015 e il 2024, a fronte di un sostanziale pareggio dei turisti italiani (-0,4%), sono quelli provenienti dall'estero a cresce di oltre 130mila unità

## Opportunità e sfide

Il turismo diffuso, se ben governato, rappresenta un antidoto alla monocultura del turismo di massa. Offre benefici economici, stimola la cura dei borghi e contrasta lo spopolamento. Ma senza regole e pianificazione rischia di produrre effetti opposti: frammentazione dell'offerta, speculazione immobiliare, perdita dell'identità locale. Occorre una visione condivisa che integri le piattaforme digitali – Airbnb compresa – in una strategia di sviluppo territoriale. In altre parole, passare dalla somma di singole ospitalità a un sistema turistico integrato, capace di raccontare un territorio attraverso la sua rete di case, vigne, botteghe e persone. In provincia di Alessandria esistono già le condizioni per sperimentare questo modello. Le comunità locali, la forza dell'enogastronomia e l'autenticità del paesaggio sono gli ingredienti giusti per una regia capace di unire i fili e costruire un nuovo modello di ospitalità.

Arrivi – Presenze (Italia-Estero):  
provincia di Alessandria (2015-2024)



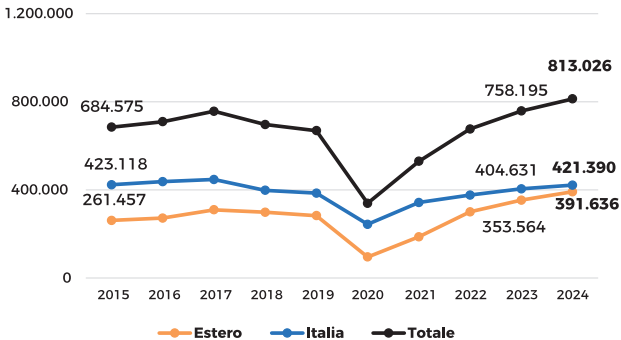
Provincia di Alessandria - Arrivi 2015-2024

Arrivi

Anno	Estero	Italia	Totale
2015	125.301	187.436	312.737
2023	160.873	203.096	363.969
2024	166.849	203.852	370.701
24 vs 15	33,2%	8,8%	18,5%
24 vs 23	3,7%	0,4%	1,8%

Presenze

Anno	Estero	Italia	Totale
2015	261.457	423.118	684.575
2023	353.564	404.631	758.195
2024	391.636	421.390	813.026
24 vs 15	49,8%	-0,4%	18,8%
24 vs 23	10,8%	4,1%	7,2%



Provincia di Alessandria - Presenze 2015-2024

Fonte: Elaborazione dell'Osservatorio Turistico della Regione Piemonte su base dati Piemonte Dati Turismo (ROSS 1000)





# Micro-ricettività nei borghi: l'albergo diffuso tra autenticità e sostenibilità

Il turismo nei borghi è oggi uno dei fronti più promettenti dello sviluppo locale italiano. Secondo l'Enit – Ente italiano nazionale per il turismo, nel 2024 ha fatto registrare un incremento del 63,8 per cento, complice anche il fenomeno del turismo delle radici. Cresce la domanda di esperienze “autentiche” e sostenibili, soprattutto tra viaggiatori europei e nordamericani. In questo contesto, il modello dell'albergo diffuso – nato in Italia, in Friuli Venezia Giulia, negli anni Ottanta e poi imitato in diversi Paesi – si conferma una formula capace di coniugare accoglienza, rigenerazione urbana e coesione sociale.

## **Un modello nato dai borghi**

Il termine albergo diffuso è stato coniato dall'economista Giancarlo Dall'Ara, che lo definisce come “una struttura ricettiva orizzontale, composta da più edifici vicini tra loro e inseriti in un contesto urbano vivo”. In altre parole, le camere e i servizi non si trovano in un unico edificio ma sono distribuiti nelle case del borgo, mantenendo il rapporto diretto con la comunità. Secondo l'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi (ADI), al 2022 in Italia







