



# TIVOLI VERSO IL PUCG

**CRESCITA ECONOMICA - SVILUPPO SOSTENIBILE - QUALITA' URBANA**

SINTESI NON TECNICA E QUADRI SINOTTICI  
DELLE ANALISI SOCIO-ECONOMICHE FUNZIONALI ALL'ELABORAZIONE  
DEL DOCUMENTO PRELIMINARE D'INDIRIZZO DEL NUOVO PUCG

Comune di Tivoli

Ufficio speciale per il PRG e la pianificazione urbanistica

Dicembre 2017

A cura di Stefano Chirico (professionista incaricato)

# SINTESI NON TECNICA

Il dettaglio delle analisi socio-economiche (funzionali all'elaborazione del Documento Preliminare d'Indirizzo del nuovo PUCG - Piano Urbanistico Comunale Generale - di Tivoli) è riportato nel relativo Studio. In questo elaborato semplificato, si riporta la "Sintesi non tecnica": cioè, una sintesi ragionata dei concetti e delle relazioni tra le diverse informazioni che hanno contribuito a formare gli esiti delle analisi e delle valutazioni condotte nello Studio, rivolta a fruitori non necessariamente esperti delle tematiche trattate, accompagnata dai quadri sinottici recanti i dati principali relativi al sistema demografico e socio-economico tiburtino, le proiezioni per il 2027 e il 2037, i dati utili al dimensionamento del PUCG, le valutazioni in merito alle possibili strategie di sviluppo sostenibile ed inclusivo e alla relativa gerarchizzazione degli obiettivi (che potranno costituire la matrice di riferimento per le scelte di governo del territorio da compiere con il nuovo piano urbanistico)

---

Tivoli è una città straordinaria, ricca di opportunità, talenti ed energie positive, che ne determinano le potenzialità di sviluppo economico nel segno della sostenibilità ambientale e dell'inclusività sociale. Il benessere dei cittadini, la qualità della vita, l'identità culturale della comunità rappresentano i capisaldi di una strategia di sviluppo locale di tipo partecipativo fondata sull'approccio CLLD (*community-led local development*) e sulla programmazione dal basso (*bottom up*) che il Documento Preliminare d'Indirizzo e, di conseguenza, il nuovo strumento urbanistico del PUCG potrà mettere al centro della propria azione.

Nel parlare di Tivoli, si deve necessariamente iniziare dall'enorme patrimonio storico, culturale e paesaggistico, da cui deriva un grande potenziale turistico.

Tivoli è la *Tibur Superbum* la cui fondazione risale al 1215 avanti Cristo, una città d'arte, storia, cultura e monumenti: con Villa d'Este e l'area archeologica di Villa Adriana vanta ben due siti Patrimonio dell'umanità Unesco (l'Italia, la nazione che vanta più siti Unesco nel mondo, ne ha 53) oltre a Villa Gregoriana, i templi della Sibilla e di Vesta, il ponte Gregoriano, il Santuario di Ercole Vincitore, l'Anfiteatro di Bleso e la Rocca Pia, la Mensa Poderaria, il Mausoleo dei Plauzi, il Ponte Lucano, le aree naturalistiche quali i SIC (Siti di Interesse Comunitario) della Riserva Naturale di Monte Catillo e Travertini Acque Albule, le acque sulfuree e per il termalismo (Tivoli Terme) e i tanti altri attrattori che il territorio presenta, in parte ancora da valorizzare e rendere fruibili.

Tivoli è una tra le principali aree di attrazione turistica del Lazio e dell'Italia, in ragione proprio del suo patrimonio culturale. E' chiaro, allora, che il turismo costituisce una risorsa fondamentale su cui fare leva ai fini dello sviluppo sostenibile ed inclusivo di Tivoli e dei comuni contermini.

Tuttavia, nel 2017, nei due siti Unesco della città sono stati registrati 704mila visitatori (nel 2017, 704mila) a fronte di 35mila arrivi negli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri (che, nel complesso, hanno una capacità di circa 1.800 posti letto) e di 53mila presenze (la permanenza media nelle strutture ricettive tiburtine è di circa un giorno e mezzo).

Dunque, i turisti visitano Tivoli con numeri di tutto interesse, ma sono relativamente pochi quelli che vi soggiornano e, in ogni caso, vi pernottano in media 1,52 giorni (nella Città Metropolitana nel suo insieme, la permanenza media è di 2,77 giorni).

La vocazione turistica di Tivoli è alla base delle opportunità di valorizzazione, ai fini dello sviluppo sostenibile non solo della città, ma di tutta l'area vasta. In sintesi, si evidenziano elementi quali:

- La presenza dei siti dismessi delle ex cartiere, suscettibili di valorizzazione anche ai fini della realizzazione di servizi d'uso pubblico e della ricucitura e rigenerazione urbana a Tivoli centro
- Le filiere di eccellenza in settori quali l'ospitalità, la ristorazione, il commercio di prossimità, l'artigianato, l'agricoltura, l'eno-gastronomia, collegabili strategicamente con i punti di forza costituiti dal patrimonio locale e dal posizionamento strategico
- Per l'appunto, il posizionamento strategico nell'ambito della Città Metropolitana di Roma Capitale e nell'ambito delle infrastrutture della mobilità viaria (via Tiburtina, casello autostradale di Tivoli) e ferroviaria (linea Roma – Pescara)
- Le caratteristiche di centro ordinatore di servizi di area vasta (la sanità, la giustizia e, in particolare, le scuole)

Tra l'altro, Tivoli ha il 31,3% della popolazione dell'area dei comuni entro 11 Km e il 15,5% della popolazione entro 18 Km, tenendo conto della presenza del comune di Guidonia Montecelio nella prima area (la terza città del Lazio, con oltre 90mila abitanti).

Tra gli **elementi positivi**, si evidenziano:

1. Il **sistema locale sostanzialmente coeso**, nonostante le difficoltà della crisi economica e le problematiche demografiche. Infatti, l'indice di disagio sociale (IDS), definito sulla base di elementi congiunti (tasso di scolarizzazione, rapporto tra popolazione totale e ragazzi under 25, tasso di occupazione e tasso di disoccupazione), a Tivoli è pari a -0,65 rispetto al *benchmark* della Città Metropolitana (in un comune si ha un IDS ottimale, quando è minore dell'area di riferimento - nel nostro caso, la Città Metropolitana - fissato convenzionalmente al livello "0")
2. L'**imprenditorialità forte, e in crescita**: a Tivoli, le imprese registrate sono passate da 4.729 nel 2013 a 5.079 al 31 luglio 2017. Le imprese attive sono circa 4mila, concentrate nei settori del commercio all'ingrosso e al dettaglio (un terzo del totale, con 1.329 imprese attive) e dei servizi di alloggio a ristorazione (un decimo del totale). Quest'ultimo settore è in crescita, negli ultimi sei mesi (+2,3%, mentre le aziende tiburtine sono cresciute complessivamente, sempre in sei mesi, dello 0,8%). Pesa ancora molto il settore delle costruzioni, nonostante la crisi (il 18% delle aziende attive), come peraltro il manifatturiero (7,1% delle aziende attive), nonostante i processi di terziarizzazione in atto da tempo. Il tessuto imprenditoriale è caratterizzato da una forte presenza femminile

(oltre 1.200 imprese) che, tuttavia, sono tra quelle più colpite dalla crisi (nel periodo tra il 2013 e il 2015, in particolare, sono scese del 4,3%, comunque meno che nel resto della Città Metropolitana). Tra i settori di maggiore rilevanza, il commercio al dettaglio e l'artigianato: al primo semestre 2017, il commercio tiburtino conta 892 esercizi (+19, negli ultimi sei mesi, soprattutto per l'apertura di nuove attività nei settori dei medicinali, degli articoli medicali e ortopedici, degli esercizi non specializzati con prevalenza di alimenti e bevande). Tuttavia, nel settore più importante per Tivoli (gli articoli di abbigliamento, che pesano per l'11,7% sul totale degli esercizi commerciali), si è avuta, in sei mesi, una riduzione da 106 a 104 esercizi. Quanto alle imprese artigiane, nel secondo trimestre 2017 si contano 970 aziende di cui 963 attive: le imprese a maggiore crescita sono le attività di noleggio, le agenzie di viaggio, i servizi di supporto alle imprese (passate da 40 a 43) e i servizi di alloggio e di ristorazione (da 43 a 45)

