

**Comune di Leverano - Piano Urbanistico Generale (PUG)**

*Legge Regionale n. 20 del 2001 e s.m.i.*

# **Documento Programmatico Preliminare**

## **DPP 1.1 Relazione socio-economica**



COMUNE DI LEVERANO

**Il Sindaco**

Arch. Marcello ROLLI

**L'Assessore all'Urbanistica**

Avv. Carmine Antonio MUCI

**Il Segretario Comunale**

Dott. Dario VERDESCA

**Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico**

**Responsabile Settore Assetto del Territorio**

Ing. Antonio MIRAGLIA

**GRUPPO DI LAVORO**

---

**Direttore tecnico**

Urb. Raffaele GEROMETTA

**Progettazione Urbanistica**

Urb. Raffaele GEROMETTA

Arch. Francesco NIGRO

**Aspetti geologici**

Dott. Geol. Antonio MARTE

**Aspetti di Valutazione  
economico-finanziaria**

Dott. Comm. Cosimo GRECO

**Aspetti Giuridici**

Avv. Silvestro LAZZARI

**Gruppo di valutazione**

Ing. Elettra LOWENTHAL

Arch. Morena SCRASCIA

Dott. Urb. Marco ZABAI

**Aspetti Agronomici e Forestali**

Dott. Agr. For. PAOLO RIGONI

Dott. Agr. For. Luca NALDI (St. SILVA)

Dott. Biol. Gloria MARZOCCHI (St. SILVA)

**Contributi specialistici e SIT**

Arch. Roberto CAMPA

Ing. Matteo CELLA

Arch. Martina CIMINO

Urb. Massimo D'AMBROSIO

Urb. Lisa DE GASPER

Arch. Nicla DI CIOMMO

Arch. Giacomina DI SALVO

Arch. Chiara DURANTE

Ing. Amb. Giuseppe FEDERZONI

Arch. Roberto PAROTTO

Urb. Valeria POLIZZI

Ing. Lino POLLASTRI

Urb. Daniele RALLO

Ing. Silvio STIVALETTA

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

## Sommario

<b>STRUTTURA SOCIO ECONOMICA.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Dinamiche demografiche.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Patrimonio edilizio e abitativo.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3 Valori immobiliari.....</b>	<b>19</b>
<b>1.4 Imprese .....</b>	<b>23</b>
<b>1.5 Commercio .....</b>	<b>25</b>
<b>1.6 Turismo .....</b>	<b>25</b>
<b>1.7 Parco veicoli .....</b>	<b>26</b>



## **STRUTTURA SOCIO ECONOMICA**

## 1.1 Dinamiche demografiche

La popolazione residente a Leverano è pari a 13.794 abitanti (fonte <http://dati.istat.it/>, dati 1 Gennaio 2021), con una densità abitativa di 278,65 ab/km<sup>2</sup>, al di sotto della media della Provincia di Lecce (286,55 ab/km<sup>2</sup>), ed un'estensione territoriale di 49,50 km<sup>2</sup>.

L'analisi economica-sociale del territorio di Leverano richiede una valutazione dell'evoluzione demografica dell'ambito che comprende i Comuni contigui di Copertino, Veglie, Carmiano, Nardò ed Arnesano per un periodo che va dal 2016 al 2021.

### ANDAMENTO DEMOGRAFICO E VARIAZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE

In Tabella sono riportati i dati relativi alla Popolazione Residente (Copertino, Veglie, Carmiano, Nardò ed Arnesano) nell'arco temporale 2016-2021 e il differenziale di crescita 2015-2020.

Tabella. Andamento della popolazione residente (Fonte: <http://demo.istat.it>)