si contano circa 150 strutture attive, concentrate soprattutto in Friuli Venezia Giulia, Sardegna, Abruzzo e Umbria. Le esperienze più note hanno dimostrato che il modello può contribuire alla rigenerazione del patrimonio edilizio minore, ridando vita a paesi colpiti dallo spopolamento. I dati della stagione estiva 2025, diffusi dall'Adi, fotografano un fenomeno in crescita: quasi due terzi delle strutture (65%) valutano come “buono” l'andamento della stagione, mentre il 17% lo definisce “eccellente”. Rispetto al 2024, il turismo internazionale è in crescita: oltre il 70% degli Alberghi Diffusi registra un aumento delle presenze straniere, con un ruolo di primo piano per i viaggiatori provenienti da Stati Uniti e Germania, seguiti da Francia, Regno Unito, Nord Europa, Giappone e Argentina. Il turismo italiano si mantiene stabile, con un equilibrio tra chi segnala incrementi e chi rileva lievi flessioni.

### **Tra sostenibilità e nuove esigenze**

L'albergo diffuso risponde anche alla crescente domanda di turismo sostenibile. Il Rapporto UNWTO 2023 segnala che il 73% dei viaggiatori globali dichiara di voler ridurre l'impatto ambientale dei propri soggiorni, e il 40% è disposto a spendere di più per alloggi che supportino la comunità locale. In questo senso, la micro-ricettività nei borghi rappresenta una risposta concreta: valorizza edifici esistenti, evita consumo di suolo e incentiva la manutenzione del paesaggio.

Tuttavia, diversi studi invitano a guardare anche alle criticità del modello. Una ricerca pubblicata su *Sustainability* mostra che, sebbene gli ospiti apprezzino l'autenticità e la relazione con il territorio, il grado di soddisfazione complessivo dipende ancora



da fattori tradizionali come la pulizia, il comfort e la connettività digitale, aspetti spesso trascurati nelle strutture più piccole o gestite in modo familiare. Servono formazione, standard condivisi e strumenti di marketing integrato: tre elementi che distinguono le esperienze più riuscite da quelle rimaste su scala sperimentale.

## 73% la quota dei turisti globali attenti alla sostenibilità

**Secondo il rapporto UNWTO 2023, il 73% dei viaggiatori globali vuole ridurre l'impatto ambientale nei propri soggiorni, e uno su quattro è disponibile a pagare un prezzo più alto pur di sostenere la comunità locale**

### Il contesto piemontese e le prospettive

Anche in Piemonte il tema della micro-ricettività è tornato al centro delle politiche di sviluppo locale. Il Programma di Sviluppo Rurale 2023–2027 e i fondi del PNRR – Missione 1, Componente 3 prevedono incentivi per il recupero di immobili nei borghi, con attenzione alla creazione di **ospitalità diffusa** e **spazi multifunzionali**. Nella provincia di Alessandria, la presenza di centri storici ben conservati e di un patrimonio edilizio sottoutilizzato rappresenta una risorsa da valorizzare. Sono numerose le località della provincia che possiedono le caratteristiche ideali per sperimentare modelli di micro-ricettività integrata, capaci di unire turismo, cultura e residenzialità temporanea. Secondo l'Osservatorio

Turistico Provinciale, il 61% dei visitatori della provincia sceglie strutture extra-alberghiere. Una quota che testimonia l'interesse per formule più flessibili e relazionali, ma che richiede anche una *governance* chiara per evitare frammentazione e concorrenza disordinata.

### Dal Programma di sviluppo rurale e dal Pnrr un aiuto per il sostegno all'ospitalità diffusa.

Il futuro dell'albergo diffuso passa dunque dalla capacità di bilanciare autenticità e qualità. La sfida non è solo architettonica, ma culturale: trasformare l'accoglienza in un motore di comunità, mantenendo standard professionali all'altezza delle aspettative globali. Come sottolinea Dall'Ara, "l'albergo diffuso non è un albergo nel borgo, ma il borgo stesso che si fa albergo". Perché la vera ospitalità diffusa non si misura solo in camere disponibili, ma nel grado di vitalità che restituisce ai luoghi e alle persone che li abitano.





# Turismo lento in Italia: un'opportunità per l'Alessandrino

Il turismo lento, che comprende il cicloturismo e i cammini, rappresenta una risorsa strategica per la valorizzazione del territorio, in particolare per la provincia di Alessandria. Questo modello di turismo sostenibile non solo contribuisce alla destagionalizzazione dei flussi turistici, ma stimola anche l'economia locale, promuovendo un'accoglienza diffusa rispettosa dell'ambiente.