3. La **situazione occupazionale in ripresa**: 10.024 addetti nelle quasi 4mila imprese attive registrate a Tivoli, nel 2015, rispetto ai 9.630 addetti del 2013, e per i residenti tiburtini, 20.072 occupati complessivi pari all'87,2% del totale delle forze di lavoro, peraltro con caratteri di relativa stabilità nei nuovi contratti. Il quadrante di Tivoli è al primo posto nella Città Metropolitana per l'incidenza dei contratti a tempo indeterminato, rispetto al totale degli avviamenti (21,5%). Per fare un confronto, a Roma l'incidenza dei contratti a tempo indeterminato è solo del 8%. Inoltre, Tivoli è al primo posto per l'incidenza femminile sul totale dei nuovi avviamenti (la componente femminile ha un'incidenza del 57,7%). Tuttavia, le forze di lavoro a Tivoli sono il 51% circa del totale tra forze di lavoro e non forze di lavoro (meno che per la Città Metropolitana nel suo insieme: 53%) e si riscontra una forte componente delle persone impegnate a casa, c.d. casalinghi o casalinghe (incluse statisticamente nell'ambito delle "non forze di lavoro"): il 29,9% a Tivoli, contro il complesso della Città Metropolitana al 24,3%
4. La **ridotta frammentazione nei residenti di origine straniera**. Ciò in ragione di un'elevata concentrazione per nazionalità, in quanto l'incidenza dei primi quattro gruppi di stranieri è (abbondantemente) al di sopra del 50% rispetto al totale. Tra l'altro, il 71,9% dei residenti di origine straniera, a Tivoli, è proveniente da Paesi membri dell'UE e, dunque, di cittadinanza comunitaria. In particolare, i residenti tiburtini di nazionalità Rumena (5.152) sono il 68,1% del totale dei residenti di origine straniera (7.565) e, da soli, costituiscono il 9% dell'insieme dei residenti tiburtini. Più in generale, a Tivoli i residenti di origine straniera erano il 6% della popolazione nel 2005, e sono passati al 13,4% nel 2016. La ripartizione per sesso è equilibrata: su 7.565 residenti di origine straniera, 3.869 sono maschi e 3.696 sono femmine

Dalle analisi effettuate emerge un sistema molto variegato e complesso di **fabbisogni**. In sintesi:

1. Qualità della vita e inclusione sociale, in ragione della struttura della popolazione e dell'evoluzione storica e prospettica delle dinamiche demografiche: tendenza alla crescita, ma con una struttura caratterizzata dal calo delle nascite e dall'invecchiamento, e dalla conseguente riduzione della popolazione attiva anche se compensata, nell'ultimo decennio, dall'afflusso di residenti provenienti dall'estero, in particolare dalla Romania: dunque, in ambito comunitario

2. Aggregazione e cooperazione del sistema imprenditoriale, in conseguenza della frammentazione e della piccola dimensione delle aziende
3. Maggiore ricaduta dei flussi di visitatori agli attrattori tiburtini sul sistema socio-economico locale. In particolare, per il divario tra dinamica arrivi-presenze negli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e per il ridotto periodo di soggiorno, con le relative conseguenze sia sull'utilizzo della capacità ricettiva, sia sugli acquisti dei turisti in beni e servizi delle aziende tiburtine
4. Orientamento dell'offerta al mercato, rispetto ai fattori di attrattività e al patrimonio tiburtino (non sempre coerente)
5. Incremento di redditività e competitività delle piccole e piccolissime imprese: esigenza avvertita nei vari settori ma, soprattutto, in quelli che hanno risentito fortemente della crisi
6. Miglioramento infrastrutturale nei sistemi della mobilità: attualmente, un forte vincolo per la fruibilità degli attrattori tiburtini e, dunque, per il pieno utilizzo della leva turistica per lo sviluppo sostenibile del territorio, nonché per la qualità della vita dei residenti

Le principali **criticità**, emerse dalle analisi effettuate, possono essere sintetizzate come segue:

1. La **capacità ricettiva inutilizzata**. Su questo aspetto, è necessario effettuare delle analisi complesse, in presenza di dati (apparentemente) contraddittori.  
 Quanto alla capacità ricettiva, il numero di posti letto nelle strutture alberghiere ed extralberghiere (1.776 complessivi, di cui 1.376 in 20 alberghi e 400 in 68 esercizi extra-alberghieri) corrisponde ad un tasso di ricettività di 3.138 posti letto per 100mila abitanti, molto inferiore alla Città Metropolitana nel suo insieme (4.690).  
 Sembra riscontrarsi un'insufficienza quantitativa nei posti letto, ma ulteriori dati dimostrano l'esatto contrario: la permanenza media dei clienti negli esercizi ricettivi è di 1,52 giorni mentre, nella Città Metropolitana nel suo insieme, è pari a 2,77 giorni. L'indice di utilizzazione lorda è del 8,12% (nella Città Metropolitana, il 42,92%), e la media dei giorni di utilizzazione dei letti (fatto 365 il potenziale) è di 29,65 giorni a Tivoli e di 156,67 giorni nella Città Metropolitana. Infatti, a Tivoli, dati i 1.776 posti letto complessivi, il potenziale di presenze annue è di 648.240 ma le presenze effettive, negli esercizi ricettivi, sono pari a 52.661.  
 La capacità ricettiva, dunque, è utilizzata molto parzialmente.  
 Si consideri altresì che, nell'ultimo triennio, gli arrivi sono cresciuti a Tivoli più che per la Città Metropolitana nel suo insieme. Fatto 100 il dato del 2014, nel 2016 gli arrivi diventano 110 per la Città Metropolitana e 120 per Tivoli. Invece, per le presenze, si ha l'andamento contrario: a distanza di tre anni, le presenze a Tivoli diventano circa 108 per la Città Metropolitana e circa 85 per Tivoli. Nel triennio, il trend degli arrivi a Tivoli è superiore a quello della Città Metropolitana, ma il trend delle presenze ha l'andamento contrario: sale per la Città Metropolitana, scende per Tivoli.  
 Il problema sta nel confronto tra due numeri: 34.636 arrivi e 52.661 presenze. Cioè, la permanenza media dei clienti negli esercizi ricettivi: un giorno e mezzo, a Tivoli (contro quasi tre giorni, nella media della Città Metropolitana nel suo complesso).  
 In buona sostanza, il problema di Tivoli non è tanto quello di far arrivare turisti, ma di trattenerli (considerato, peraltro, che nei due siti Unesco della città sono stati registrati 673mila visitatori nel 2016 e 704mila nel 2017)