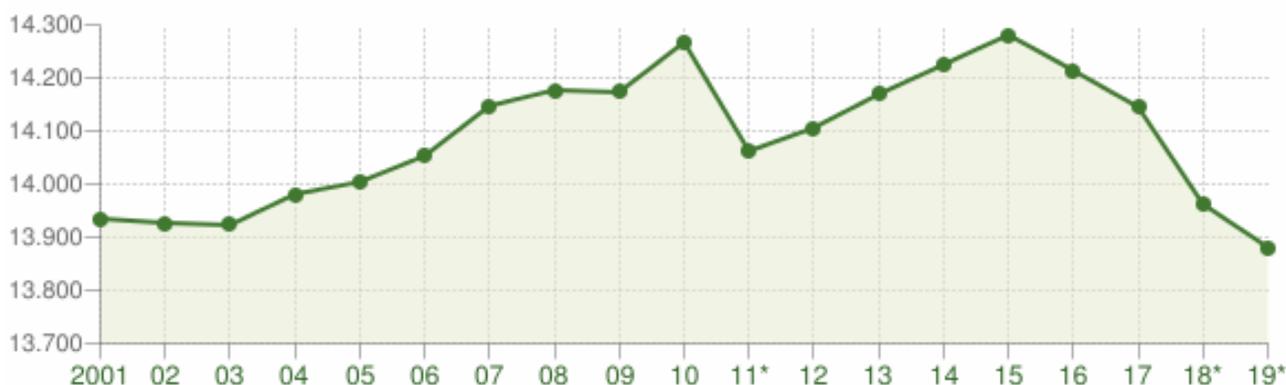
Comune	1.1. 2016	1.1. 2017	1.1. 2018	1.1. 2019	1.1. 2020	1.1. 2021	Diff. 16-21	%
Arnesano	4.088	4.065	4.053	4.036	3.995	4.003	-85	-2,08
Carmiano	12.173	12.166	12.068	11.866	11.748	11.641	-532	-4,37
Copertino	24.287	24.258	24.094	23.683	23.494	23.278	-1.009	-4,15
<b>Leverano</b>	<b>14.289</b>	<b>14.214</b>	<b>14.145</b>	<b>13.962</b>	<b>13.881</b>	<b>13.794</b>	<b>-495</b>	<b>-3,47</b>
Nardò	31.564	31.511	31.431	30.785	30.757	30.732	-832	-2,63
Veglie	14.143	14.049	13.947	13.773	13.671	13.623	-520	-3,67
<b>Tot. Prov. Lecce</b>	<b>804.239</b>	<b>802.082</b>	<b>798.891</b>	<b>786.408</b>	<b>782.165</b>	<b>777.507</b>	<b>-26.732</b>	<b>-3,32</b>

Rispetto al 2016 la popolazione di Leverano si presenta in calo, con un differenziale di crescita della popolazione che si attesta attorno al -3,47%. Si passa da 14.289 abitanti nel 2016 a 13.794 abitanti nel 2021.

Il valore è di poco superiore rispetto alla media dei valori registrati nei centri limitrofi che è pari a -3,38%. Di questi, il comune con una maggiore decrescita è Carmiano (-4,37%), quello con la decrescita minore è Arnesano (-2,08%). La decrescita di Leverano, in termini percentuali, risulta in linea (di poco superiore) con il dato provinciale che si attesta intorno al -3,32%.

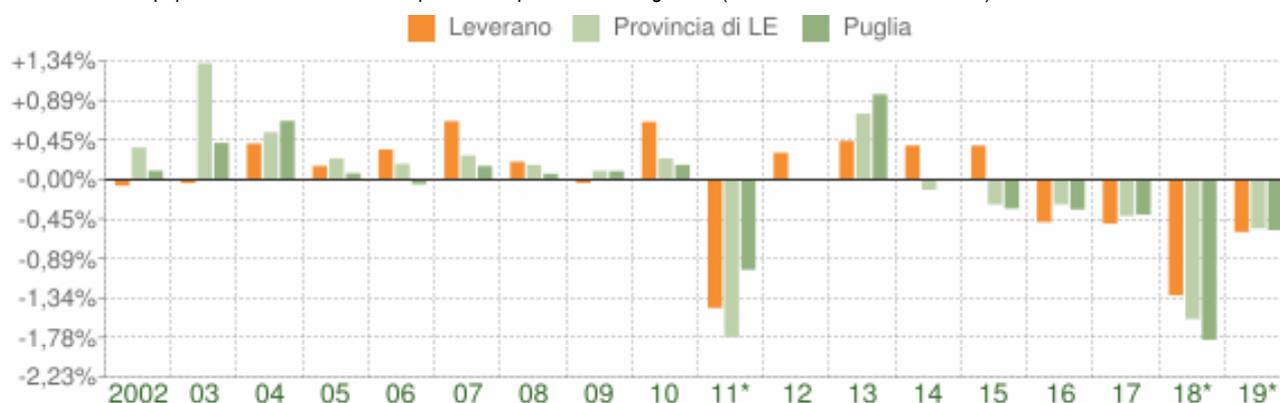
Considerando l'andamento demografico di Leverano in un arco di tempo più lungo, dal 2001 al 2019, si rileva una crescita stabile di popolazione fino al 2010 con un decremento nell'anno 2011. Dal 2012 si assiste ad una crescita costante fino al 2015, anno in cui si è toccato il livello massimo di popolazione residente (14.281 ab). Dal 2015 ad oggi invece, si assiste ad un progressivo decremento di popolazione.