## **Cicloturismo in Italia: dati e tendenze**

Il cicloturismo ha registrato una crescita significativa in Italia. Nel 2024, il settore ha generato circa 89 milioni di presenze, con un impatto economico diretto stimato in 9,8 miliardi di euro, secondo l'ultimo Rapporto Isnart-Legambiente. Si tratta di oltre il 10% del totale delle presenze turistiche nazionali. L'impatto economico del cicloturismo, che nel 2023 era stato di oltre 5.5 miliardi di euro, ha segnato un incremento del 76,4% nel 2024 distribuendosi su ricettività, ristorazione, servizi di noleggio e riparazione bici, attività culturali e acquisto di prodotti tipici.

Molti piccoli centri, tradizionalmente esclusi dai grandi flussi tu-



ristici, stanno rivivendo grazie al passaggio dei viaggiatori in bicicletta: circa il 22% dei cicloturisti internazionali torna in Italia per una nuova esperienza a due ruote. La provincia di Alessandria offre diverse opportunità per gli appassionati di bicicletta, grazie alla presenza di percorsi ciclabili che attraversano paesaggi collinari e borghi storici.

Il “Parco del Ciclismo dei Colli di Coppi” è un esempio emblematico di come il cicloturismo possa integrarsi con la cultura locale e la storia del territorio.

## 9,8 miliardi di euro, impatto totale del cicloturismo

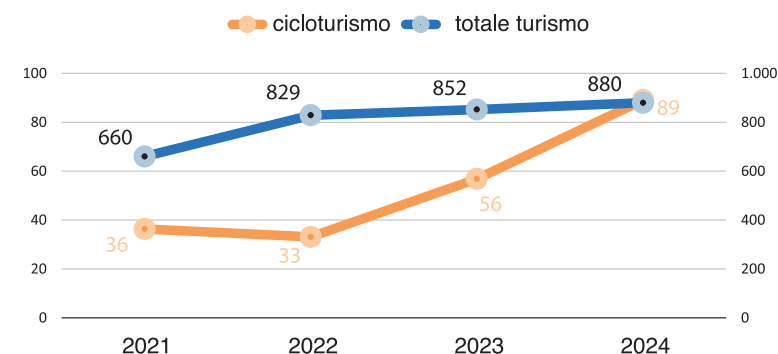
**Il Parco del Ciclismo dei Colli di Coppi ricorda i luoghi del campionissimo e il territorio di candida per accogliere una fetta sempre più crescente di stranieri appassionati di bici.**

### Cammini in Italia: crescita e impatto economico

Anche il turismo dei cammini ha visto un notevole incremento. Nel 2024, sono stati registrati 1.435.000 pernottamenti lungo i cammini italiani, con un aumento del 6% rispetto all'anno precedente, secondo l'ultima indagine di Terre di Mezzo.

Sono stati 122 mila i camminatori italiani “certificati” attraverso le Credenziali: ma, tenendo conto che il 26% di chi si mette in viaggio non ritira il “passaporto” del pellegrino che consente di

### Trend presenze cicloturistiche



Fonte: Osservatorio sull'Economia del Turismo delle Camere di commercio  
Dati in milioni di euro







dormire lungo gli itinerari in ospitalità convenzionate e che 23 (su 122) dei Cammini che hanno fornito i dati non hanno o non rilasciano tale documento, è possibile ipotizzare che i camminatori siano stati almeno 191.465 (+29% rispetto al 2023). Dati che confermano l'interesse crescente per il turismo lento in Italia.

La provincia di Alessandria, con i suoi paesaggi collinari e borghi storici, offre potenzialità significative per lo sviluppo di itinerari di cammino, contribuendo così alla valorizzazione del territorio e alla promozione di un turismo sostenibile.

### **Infrastrutture e servizi: elementi chiave per lo sviluppo**

Per sfruttare appieno le potenzialità del cicloturismo e del turismo dei cammini, è fondamentale investire in infrastrutture adeguate e in servizi abilitanti. Ciò include la realizzazione di piste ciclabili sicure, la segnaletica chiara e visibile, la creazione di punti di sosta attrezzati e la promozione di strutture ricettive che accolgano i turisti in modo adeguato. Inoltre, è importante formare gli operatori locali e sensibilizzare le comunità sull'importanza di un'accoglienza di qualità, che rispetti l'ambiente e valorizzi le tradizioni locali.