2. La **mancaza di un sistema di prodotto/servizio turistico strutturato**. Tale problematica è, ovviamente, l'altra faccia della medaglia rispetto alla criticità appena osservata in merito alla scarsa utilizzazione della capacità ricettiva. Occorre strutturare un'offerta complessiva ed integrata, per far soggiornare più visitatori nelle strutture ricettive, per allungare il periodo di permanenza, per far acquistare ai turisti i beni e i servizi delle aziende del territorio, nelle varie filiere.  
Emerge fortemente l'esigenza di realizzare un programma strutturato di marketing territoriale, con politiche multisettoriali che siano anche da stimolo all'investimento degli imprenditori nella qualificazione e nel potenziamento dell'offerta di ospitalità e, in generale, di beni e servizi nel sistema territoriale di maggiore *appeal* per i turisti. L'offerta turistica, infatti, non va limitata alla ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, ma deve comprendere un vero e proprio "sistema di prodotto/servizio", condizione essenziale affinché i turisti effettuino acquisti nel territorio.  
Si tratta di attuare, da parte di tutti gli *stakeholders*, un processo volto alla gestione integrata delle risorse, nei vari settori, al fine di incrementare ulteriormente gli arrivi negli esercizi ricettivi (quantomeno, rispetto all'elevato numero di visitatori agli attrattori tiburtini) e, soprattutto, di trattenere i turisti in città e nell'area vasta (utilizzando le opportunità del neonato distretto turistico di Tivoli – Subiaco – Palestrina) per incrementare le presenze, allungando la durata media del soggiorno affinché i visitatori acquistino beni e servizi locali, nelle varie filiere di eccellenza del territorio: ricettività, ristorazione, commercio di prossimità, artigianato, agricoltura, eno-gastronomia, somministrazione di alimenti e bevande
3. La **frammentazione del tessuto imprenditoriale**. A Tivoli, c'è un'imprenditorialità diffusa fatta di tante micro e piccole imprese, insufficientemente legate da rapporti di filiera orizzontale o verticale e con scarsi processi di aggregazione e cooperazione. La frammentazione è perfettamente espressa dalla media di due addetti ad azienda a Tivoli, contro i quattro addetti ad azienda della Città Metropolitana nel suo insieme.  
La frammentazione del tessuto imprenditoriale può essere superata favorendo l'aggregazione, la cooperazione, le reti nell'ambito di filiere sia orizzontali sia verticali, secondo logiche di multi-settorialità ed in coerenza con l'identità e le vocazioni di Tivoli, per creare le condizioni per la crescita sociale ed economica della città e, al contempo, per il benessere e la qualità della vita dei suoi cittadini
4. I **problemi del sistema della mobilità**. Il congestionamento sia nel centro urbano sia nelle direttrici di collegamento (in particolare, la via Tiburtina), con l'aggravio di strozzature penalizzanti e della mancanza di una rete adeguata di parcheggi tenuto conto del ruolo di Tivoli quale centro ordinatore di servizi (scuola, sanità e giustizia) e quale luogo attrattivo per i turisti in visita (in particolare ai siti Unesco di Villa d'Este e dell'area archeologica di Villa Adriana, nonché di Villa Gregoriana), si associa all'inefficienza del servizio di trasporto pubblico locale su gomma (Cotral), sottodimensionato rispetto alla domanda, che obbliga all'uso del mezzo privato per gli spostamenti pendolari soprattutto da e per Roma
5. Il **policentrismo imperfetto**. Tivoli è città policentrica, in quanto si estende su un vasto territorio che comprende centri abitati rilevanti come Villa Adriana e Tivoli Terme e varie frazioni ed insediamenti sparsi. Ma si tratta di un policentrismo "imperfetto", in particolare nella distribuzione dei servizi tra Tivoli centro (anche per l'elevata concentrazione, dato che vi risiede il 50% della popolazione complessiva, e vi sono

localizzati recettori e servizi quali ospedale, tribunale e scuole) e le cosiddette frazioni (il 22% della popolazione tiburtina risiede a Tivoli Terme ed il restante 28% è distribuito tra le altre frazioni, con carenze in termini di viabilità, parcheggi, parchi urbani, scuole, chiese, mercati, eccetera).

A questo "policentrismo imperfetto" è associato il dato dell'estesa superficie complessiva del territorio, con connessa necessità di ricucitura urbana e di generale riqualificazione e rigenerazione in ragione dello sviluppo non regolato, nei decenni passati, in particolare nelle aree di pianura lungo la via Tiburtina tra Tivoli centro e Tivoli Terme, passando per gli insediamenti di Campolimpido e Favale ed in continuità con le frazioni confinanti di Guidonia Montecelio.

Da queste considerazioni, emerge la necessità di saldatura urbana, di riorganizzazione dei quartieri periferici, di connessioni di servizi ed infrastrutture. Dunque, le strategie di sviluppo e le conseguenti scelte di governo del territorio dovranno fondarsi sull'attento dosaggio dei recettori (in particolare, dei servizi pubblici e privati) così da decongestionare la città storica e, al contempo, sul riequilibrio dei sistemi insediativi e sull'infrastrutturazione nei sistemi di mobilità (viabilità e parcheggi), in modo da combinare in una visione complessiva Tivoli centro e frazioni (o, meglio, "centralità") prendendo atto della diffusione insediativa ma ripensandola in un nuovo modello che è, al contempo, culturale, sociale, economico, ed urbanistico

6. Le **criticità nella configurazione dei servizi di welfare**. Si avverte un'esigenza di miglioramento quantitativo e qualitativo, date le problematiche di diffusione e di accessibilità sul territorio, e le necessità di soluzioni flessibili più vicine all'utenza.

In particolare, per l'area "anziani" si segnalano criticità nel favorire l'autosufficienza, promuovere la socialità, salvaguardare le autonomie personali, evitare l'istituzionalizzazione.

Inoltre, emergono esigenze di sostegno alla genitorialità e ai minori, nonché di progetti di mediazione culturale sul territorio, da attuare tramite la gestione multidisciplinare degli interventi

Una strategia di sviluppo tende, ovviamente, a fare leva sui punti di forza e a minimizzare i punti di debolezza, ma non può mai prescindere dalle cosiddette "**minacce**".

Quali sono, dunque, le principali minacce per lo sviluppo di Tivoli nel prossimo futuro? In sintesi, lo squilibrio demografico e l'impatto delle dinamiche demografiche sul sistema territoriale e dei servizi, assieme all'inadeguatezza del sistema infrastrutturale, all'elevato pendolarismo (soprattutto, da e verso Roma) e alle carenze nella governance multi-livello, in particolare rispetto alle Istituzioni sovra-ordinate.

1. Lo **squilibrio demografico** rappresenta probabilmente la peggiore "minaccia" per il prossimo futuro di Tivoli.

Tra il 2007 e il 2017, la popolazione è aumentata di quasi 5mila persone soprattutto in ragione del saldo da e per l'estero di 4.681 persone (dato che il saldo naturale del periodo è stazionario, appena 305 persone), ma la struttura della popolazione è "regressiva" nel senso che la fascia d'età giovanile (0-14 anni) è minore di quella anziana (oltre 65 anni), con riduzione del numero di persone nella classe attiva tra 15 e 64 anni (attualmente, il 66% della popolazione complessiva: dieci anni fa era il 68%).

Tivoli ha un indice di vecchiaia elevato (circa 138 anziani per 100 giovani) e un indice di dipendenza strutturale pari a 51,5 (ci sono 51,5 individui "non attivi" a carico di 100 persone "attive").

Negli ultimi dieci anni, la classe di persone con oltre 80 anni è aumentata del 47%, quella dai 60 ai 64 anni del 22%, mentre la classe tra 20 e 39 anni è scesa del 7%.

E' in forte calo la natalità: si è passati da 10,34 nati ogni mille residenti nel 2007, a 8,58 nati ogni mille residenti nel 2016

2. **L'impatto delle dinamiche demografiche sul sistema territoriale e dei servizi:** la costante diminuzione della popolazione attiva, da un lato, e l'invecchiamento della popolazione, dall'altro, impattano fortemente, in negativo, sulla competitività economica del territorio, ma anche sul sistema dei servizi socio-sanitari, con ovvie ripercussioni sull'inclusività, sulle disuguaglianze, sulle vulnerabilità e marginalità delle fasce più deboli della popolazione.

Allo stesso tempo, tali fenomeni incidono negativamente sulla redditività delle imprese, in ragione dei mutamenti delle dinamiche demografiche sulla domanda interna e, dunque, sui consumi dei residenti in beni e servizi

3. **L'inadeguatezza del sistema infrastrutturale:** l'infrastrutturazione del sistema della mobilità e, dunque, relativa a viabilità e parcheggi, rappresenta una *conditio sine qua non* per lo sviluppo socio-economico equilibrato e sostenibile di Tivoli e per la stessa qualità della vita dei residenti.