Andamento della popolazione di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)



Il grafico seguente riporta le variazioni annuali della popolazione di Leverano espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Lecce e della regione Puglia.

Variazione della popolazione di Leverano con quella della provinciale e regionale (fonte: elaborazione tuttitalia.it)



Dal grafico si vince che la variazione di popolazione di Leverano (negativa) è in controtendenza rispetto a quella provinciale e regionale (positiva) negli anni 2002, 2003 e 2009. Stesso fenomeno ma in positivo si ha negli anni 2014 e 2015.

Dal 2016, il trend della variazione di comune, provincia e regione risulta sempre negativo.

Di seguito è riportata nel dettaglio la variazione della popolazione residente nel Comune di Leverano al 31 dicembre di ogni anno.

Tabella. Variazione della popolazione di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2002	13.927	-	-	-	-
2003	13.923	-4	-0,03%	4.808	2,89
2004	13.981	+58	+0,42%	4.858	2,87
2005	14.004	+23	+0,16%	4.945	2,83
2006	14.053	+49	+0,35%	4.994	2,81
2007	14.147	+94	+0,67%	5.024	2,81
2008	14.177	+30	+0,21%	5.079	2,78
2009	14.173	-4	-0,03%	5.090	2,78
2010	14.267	+94	+0,66%	5.134	2,77
2011	14.062	-205	-1,44%	5.161	2,72
2012	14.106	+44	+0,31%	5.178	2,72
2013	14.169	+63	+0,45%	5.215	2,71
2014	14.225	+56	+0,40%	5.228	2,72
2015	14.281	+56	+0,39%	5.249	2,72
2016	14.214	-67	-0,47%	5.249	2,70
2017	14.145	-69	-0,49%	5.256	2,69

2018	13.962	-183	-1,29%	-	-
2019	13.881	-81	-0,58%	-	-
2020	13.794	-87	-0,62%	-	-

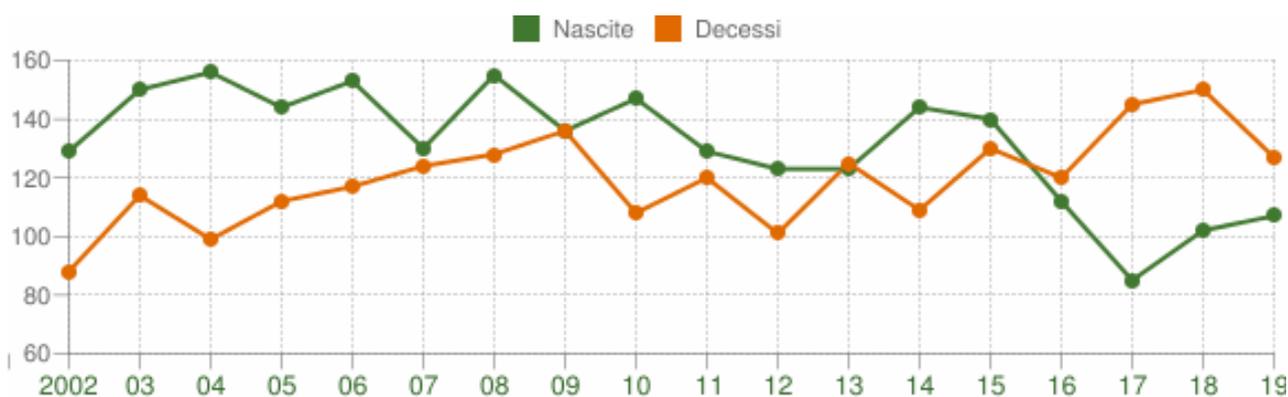
Le famiglie presenti nel Comune di Leverano, nel dicembre 2017 sono 5.256, con un numero medio di componenti per famiglia di 2,69.

Considerando la dinamica dal 2003 al 2017, risulta che il numero di famiglie in costante crescita, anche negli anni in cui si registra un calo demografico, mentre il numero di componenti medi per famiglia risulta essere in lieve ma costante calo e, si attesta, alla fine del 2017, a 2,69 persone (rispetto alle 2,89 unità del 2003).