### L'overtourism nelle grandi città è un'occasione per la provincia intercettare una domanda crescente di esperienze di viaggio più lente e autentiche.

Il turismo lento, attraverso il cicloturismo e i cammini, offre alla provincia di Alessandria un'opportunità unica per sviluppare un modello di turismo sostenibile e diffuso. Investendo in infrastrutture e servizi, e promuovendo il territorio in modo coordinato, è possibile attrarre turisti "lenti" che contribuiscono all'economia locale e alla preservazione del patrimonio culturale e naturale.







# ANZIANI E BISOGNI ABITATIVI



Soli ma non isolati: modelli abitativi  
a supporto dell'invecchiamento attivo

Tra isolamento e residenze protette,  
la terza via è il *cohousing*



# Soli ma non isolati: modelli abitativi a supporto dell'invecchiamento attivo

L'invecchiamento della popolazione non è più solo una tendenza statistica, è una realtà quotidiana che cambia il volto delle città, dei paesi e dell'abitare. Non fa eccezione Alessandria, una delle province più anziane del Piemonte. Secondo i dati dell'ultimo Censimento Istat, nella regione si è raggiunto un nuovo record di natalità: i nati sono 25.077 nel 2023 (-898 rispetto al 2022). L'età media si innalza leggermente rispetto al 2022 da 47,8 a 47,9 anni. Alessandria, Verbano-Cusio-Ossola (entrambe a 49,4 anni), precedute solo da Biella (a 50,2), sono le province più anziane. In Piemonte aumenta, rispetto all'anno precedente, la quota delle classi di età più avanzate tra gli anziani: in particolare si rilevano 1.570 centenari, il 7,4% dei 21.211 che vivono nel nostro Paese.

L'indice di vecchiaia – cioè il rapporto tra anziani e giovani fino a 14 anni – ha raggiunto quota 273,0 ad Alessandria (era al 267,5 nel 2022), a fronte di una media piemontese di 232,3. È una popolazione che invecchia più rapidamente della media nazionale, e che si confronta con una diminuzione progressiva della popolazione



attiva. Il calo delle nascite e la crescita della longevità accentuano uno squilibrio intergenerazionale: meno giovani, più anziani, e un carico crescente sui sistemi familiari e previdenziali. In termini di equilibrio sociale, è una trasformazione profonda che impone nuove politiche dell'abitare e della prossimità.





## **Vivere da soli, scelta di autonomia**

Ma non si tratta solo di numeri. La vita degli anziani è cambiata, e con essa le forme della quotidianità. In Piemonte, secondo l'ultima analisi sull'invecchiamento attivo Ires Piemonte, nel 2022 gli anziani di almeno 65 anni che vivono in famiglie unipersonali sono poco più di 383mila e di questi il 65% ha 75 anni e più. Nel complesso gli anziani soli rappresentano circa la metà di tutte le famiglie composte da una sola persona.

Le donne che vivono sole sono molto più numerose: 269mila unità oltre il doppio degli uomini anziani soli (114mila).

La tendenza è in crescita anche nella provincia di Alessandria, dove si afferma come fenomeno prevalentemente rosa – le donne anziane sole sono circa due terzi del totale – ma cresce anche tra gli uomini, soprattutto separati o divorziati. Vivere da soli, tuttavia, non significa necessariamente essere isolati. Sempre più persone scelgono la solitudine come forma di autonomia, ma chiedono alla comunità e alle istituzioni di poter contare su reti di prossimità, servizi e spazi di relazione.

C'è anche una questione di genere: le donne anziane sole sono oltre il doppio degli uomini nella stessa condizione.

## **Una nuova visione della casa**

La generazione d'argento cambia. Gli anziani di oggi sono mediamente più istruiti, più informati, più attivi: in Piemonte oltre un quarto degli over 65 possiede un diploma o una laurea. Molti partecipano alla vita associativa, al volontariato, a corsi di for-





mazione. Non è più una generazione da assistere, ma una popolazione che rivendica autonomia e qualità della vita. Tuttavia, autonomia e solitudine non sono sinonimi: la sfida è garantire che vivere soli non significhi vivere in isolamento. Nel territorio alessandrino questa sfida si riflette anche nelle abitazioni. Gran parte delle persone anziane vive in case di proprietà costruite decenni fa, spesso troppo grandi, difficili da mantenere, e con barriere architettoniche. Secondo lo studio Istat “Condizioni di vita e reddito delle famiglie”, più del 60% delle abitazioni occupate da over 65 non è adeguato alle esigenze di mobilità e sicurezza.