Si tratta di favorire l'utilizzo consapevole della viabilità del centro storico (che, nata per soddisfare una mobilità di tipo prevalentemente pedonale, non è adatta a soddisfare il traffico veicolare moderno). Sono necessarie aree di parcheggio (con convenzioni per famiglie residenti e rese sicure da interventi di sorveglianza e controllo), bus-navette a servizio di cittadini e dedicate ai turisti, che consentano veloci ed efficienti collegamenti con le aree interdette al traffico e con i complessi monumentali. Inoltre, il miglioramento dei servizi di trasporto pubblico (Cotral e ferrovie metropolitane) in modo da limitare l'uso dei mezzi privati.

Sarà fondamentale un piano per la mobilità sostenibile e per l'adeguamento infrastrutturale, a Tivoli come nell'area vasta, in modo da consentire ai cittadini un pendolarismo in tempi congrui e ai turisti il flusso verso i beni culturali tiburtini e gli impianti termali

4. **L'elevato pendolarismo.** Ogni giorno, si spostano per lavoro e studio ben 26.411 persone: la metà dei residenti. In dettaglio, 7.416 persone si spostano giornalmente verso Roma, mentre 15.322 persone si spostano giornalmente nello stesso comune di dimora abituale e 11.114 si spostano verso altri comuni. D'altra parte, verso Tivoli si spostano quotidianamente per studio e lavoro 10.161 persone, di cui 1.435 rappresentano flussi in entrata da Roma.

Positivo, invece, il dato della cosiddetta "capacità contenitiva pendolare": nel comune di Tivoli, i flussi pendolari generati e "consumati" nello stesso comune di residenza sono maggiori dei flussi destinati verso un altro comune (su 100 residenti pendolari che si dirigono verso un altro comune, 135 restano nei confini del comune di residenza abituale). Nei comuni di prima corona metropolitana, Tivoli con un indice di 138 è al terzo posto, solo Pomezia (175) e Fiumicino (160) hanno capacità contenitiva maggiore

5. **Le carenze nella governance multi-livello,** in particolare rispetto alle Istituzioni sovraordinate. Occorre favorire sia l'azione coordinata degli attori istituzionali, sia la



partecipazione degli *stakeholders* (parti economiche e sociali, organismi pertinenti che rappresentano la società civile, enti esponenti della comunità cittadina portatori di interessi collettivi e diffusi quali associazioni, comitati, eccetera) in modo da incrementare il capitale sociale (cioè, il valore aggiunto della relazione) e da massimizzare l'efficacia nella programmazione e nell'attuazione della strategia di sviluppo.

Data la complessità degli interventi di sviluppo socio-economico e territoriale da attivare, sarà fondamentale il coinvolgimento e la partecipazione dei comuni contermini, della Città Metropolitana, della Regione Lazio, dei portatori d'interesse collettivi e diffusi, degli attori territoriali quali imprese, associazioni, università, comunità varie

Questi, dunque, i principali punti di forza, ma anche quelli di debolezza e le "minacce", emersi dalle analisi effettuate.

La conseguente strategia di sviluppo ha, ovviamente, lo scopo di utilizzare e sfruttare i punti di forza, e di migliorare i punti di debolezza, riducendo gli effetti delle minacce. Come? Beneficiando delle **opportunità**:

1. **Capacità attrattiva e crescita culturale:** il miglioramento del collegamento ferroviario metropolitano con Roma (pur se permangono le problematiche del trasporto pubblico locale su gomma), associato alle azioni per la valorizzazione degli attrattori culturali di Tivoli (e, più in generale, dell'identità, della storia e delle tradizioni tiburtine), costituiscono importanti elementi di valore aggiunto per la città che, nel tempo, potrebbero rendere Tivoli più attrattiva anche dal punto di vista insediativo e non solo turistico, tralasciando così una visione di città che non sia soltanto un'alternativa a più basso prezzo rispetto al mercato romano delle abitazioni (peraltro con una competizione al ribasso dato l'andamento delle quotazioni immobiliari in questi ultimi dieci anni)
2. **Alto potenziale economico del patrimonio** storico, culturale, paesaggistico tiburtino, in termini di **ricaduta dei flussi turistici sul sistema territoriale**, che potrà essere colto a fronte di strategie condivise che stimolino i visitatori da un lato a soggiornare a Tivoli e, dall'altro lato, a spendere in acquisti di beni e servizi nelle filiere del territorio. In buona sostanza, sussistono notevoli opportunità per gli imprenditori dell'ospitalità, della ristorazione e delle filiere collegate al turismo, compreso il commercio di prossimità, l'artigianato e l'eno-gastronomia, a patto di investire per migliorare l'*appeal* dell'offerta complessiva e di organizzarsi secondo logiche di filiera per superare la frammentazione. L'obiettivo strategico, per Tivoli, è quello di incrementare la durata del soggiorno, negli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri, dato che a fronte di arrivi in crescita, il trend delle presenze è in riduzione e che la capacità ricettiva in termini di posti letto è utilizzata a tassi molto inferiori rispetto alle medie della Città Metropolitana
3. **Costituzione del Distretto turistico Tivoli – Palestrina – Subiaco:** in linea con quanto sopra osservato, le opportunità possono essere colte, in particolare, per allungare la permanenza media del turista, tramite pacchetti strutturati di offerta nell'area vasta e, più in generale, tramite processi volti alla gestione integrata di tutte le risorse, nei vari settori, con l'obiettivo di trattenere i turisti nel territorio
4. **Patrimonio edilizio.** Date le caratteristiche del patrimonio edilizio tiburtino, risulta possibile (e opportuno) definire ed attuare una strategia di governo del territorio fondata sul basso consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana, secondo un disegno organico volto a superare, in modo dinamico, organico ed integrato, i nodi essenziali per lo

sviluppo sostenibile di Tivoli e per la qualità della vita dei Tiburtini. I dati essenziali, in merito al patrimonio edilizio, sono questi:

- A Tivoli risultano censite 22.778 abitazioni, di cui 20.732 occupate (9% di abitazioni vuote, sul totale, a fronte del 16% per l'area vasta del sub-sistema di Tivoli e del 19,9% per la Città Metropolitana escluso Roma)
- La superficie media per occupante è di 34,5 mq, gli edifici residenziali sono 5.162, una parte significativa degli edifici residenziali è vetusta: 10,5% pre 1918, 5,4% dal 1919 al 1945, 16,6% dal 1946 al 1960. Detti elementi determinano opportunità di trasformazione e valorizzazione del patrimonio edilizio, nel segno della rigenerazione urbana
- Nonostante la vetustà di una parte rilevante del patrimonio immobiliare, a Tivoli si riscontra un (relativamente) basso indice di disagio edilizio (IDE, cioè il rapporto tra edifici residenziali in stato di conservazione pessimo o mediocre, rispetto al totale degli edifici residenziali): fatto 1 il valore del *benchmark* (nel nostro caso, la Città Metropolitana nel suo insieme), l'IDS di Tivoli è pari a 0,94. I comuni contermini hanno mediamente indici peggiori (ad esempio Castel Madama 1,34 e Guidonia Montecelio 1,02)
- I valori immobiliari medi sono in recente rialzo (1.550 euro/mq al secondo semestre 2015, incrementato a 1.633 euro/mq al primo semestre 2016), comunque inferiori ai quartieri romani del quadrante - ad esempio Corcolle San Vittorino (1.817), Settecamini Case Rosse (2.017), Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano (2.217) - simili a Guidonia Montecelio (1.639 euro/mq), ma superiori a quelli di altri comuni contermini (ad esempio Castel Madama 1.090 euro/mq)