## MOVIMENTO NATURALE

Analizzando il movimento naturale della popolazione di Leverano, si evince come dal 2002 al 2015 il saldo è stato pressochè sempre positivo in quanto le nascite erano maggiori dei decessi. Il trend si inverte (decessi superiori alle nascite) dal 2016 ad oggi.

Movimento naturale della popolazione di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2019 nel Comune di Leverano.

Tabella. Bilancio demografico di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

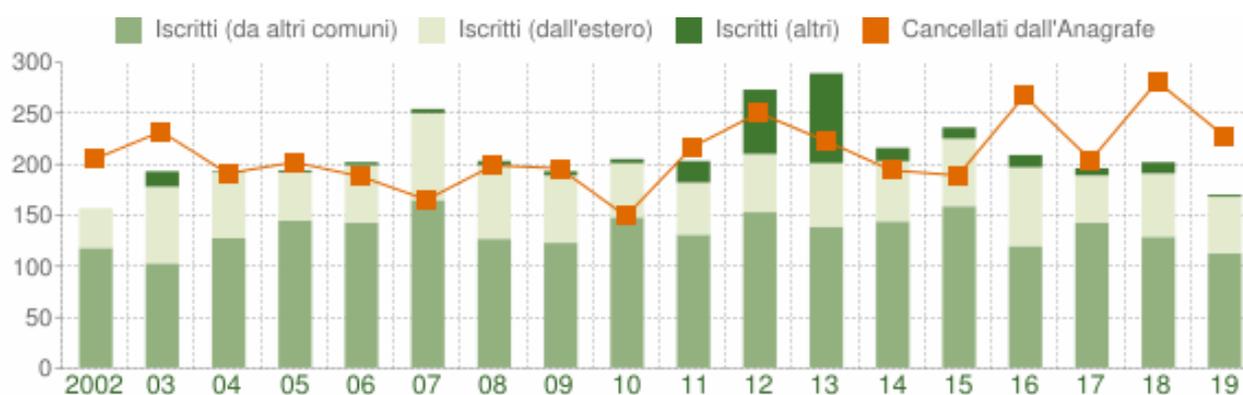
Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variazione	Decessi	Variazione	Saldo naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	129	-	88	-	+41
2003	1 gennaio-31 dicembre	150	+21	114	+26	+36
2004	1 gennaio-31 dicembre	156	+6	99	-15	+57
2005	1 gennaio-31 dicembre	144	-12	112	+13	+32
2006	1 gennaio-31 dicembre	153	+9	117	+5	+36
2007	1 gennaio-31 dicembre	130	-23	124	+7	+6
2008	1 gennaio-31 dicembre	155	+25	128	+4	+27
2009	1 gennaio-31 dicembre	136	-19	136	+8	0
2010	1 gennaio-31 dicembre	147	+11	108	-28	+39

<b>2011</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>129</b>	<b>-18</b>	<b>120</b>	<b>+12</b>	<b>+9</b>
<b>2012</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>123</b>	<b>-6</b>	<b>101</b>	<b>-19</b>	<b>+22</b>
<b>2013</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>+24</b>	<b>-2</b>
<b>2014</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>144</b>	<b>+21</b>	<b>109</b>	<b>-16</b>	<b>+35</b>
<b>2015</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>140</b>	<b>-4</b>	<b>130</b>	<b>+21</b>	<b>+10</b>
<b>2016</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>112</b>	<b>-28</b>	<b>120</b>	<b>-10</b>	<b>-8</b>
<b>2017</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>85</b>	<b>-27</b>	<b>145</b>	<b>+25</b>	<b>-60</b>
<b>2018</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>102</b>	<b>+17</b>	<b>150</b>	<b>+5</b>	<b>-48</b>
<b>2019</b>	1 gennaio-31 dicembre	<b>107</b>	<b>+5</b>	<b>127</b>	<b>-23</b>	<b>-20</b>

## FLUSSO MIGRATORIO

Un'altra variabile, da considerare per l'analisi del sistema economico sociale di Leverano è quella relativa all'evoluzione demografica dovuta al flusso migratorio da e verso il Comune di Leverano e della popolazione straniera.

Flusso migratorio della popolazione di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)



La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2019.