Ristrutturare non è quindi solo un tema economico, ma una questione sociale. La casa, se adattata e ripensata, diventa uno strumento di prevenzione: favorisce l'autonomia, riduce i rischi e migliora la qualità della vita.

## 273, indice di vecchiaia della provincia di Alessandria

**Il rapporto tra anziani e giovani fino ai 14 anni è tra i più alti nella regione. In Piemonte è 232,3. Il calo delle nascite e una crescente speranza di vita i motivi dell'incremento.**

Accanto all'abitare tradizionale, emergono modelli nuovi. In Piemonte – e in alcuni comuni dell'Alessandrino – si stanno speri-



mentando forme di co-housing senior, micro-comunità residenziali che combinano spazi privati e condivisi, assistenza leggera e socialità. Sono esperienze ancora di nicchia, ma segnalano una direzione: l'abitare come rete, non come isolamento. Allo stesso modo, le politiche per la longevità promosse dall'OMS e adottate anche dalla Regione Piemonte nel Piano per l'invecchiamento attivo 2022-2025 indicano la strada per città e paesi a misura di tutte le età, dove mobilità, servizi e partecipazione si intrecciano.

### **Alessandria, laboratorio per un nuovo abitare**

Perché il problema non è solo dove gli anziani abitano, ma come vivono nei luoghi che abitano. Una casa accessibile ma lontana da tutto rischia di diventare una prigione. Un quartiere vitale, con servizi di prossimità e spazi di relazione, può invece trasformarsi in un sostegno quotidiano. Quartieri compatti, verde vicino, trasporti efficienti, commercio di vicinato, centri di incontro, biblioteche, mercati: sono infrastrutture sociali che tengono insieme la comunità e contrastano l'isolamento.

In questo senso, la provincia di Alessandria può diventare un laboratorio avanzato di politiche per l'abitare e l'invecchiamento attivo. Il territorio ha già una rete diffusa di comuni di media dimensione, dove la prossimità è un valore concreto e dove l'edilizia residenziale può ancora essere pensata in modo integrato con i servizi.

La collaborazione tra enti locali, imprese e associazioni può generare modelli replicabili: ristrutturazioni *age-friendly*, *co-housing* intergenerazionali, forme di welfare abitativo che uniscano autonomia e cura.

In una provincia che invecchia, la casa può tornare a essere non solo il luogo in cui si abita, ma il punto da cui si parte per restare in relazione con il mondo.





# Tra isolamento e residenze protette, la terza via è il *cohousing*

L'abitazione è molto più di un riparo fisico. Per le persone anziane, in particolare, rappresenta un determinante fondamentale di salute, benessere e qualità della vita. La letteratura scientifica lo conferma da tempo: vivere in un ambiente adeguato, sicuro e accessibile riduce il rischio di incidenti domestici, supporta l'autonomia funzionale e favorisce la salute mentale.

Ma oltre agli aspetti fisici, l'abitare influenza la dimensione sociale, il senso di appartenenza e la partecipazione alla comunità. In questo contesto, il concetto di *ageing in (right) place* sottolinea l'importanza di offrire soluzioni abitative flessibili e diversificate, che consentano all'anziano di restare radicato nel proprio contesto territoriale, pur adattandosi ai cambiamenti dei bisogni nel tempo.

Uno studio del 2024 dell'Università di Firenze, evidenzia proprio come le condizioni abitative e l'ambiente circostante influenzino la soddisfazione della vita degli anziani in Italia.



Analizzando individui di età superiore ai 65 anni, i ricercatori hanno riscontrato che sia la qualità dell'abitazione che la vivibilità del quartiere, inclusi la manutenzione, l'assenza di inquinamento e l'accessibilità ai servizi, contribuiscono in modo indipendente e sostanziale al benessere percepito.







## Come cambia l'abitare

Molte abitazioni costruite in passato non rispondono più alle esigenze dell'invecchiamento. Bagni stretti, scale ripide, mancanza di ascensori e di spazi comuni accessibili rendono difficile la permanenza autonoma nelle proprie case, costringendo spesso gli anziani a ricorrere a strutture residenziali distanti o a un caregiver unico. Per affrontare queste criticità, negli ultimi anni sono emersi modelli abitativi innovativi, in grado di bilanciare autonomia, sicurezza e socialità.