Emergono, dunque, importanti opportunità, anche in termini imprenditoriali, date dalla rigenerazione del costruito e dalla valorizzazione del centro urbano e delle frazioni attraverso la sostituzione edilizia, il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente. In particolare:

- Omogeneizzazione tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle aree a ridosso del centro storico (Quartiere Empolitano e Braschi, Viale Trieste, Viale Tomei, adiacenze della Rocca Pia, Tivoli Terme, Villa Adriana) e negli altri quartieri del territorio
- Recupero delle aree sorte spontaneamente e senza un disegno organico e che necessitano di un recupero urbanistico ed ambientale
- Incentivazione della ristrutturazione urbanistica e della sostituzione edilizia nelle aree di recente insediamento
- Completamento, nelle zone carenti, delle opere di urbanizzazione primaria
- Ricuciture intelligenti anche tramite previsione di aree destinate a nuove centralità urbane e strutture per l'aggregazione di giovani ed anziani
- Sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica con la previsione di aree destinate ad *housing* sociale, riqualificazione degli spazi verdi pubblici di quartiere con dotazioni per la ristorazione, il tempo libero, eccetera

Quanto alle **opportunità di sviluppo**:

1. I fabbisogni espressi da Tivoli, come emergenti dalle analisi effettuate, risultano in perfetta coerenza con le **priorità della programmazione comunitaria** e, quindi,

nazionale e regionale (la coesione socio-economica e territoriale, di cui al Trattato di funzionamento dell'Unione Europea, e la strategia di Europa 2020 per la crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva).

Si tratta di un elemento di fondamentale importanza, per raggiungere gli obiettivi di sviluppo di Tivoli e dell'area vasta, in ragione dell'impatto della crisi economica sul sistema imprenditoriale, sull'occupazione e sulla coesione sociale, e della crisi della finanza locale sulla capacità di spesa da parte delle pubbliche amministrazioni. L'impatto della crisi determina un'oggettiva difficoltà da parte degli *stakeholders* del territorio, sia pubblici sia privati, ad investire nello sviluppo, limitando fortemente le concrete possibilità di attuare scelte politiche e scelte aziendali in linea con i fabbisogni espressi e con le strategie conseguenti. E' chiaro che, in questo contesto di oggettiva difficoltà, sarà importante operare con strumenti partecipativi e nella massima condivisione con le Istituzioni sovra-ordinate (da qui l'importanza fondamentale della governance, per l'attuazione dei processi di sviluppo sostenibile e delle conseguenti politiche di governo del territorio), e sarà fondamentale accedere alle risorse finanziarie europee, nazionali e regionali.

Ecco, dunque, che la coerenza dei fabbisogni di Tivoli, rispetto alle priorità della programmazione comunitaria, consente di accedere alle possibilità di utilizzo dei fondi SIE (FESR, FSE, FEASR) e della cosiddetta strategia CLLD (*community led local development*) codificata nella programmazione 2014-2020 di detti fondi

2. Un'ulteriore opportunità di sviluppo è data dall'**inserimento delle Ville di Tivoli nei Sistemi di Valorizzazione del Patrimonio Culturale** individuati dalla Regione Lazio nel 2015, in quanto luoghi caratterizzati da un grande patrimonio culturale e grandi potenzialità turistiche: progettazione e realizzazione di sistemi di valorizzazione integrata delle risorse culturali e paesaggistiche in coerenza con gli standard della valorizzazione del patrimonio culturale (art. 114 del Codice dei Beni Culturali), azioni per il miglioramento della fruibilità e accessibilità dei siti (recupero, restauro e adeguamento fisico, messa in sicurezza, cartellonistica e segnaletica, accessibilità per categorie svantaggiate, sistemazione del verde, collegamento e mobilità tra i siti del sistema individuato, aree di sosta, ecc.), per lo sviluppo integrato dei servizi (servizi di accoglienza, servizi aggiuntivi, servizi di informazione turistica, servizi didattici, servizi e prodotti multimediali basati sull'innovazione tecnologica), interventi integrati di comunicazione e promozione del sistema (piano di immagine coordinata, programmi coordinati di eventi culturali, siti internet, logo, comunicazione, strategie promozionali, eccetera), piani di gestione del sistema
3. Quindi, le **opportunità di alcune leggi della Regione Lazio**. Tra queste:
  - LR del Lazio n. 7 del 18 luglio 2017, recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" che promuove e incentiva la rigenerazione urbana, la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, il recupero delle aree urbane degradate, delle aree produttive e degli edifici dismessi o inutilizzati
  - LR del Lazio n. 11 del 10 agosto 2016, n. 11, recante "Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio", in particolare l'articolo 20 recante "Politiche abitative e rigenerazione urbana" ove si delinea l'integrazione tra le politiche d'inclusione sociale e le politiche abitative tramite il sostegno ad interventi per immobili di proprietà pubblica da destinare ad alloggi per categorie svantaggiate, anche attraverso l'utilizzo di forme di *co-housing*, condomini solidali,

canoni di locazione agevolati, ospitalità temporanea ed operazioni di riconversione patrimoniale da inserire nei piani di recupero di cui all'articolo 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e successive modifiche. Inoltre, l'individuazione di immobili di proprietà privata da destinare ad alloggi a prezzi calmierati per categorie svantaggiate, previo accordo con i proprietari, il miglioramento delle condizioni abitative attraverso la realizzazione di opere di manutenzione e di adeguamento, anche per l'introduzione della domotica e l'eliminazione delle barriere architettoniche

Sulla base dei dati analitici raccolti, elaborati ed interpretati, è stata effettuata la **stima del trend di sviluppo**, ovvero la proiezione degli scenari demografici a dieci e a venti anni.

Il risultato finale vede, rispetto al 2017:

- **Proiezione a dieci anni (2027) di 60.090 abitanti**, pari ad una crescita assoluta di 3.537 residenti (+6,25% rispetto al dato attuale, ovvero una crescita media annua dello 0,63% circa)
- **Proiezione a venti anni (2037) di 63.848 abitanti**, pari ad una crescita assoluta di 7.295 residenti (+12,90% rispetto al dato attuale, ovvero una crescita media annua dello 0,64% circa)

Quanto alle **famiglie**, le proiezioni demografiche ottenute sono:

- 25.612 famiglie per il 2027 (con 2,34 componenti medi per famiglia)
- 27.531 famiglie per il 2037 (con 2,32 componenti medi per famiglia)

In base alle proiezioni demografiche di incremento della popolazione (rispetto ad oggi: 3.537 residenti in più nel 2027 e 7.295 residenti in più nel 2037), nello Studio è stata stimata la proiezione demografica e il conseguente impatto economico per Tivoli in termini di:

- **Popolazione "attiva" aggiuntiva:** 2.336 persone nel 2027 e 4.818 persone nel 2037 (*parametro della popolazione attiva, sul totale della popolazione: 66,12%*)
- **Popolazione "attiva occupata" aggiuntiva:** 2.037 persone nel 2027 e 4.201 persone nel 2037 (*parametro della popolazione occupata, sul totale della popolazione attiva: 87,2%*)
- **Reddito aggiuntivo totale per Tivoli:** circa 39,5 milioni di euro nel 2027 e circa 81,5 milioni di euro nel 2037, a valori monetari attuali (*parametro del reddito unitario medio per persona occupata: 19.391 euro*)
- **Ripartizione del reddito aggiuntivo per capitoli di spesa:** 17,7% prodotti alimentari, 4,7% abbigliamento e calzature, 4,2% mobili e articoli per la casa, 5,2% ricreazione, spettacoli e cultura, 5,1% servizi ricettivi e di ristorazione (*nell'analisi, sono stati considerati i settori di maggiore interesse per il sistema imprenditoriale tiburtino, le percentuali si riferiscono alla spesa media per capitolo dei consumatori italiani, determinata dall'Istat nel 2015*)