Il senior *cohousing* è una di queste opportunità: unità abitative private affiancate da spazi comuni condivisi, come cucine, sale ricreative e giardini.

L'autogestione degli spazi e la vita comunitaria favoriscono la socialità, riducono l'isolamento e stimolano la partecipazione attiva. Esperienze italiane, seppure ancora limitate, dimostrano che il *cohousing* può migliorare la qualità della vita degli anziani, promuovere relazioni di mutuo supporto e sostenere comportamenti salutari, come la pratica regolare di attività fisica o l'alimentazione condivisa.

Vivere in autonomia ma insieme: aumenta la socialità, la sicurezza e la qualità della vita nella terza età e diminuisce il rischio di isolamento.

Un'indagine su 12 comunità di senior *cohousing* italiane, pubblicata nei primi mesi del 2025, ha rilevato che il 65% dei partecipanti interagiva quotidianamente con altri membri, riducendo il rischio di isolamento sociale.



Parallelamente, gli alloggi integrati con servizi socio-sanitari rappresentano una risposta efficace per chi desidera autonomia ma necessita di supporto. In questi contesti, le abitazioni rimangono indipendenti, ma l'accesso a servizi di assistenza domiciliare, telemedicina, supporto psicologico e attività sociali è immediato. Questo modello consente di **ridurre il ricorso precoce a residenze protette** e di mantenere gli anziani radicati nella loro comunità, riducendo la frammentazione sociale e il distacco dal territorio. Un recente studio dell'Università di Bari Aldo Moro, pubblicato su *Frontiers in Sociology*, esplora l'efficacia della coabitazione senior come risposta alla «povertà relazionale» tra gli anziani. Emerge come questo modello abitativo possa contrastare l'isolamento sociale, promuovendo un invecchiamento attivo e inclusivo.

Lo studio, però, sottolinea anche le sfide strutturali e culturali che ostacolano la diffusione del senior *cohousing* in Italia, rendendolo ancora un'esperienza marginale. Per realizzare pienamente il potenziale di questi modelli, è necessaria una sinergia tra politiche pubbliche, investimenti privati e coinvolgimento della comunità, promuovendo così una vera e propria cultura dell'inclusione e della solidarietà intergenerazionale.

### Un'opportunità per la rigenerazione urbana

Oltre al beneficio individuale, questi approcci hanno implicazioni per il territorio e l'urbanistica. Il recupero di edifici dismessi o sottoutilizzati per creare alloggi destinati agli anziani favorisce la rigenerazione urbana, rivitalizzando quartieri e creando spazi accessibili e inclusivi. *Housing* sociale e *cohousing* possono di-

ventare leve di coesione comunitaria, integrando le generazioni e stimolando nuove forme di partecipazione. Dal punto di vista delle politiche pubbliche, l'adozione di soluzioni abitative innovative richiede un approccio integrato tra enti locali, imprese e organizzazioni del terzo settore, come evidenziato anche dagli studi scientifici sul tema.

L'obiettivo non è solo costruire case, ma creare comunità resilienti, dove la casa diventa il nodo centrale di reti di supporto, partecipazione e inclusione.

Senior *cohousing*, alloggi con servizi integrati e altre soluzioni flessibili rappresentano strumenti concreti per affrontare le sfide demografiche attuali, offrendo agli anziani opportunità di autonomia, sicurezza e socialità, senza compromessi sulla qualità della vita.

Le nuove forme di residenzialità senior costituiscono una strategia fondamentale per il benessere della popolazione anziana. Adattare il patrimonio edilizio esistente, sviluppare *cohousing* e alloggi integrati con servizi socio-sanitari significa garantire un ambiente abitativo che favorisca l'invecchiamento attivo, la partecipazione sociale e la continuità dei legami con il territorio.

La casa, in questo scenario, non è più solo spazio fisico, ma centro di relazioni, salute e inclusione.





**“L’incremento della longevità  
richiede soluzioni abitative  
innovative, anche per essere  
attraenti nei confronti  
dei senior che fuggono  
dall’isolamento nelle  
grandi metropoli.”**