Sulla base di tali valutazioni, si è stimato il potenziale impatto, in termini di capacità di spesa in beni e servizi (potenzialmente rivolta alle imprese tiburtine), sia in totale, sia per le principali tipologie di spesa (alimentari, abbigliamento e calzature, mobili e articoli per la casa, ricreazione, spettacoli e cultura, servizi ricettivi e di ristorazione):

- **Spesa aggiuntiva complessiva**, per l'insieme dei capitoli di spesa considerati: circa 14,6 milioni di euro nel 2027 e circa 30 milioni di euro nel 2037, a valori monetari attuali (nel capitolo 4, è riportata la tabella con la ripartizione della spesa aggiuntiva complessiva nelle varie tipologie: alimentari, abbigliamento e calzature, eccetera)

Infine, è stata effettuata una simulazione volta a determinare il potenziale di questa spesa aggiuntiva annuale in beni e servizi, in termini di creazione di nuove imprese. Visto che, in media, un esercizio commerciale ha fatturato nel 2015 la cifra di 22.510 euro (*reddito medio determinato dall'applicazione degli studi di settore*):

- **Potenziale di creazione di nuove imprese:** 647 nuove imprese nel 2027 e 1.335 nuove imprese nel 2037 (nel capitolo 4 dello Studio, è riportata la tabella con la ripartizione delle nuove imprese nelle varie tipologie: alimentari, abbigliamento e calzature, eccetera)

Dunque, dall'incremento della popolazione tiburtina stimato al 2027 e al 2017, per effetto del correlato aumento del reddito disponibile a Tivoli e, pertanto, della spesa potenzialmente rivolta verso il sistema imprenditoriale locale, deriva un potenziale di creazione di 647 imprese nel 2027 e di 1.335 imprese nel 2037 (nei settori ove, presumibilmente, si rivolgerà la spesa in acquisti di beni e servizi di maggiore interesse per le aziende tiburtine: per l'appunto, alimentari, abbigliamento e calzature, mobili e articoli per la casa, ricreazione, spettacoli e cultura, servizi ricettivi e di ristorazione).

Ovviamente, si tratta di un dato potenziale e teorico, in quanto l'effettivo impatto sul sistema economico tiburtino sarà conseguenza di quanta parte del reddito disponibile e, dunque, della spesa, sarà effettuata dai nuovi consumatori in favore delle aziende tiburtine.

## QUADRO SINOTTICO #2

## DATI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PUCG

Quanto al **fabbisogno di quantità residenziali**, questo dipende dalla tendenza demografica in corso, confrontata con lo stock di alloggi esistente, le sue caratteristiche fisiche, funzionali e le modalità di fruizione da parte della popolazione.

Il dimensionamento del nuovo PUCG, secondo gli indirizzi di cui all'art. 56 delle NdA del PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale), è effettuato in base all'indicatore demografico di base (cioè, l'attuale popolazione residente) e all'indicatore per il dimensionamento residenziale (cioè, la stima dell'incremento degli abitanti teorici in un decennio), oltre che al rapporto tra abitazioni e famiglie, alla percentuale di patrimonio edilizio non occupato, alla percentuale di patrimonio vetusto.

I principali **dati per il dimensionamento del nuovo PUCG, al fine del calcolo per il fabbisogno residenziale**, sono i seguenti:

- Indicatore demografico di base (2017): popolazione residente 56.553 (al 31/8/2017)
- Stima incremento degli abitanti teorici in dieci anni (2027): 60.090 abitanti, pari ad una crescita assoluta di 3.537 abitanti pari al 6,25% rispetto al dato attuale, e 25.612 famiglie
- Numero totale di abitazioni: 22.778
- Numero di famiglie: 23.687 (al 31/8/2017)
- Rapporto abitazioni/famiglie: 0,96

- Patrimonio residenziale non occupato: 9%
- Patrimonio vetusto: 15,9% (10,5% degli edifici costruito pre 1918, 5,4% degli edifici costruito tra il 1919 e il 1945)
- Superficie delle abitazioni in metri quadri, in valori assoluti: 1.819.220 mq
- Superficie media per occupante delle abitazioni (persone residenti): 34,5 mq
- Consumo di suolo: 16% (suolo consumato 1.097,40 ettari, suolo non consumato 5.755,95 ettari)
- Indice di disagio edilizio (IDE): 0,94 (edifici residenziali in stato di conservazione pessimo o mediocre / totale edifici residenziali)

## QUADRO SINOTTICO #3

## DATI STATISTICI

- La **superficie** territoriale di Tivoli è di 6.711,06 mq, il territorio urbanizzato è il 16,19%
- I **residenti** al 2007 erano 51.847 (22.137 famiglie) e nel 2016 sono passati a 56.603 (23.737 famiglie). 51,2% femmine, 48,8% maschi. In dieci anni, più 4.756 residenti. Da notare che, in questo periodo, il saldo complessivo dei movimenti da è per l'estero è di più 4.681. L'età media dei residenti è di 43 anni. La natalità è in calo: in nati per mille residenti erano 10,34 nel 2007 e 8,58 nel 2016 (485 i nati a Tivoli, nel 2016). Secondo l'ultimo bilancio demografico Istat disponibile (31/8/2017) i residenti di Tivoli sono 56.533.
- La **struttura della popolazione** vede una composizione per età fatta da "giovani"(0-14 anni) al 14,3%, "adulti" (15-64 anni) al 66%, "anziani" (oltre 65 anni) al 19,7%. L'indice di vecchiaia è di 138 "anziani" per 100 "giovani". L'indice di dipendenza è di 51,5 individui "non attivi" a carico di 100 "attivi". Le persone nella fascia di età tra 20 e 39 anni sono il 24% nel 2016 (erano il 29% nel 2006, meno 7% in dieci anni). Le persone di età superiore ad 80 anni sono il 6% nel 2016 (erano il 4% nel 2006 , più 47% in dieci anni). Il 64,5% degli over80 è composto da donne. Le persone nella fascia di età "attiva" (15-64 anni) sono il 66% nel 2016 (erano il 64% nel 2006).
- La **ripartizione territoriale** della popolazione è: 50% nel nucleo abitativo principale, 22% a Tivoli Terme, 28% negli altri aggregati. La popolazione complessiva dell'"area vasta" per distanza chilometrica è di circa 365mila abitanti (comuni entro 18 Km da Tivoli), di cui circa 181mila entro 11 Km e circa 184mila da 11 a 18 Km. Il peso di Tivoli rispetto all'area "vasta" è del 15,5% della popolazione (31,3% per la popolazione della sola area dei comuni entro 11 Km di distanza)
- I **contribuenti** a Tivoli sono 34.758 (il 61% dei residenti), con un reddito imponibile complessivo di circa 674 milioni di euro e un reddito medio per contribuente di circa 19.400 euro. Il disagio reddituale (cioè l'incidenza percentuale dei contribuenti con reddito imponibile inferiore a 10mila euro) è del 31,1%. L'agio reddituale (cioè l'incidenza percentuale dei contribuenti con reddito imponibile superiore a 75mila euro), è del 1,5%
- Indice di **disagio sociale** (IDS): Tivoli ha un IDS di -0,65, rispetto al benchmark (convenzionalmente, pari a 0) della Città Metropolitana. Se un comune ha un IDS inferiore al benchmark, significa che c'è meno disagio sociale (tenendo conto di: tasso di scolarizzazione, tasso di concentrazione giovanile, tasso di occupazione e di disoccupazione)

- **Flussi migratori:** 3.076 residenti di origine straniera nel 2005 (il 6% della popolazione), contro 7.565 nel 2016 (il 13,4%). La ripartizione per sesso è inoltre equilibrata: nel 2016, su 7.565 residenti di origine straniera, 3.869 sono maschi e 3.696 sono femmine. I residenti di origine straniera sono per circa il 72% provenienti dall'UE (seguono l'Africa con quasi il 23% e l'Asia con quasi il 14%). Il 68% circa dei residenti di origine straniera, pari a 5.152 persone, proviene dalla Romania (la seconda nazionalità è l'Egitto con il 3,5%). Tivoli presenta una bassa frammentazione, in quanto l'incidenza dei primi quattro gruppi di stranieri è ben al di sopra della quota del 50%
- **Imprese e forza lavoro:** si passa da 4.729 imprese registrate nel 2013, a 5.079 al 31 luglio 2017. Circa 4mila imprese sono attive e impiegano oltre 10mila addetti. Nella Città Metropolitana nel suo insieme, le imprese registrate sono circa 500mila, ed impiegano circa 1,8 milioni di addetti, con una media di quasi 4 addetti ad azienda (il doppio di Tivoli). A Tivoli, si registra una buona presenza di imprese partecipate da donne (oltre 1.200). Nel periodo tra il 31 dicembre 2016 e il 31 luglio 2017, le imprese attive a Tivoli sono cresciute, nel loro complesso, dello 0,8%. Quanto alla distribuzione percentuale delle imprese attive per settore economico, al 31 luglio 2017 a Tivoli i primi comparti di Tivoli per imprese attive sono costituiti da: Commercio all'ingrosso e al dettaglio: 1.329 imprese attive (33,4% del totale); Costruzioni: 725 imprese attive (18,2%); Servizi di alloggio e di ristorazione: 392 imprese attive (9,8%); Attività manifatturiere: 282 imprese attive (7,1%). Quanto alla "densità" dei settori commerciali, a Tivoli si contano 14,9 esercizi per mille abitanti (a Guidonia Montecelio, per fare un confronto, sono 10,5 ogni mille abitanti). Gli esercizi commerciali in sede fissa sono 842, i metri quadri complessivi di vendita sono 58.422 (dunque, una media di circa 69,4 metri quadri per esercizio). Per il commercio al dettaglio in sede fissa, tra il secondo semestre del 2016 e il primo semestre del 2017 si è registrato un incremento del 2,2% degli esercizi tiburtini nel loro complesso, passati da 873 a 892 (più 19, nel complesso). Quanto al "peso" delle varie attività sul totale degli esercizi tiburtini, sono gli "articoli di abbigliamento" a costituire il settore maggiore a Tivoli con il 11,7% degli esercizi commerciali al dettaglio (104, su un totale di 892). Le principali tipologie sono: 11,7% Articoli di abbigliamento; 9,2% Commercio al dettaglio in esercizi non specializzati con prevalenza di prodotti alimentari e bevande; 5,9% Mobili, articoli per l'illuminazione e altri articoli per la casa. Le forze di lavoro (cioè, gli occupati e coloro che sono in cerca di occupazione) sono formate da 23.013 persone e le "non forze di lavoro" (che, a loro volta, comprendono percettori di pensione, percettori di reddito di capitale, casalinghi/e e persone in altra condizione) sono formate da 22.394 persone
- A Tivoli sono presenti 88 **esercizi ricettivi** di cui 20 alberghieri e 68 extra-alberghieri per un totale di 1.776 posti letto (di cui 1.376 in alberghi e 400 in esercizi extra-alberghieri). Non ci sono alberghi a cinque stelle, mentre risultano censiti 5 a quattro stelle, 8 a tre stelle, 6 a due stelle e 1 ad una stella. Inoltre, sono presenti 21 alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, 1 agriturismo, 1 casa per ferie, 20 altri esercizi ricettivi, 25 bed and breakfast. A Tivoli, risulta un tasso di ricettività complessivo pari a 3.138 letti ogni 100mila abitanti, inferiore alla media della Città Metropolitana nel suo insieme (4.690)
- I **visitatori** a Villa D'Este, Villa Adriana e Villa Gregoriana erano 745.160 nel 2014. Nel 2017 i visitatori sono aumentati a 777.826
- Gli **arrivi** negli esercizi ricettivi di Tivoli sono aumentati, negli ultimi tre anni, da 28.957 a 34.636 (gli arrivi sono il 5,1% rispetto ai visitatori delle due Ville). Le **presenze** sono scese



da 61.818 a 52.661. La permanenza media dei turisti è di circa un giorno e mezzo (nella Città Metropolitana, 2,77 giorni). L'indice di **utilizzazione lorda** della capacità ricettiva è pari al 8,12% (nella Città Metropolitana, il 42,92%), e la media dei **giorni di utilizzazione dei letti** (fatto 365 il potenziale) è di 29,65 giorni a Tivoli e di 156,67 giorni nella Città Metropolitana

- A Tivoli ci sono 22.778 **abitazioni**, quelle occupate sono 20.732. Le abitazioni non occupate sono il 9% (nella Città Metropolitana, il 19,9%). La superficie delle abitazioni, in valori assoluti, è di 1.819.220 mq. La superficie media per occupante è di 34,5 mq. Gli edifici residenziali sono 5.162: il 10,5% è stato costruito prima del 1918, il 5,4% tra il 1919 e il 1945, il 16,6% tra il 1946 e il 1960. L'indice di disagio edilizio IDE (cioè il rapporto tra edifici residenziali in stato di conservazione pessimo o mediocre, e il totale edifici residenziali) a Tivoli è di 0,94 contro il benchmark della Città Metropolitana convenzionalmente fissato a 1 (i comuni con valori più alti hanno un disagio edilizio più elevato, e viceversa). Il suolo consumato è di 1.097,40 ettari, il suolo non consumato è di 5.755,95 ettari, ed il consumo di suolo è del 16% (a Guidonia Montecelio il consumo di suolo è pari al 23,8%, a Castel Madama al 7,3%). I prezzi residenziali medi a Tivoli al primo semestre 2016 sono di 1.633 euro/mq), in rialzo rispetto al secondo semestre 2015 (1.550 euro/mq). I prezzi a metro quadro di Tivoli sono nettamente superiori a quelli dei comuni contermini, eccetto Guidonia che presenta valori simili, ma inferiori a quelli dei quartieri romani del quadrante ad esempio Corcolle San Vittorino (1.817), Settecamini Case Rosse (2.017), Lunghezza Castelverde Fosso San Giuliano (2.217)
- Quanto al **pendolarismo**, la popolazione che si sposta giornalmente per lavoro e studio è pari a 26.411, corrispondente al 50,2% del totale della popolazione residente. La popolazione che si sposta giornalmente per lavoro e studio verso Roma è pari a 7.416 (15.322 si spostano giornalmente nello stesso comune di dimora abituale e 11.114 si spostano verso altri comuni). Il totale dei flussi di mobilità quotidiana in entrata a Tivoli è di 10.161 persone, di cui 1.435 rappresentano flussi in entrata da Roma. Nel comune di Tivoli, i flussi pendolari generati e "consumati" nello stesso comune di residenza sono maggiori dei flussi destinati verso un altro comune (su 100 residenti pendolari che si dirigono verso un altro comune, 135 restano nei confini del comune di residenza abituale). Tale dato rappresenta la c.d. "capacità contenitiva pendolare": nei comuni di prima corona metropolitana, hanno un indice più alto Pomezia (175) e Fiumicino (160), Tivoli è al terzo posto con 138.
- Quanto alle **scuole**, a Tivoli ci sono 4 asili nido (89 frequentanti), 21 scuole dell'infanzia (2.159 iscritti), 16 scuole primarie (2.424 iscritti) e 7 scuole secondarie di primo grado (2.028 iscritti). Il distretto 34 che comprende Tivoli, Castel Madama, Cerreto Laziale e Poli è quello che, nell'hinterland romano, ha i maggiori flussi in entrata (in quanto ricevente flussi di studenti pendolari in entrata negli istituti secondari superiori ricadenti nel proprio territorio, provenienti dagli altri Distretti dell'hinterland metropolitano romano e dai Distretti dei Municipi di Roma Capitale, dove essi risiedono). Nel Distretto 34 di Tivoli, entrano flussi di 2.360 alunni pendolari. Il Distretto di Tivoli con 145 posti alunni offerti (iscritti) ogni 100 residenti della fascia interessata, presenta una capacità di offerta molto più alta di quella necessaria per l'autocontenimento. Per tale motivo, Tivoli può essere considerata come "ricettore" di utenza scolastica non soddisfatta da altri distretti.

In ragione delle analisi socio-economiche svolte nell'ambito dello Studio, dei dati statistici e della loro interpretazione, dell'analisi SWOT dei punti di forza e di debolezza nonché delle minacce e delle opportunità, emerge:

- La "visione" per lo sviluppo sostenibile ed inclusivo
- La strategia indicata
- La gerarchizzazione degli obiettivi

Detti elementi potranno costituire la matrice di riferimento per le scelte di governo del territorio da compiere con il nuovo piano urbanistico.

**Visione:** Tivoli come città d'arte, natura e cultura, che valorizza i propri caratteri identitari e i fattori di attrattività di cui dispone, secondo un disegno strategico unitario volto:

- Da un lato, a valorizzare le filiere di eccellenza (ospitalità, ristorazione, commercio di prossimità, artigianato, agricoltura, enogastronomia) al fine di favorire condizioni di attrattività, competitività e redditività per le imprese e di creare spazi crescenti di occupazione duratura e di qualità per i residenti
- Dall'altro lato, a incrementare la qualità della vita della popolazione tramite scelte di governo del territorio funzionali alla qualità urbana, tramite processi di rigenerazione degli insediamenti, di dotazione di servizi e di riequilibrio funzionale tra Tivoli centro e centralità diffuse, nel segno di un policentrismo strutturato ed efficiente

Per realizzare la "visione", è indicata una **strategia di tipo partecipativo**, che:

- Tiene conto dei bisogni e delle potenzialità locali
- Si fonda sulla capacità del territorio di promuovere e di realizzare, in maniera autonoma ed autopropulsiva, il proprio sviluppo
- Si lega a due fattori: il sistema delle risorse socio-economiche endogene e il sistema relazionale locale

**Orientamento della strategia:**

- Organizzare e valorizzare il patrimonio storico, culturale ed ambientale
- Sostenere le filiere locali dell'ospitalità, della ristorazione, del commercio di prossimità, dell'artigianato e dell'enogastronomia
- Realizzare azioni innovative nell'erogazione di servizi essenziali per la popolazione, compresi i servizi di prossimità volti all'obiettivo dell'inclusione sociale

**Valore aggiunto della strategia:** costruzione di una risposta collettiva ai fabbisogni legati allo sviluppo del territorio e, quindi, dal correlato aumento del "capitale sociale" (cioè, l'insieme di valori e di intendimenti comuni che strutturano la rete di relazioni tra gli *stakeholders* locali, favorendone la collaborazione e la cooperazione al fine di raggiungere gli obiettivi condivisi di sviluppo). Detta strategia, per essere attuata con successo, richiede agli attori locali, pubblici e privati, il rafforzamento della capacità di:

- Elaborare progetti fondati sui bisogni e sulle potenzialità locali e definiti in ragione del loro contributo al conseguimento degli obiettivi complessivi di sviluppo economico e di inclusione sociale
- Gestire ed attuare i progetti secondo logiche integrate e multi-settoriali e, in particolare, secondo modalità di rete e cooperazione

Secondo la **gerarchizzazione degli obiettivi** proposta nello Studio, la "visione", in ragione dell'interpretazione socio-economica della realtà cittadina ivi compiuta, si esplicita come segue.

### 5 Obiettivi Strategici:

- Abitare la città (equilibrio del tessuto urbano)
- Muovere la città (infrastrutturazione della mobilità)
- Innovare la città (qualificazione del sistema produttivo e dei servizi)
- Sviluppare la città (logiche di rete e cooperazione per l'impresa, la cultura, la scuola, il turismo, i servizi, il welfare)
- Caratterizzare la città (priorità ai caratteri identitari della città: la cultura, in primo luogo, compresa la valorizzazione degli attrattori e del sistema paesistico, dell'agricoltura, dell'ambiente)

### 4 Obiettivi Generali con le relative Priorità:

1. GOVERNANCE TERRITORIALE
2. COESIONE  
Priorità: Comunità Intelligente  
Priorità: Infrastrutturazione del sistema della mobilità
3. FILIERE LOCALI  
Priorità: Cooperazione e sviluppo locale partecipativo "community led"  
Priorità: identità culturale e cittadinanza attiva  
Priorità: Tutela del territorio a vocazione agricola  
Priorità: Offerta turistica integrata
4. QUALITA' URBANA  
Priorità: Ricucitura urbana  
Priorità: Rigenerazione urbana, recupero edifici dismessi, ristrutturazione edilizia  
Priorità: Miglioramento sismico e efficientamento energetico degli edifici  
Priorità: Centri culturali polifunzionali

### Obiettivi Specifici (focus-area):

1. GOVERNANCE TERRITORIALE
  - Miglioramento della governance multi-livello
  - Incremento della capacità amministrativa e tecnica nei programmi d'investimento pubblico
  - Trasparenza, interoperabilità, accesso ai dati pubblici
  - Digitalizzazione dei processi digitali, diffusione di servizi digitali interoperabili nelle relazioni con cittadini e imprese
2. COESIONE

- Incremento del tasso di occupazione della popolazione attiva (in particolare, l'occupazione giovanile e femminile e l'inserimento lavorativo dei disoccupati di lunga durata e delle persone maggiormente vulnerabili), anche tramite la promozione di un'occupazione sostenibile e di qualità e di un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione (in coerenza con lo Small Business Act, ovvero il programma dell'UE per la competitività delle imprese)
  - Attivazione e accompagnamento di percorsi imprenditoriali, in particolare per la creazione e lo sviluppo d'impresa giovanile e femminile
  - Promozione della competitività delle piccole imprese
  - Riduzione della popolazione a rischio o in situazione di povertà ed esclusione
  - Incremento dei servizi e delle infrastrutture socio-educative, in particolare rivolti ai bambini, e dei servizi socio-sanitari territoriali
  - Lotta alla dispersione scolastica e formativa (c.d. riduzione del fallimento formativo precoce)
  - Miglioramento dell'accesso alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione e della connettività alla rete (in coerenza con l'asse Lazio Digitale del POR FESR)
  - Promozione dell'uso efficiente delle risorse ambientali, delle fonti rinnovabili e delle tecnologie verdi (compresa la riduzione dei consumi energetici negli edifici)
  - Promozione di sistemi di trasporto sostenibili, eliminando le strozzature nelle infrastrutture viarie
3. VALORIZZAZIONE DELLE FILIERE LOCALI
- Promozione di azioni di consolidamento di reti e filiere orizzontali e verticali
  - Aggregazione di reti imprenditoriali multi-settoriali in ragione della vocazione turistica, al fine di ottenere un sistema di offerta integrato: ospitalità, ristorazione, commercio di prossimità, artigianato, eno-gastronomia, entertainment
  - Tutela del territorio a vocazione agricola, promozione della multi-funzionalità e della diversificazione nel settore
  - Promozione dell'identità culturale e della cittadinanza attiva
  - Offerta turistica integrata
4. QUALITA' URBANA
- Promozione della rigenerazione urbana e sociale, anche tramite ricuciture urbane
  - Realizzazione di infrastrutture e servizi nelle aree dismesse del capoluogo comunale (Tivoli centro) e a Villa Adriana e Tivoli Terme ("centralità) e negli altri insediamenti per favorire un policentrismo strutturato e la realizzazione di luoghi di scambio culturale e socialità
  - Recupero edilizio, anche con interventi di sostituzione edilizia ove sostenibili, compreso miglioramento sismico ed efficientamento energetico