Tabella. Comportamento migratorio di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Mi- gratorio con l'estero	Saldo Mi- gratorio totale
	DA altri co- muni	DA estero	altri iscritti (rettifiche ammi- nistrative)	PER altri co- muni	PER estero	altri cancellati (rettifiche ammi- nistrative)		
<b>2002</b>	117	39	0	152	33	20	<b>+6</b>	<b>-49</b>
<b>2003</b>	102	75	15	157	71	4	<b>+4</b>	<b>-40</b>
<b>2004</b>	127	64	1	166	25	0	<b>+39</b>	<b>+1</b>
<b>2005</b>	144	47	2	186	15	1	<b>+32</b>	<b>-9</b>
<b>2006</b>	142	56	3	155	24	9	<b>+32</b>	<b>+13</b>

<b>2007</b>	164	85	4	152	4	9	+81	+88
<b>2008</b>	126	72	4	188	11	0	+61	+3
<b>2009</b>	122	66	4	175	14	7	+52	-4
<b>2010</b>	147	53	4	125	14	10	+39	+55
<b>2011</b>	130	51	21	198	9	10	+42	-15
<b>2012</b>	152	57	63	211	21	18	+36	+22
<b>2013</b>	138	62	88	175	29	19	+33	+65
<b>2014</b>	143	59	13	171	8	15	+51	+21
<b>2015</b>	158	66	11	166	14	9	+52	+46
<b>2016</b>	119	77	12	212	43	12	+34	-59
<b>2017</b>	142	46	7	140	19	45	+27	-9
<b>2018</b>	128	62	11	208	25	48	+37	-80
<b>2019</b>	112	55	2	178	37	13	+18	-59

Dallo studio dei dati riportati in tabella, si evince che il saldo migratorio ricalca le dinamiche del saldo naturale che dal 2016 è in costante diminuzione.

## STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

Un dato molto importante da tenere in considerazione nello studio delle dinamiche demografiche è quello della struttura della popolazione di Leverano.

Il dato che risalta nell'analizzare i seguenti grafici e tabelle è quello di un progressivo invecchiamento della popolazione residente. Dal 2002 al 2021 infatti, gli abitanti definiti "anziani" (cioè con oltre 65 anni di età) sono passati dal 16,4% al 23,8%, caratteristica di una struttura demografica *regressiva*.

La popolazione over65 rappresenta oggi poco meno di un quarto del totale della popolazione (23,8%) con una dinamica di crescita considerevole e costante dal 2002 ad oggi. La fascia di età dai 0 ai 14 anni ha subito al contrario una decrescita anch'essa costante, passando dal 16,8 % della popolazione nel 2002 al 13,7% del 2021.

Infine anche la fascia "attiva" dai 15 ai 64 anni ha subito una decrescita, passando dal 66,9% del 2002 al 62,5% del 2021.

Struttura per età della popolazione di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

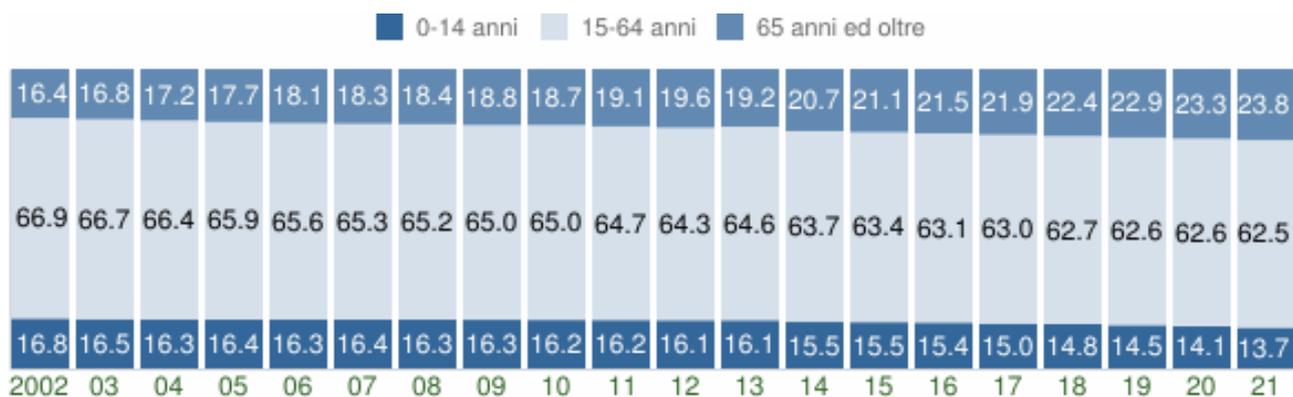


Tabella. Età media della popolazione di Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

Anno	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
<b>Età media</b>	40,2	40,5	40,7	40,9	41,1	41,4	41,6	42,0	41,9	42,6	42,9	43,1	43,4	43,9	44,2	44,5

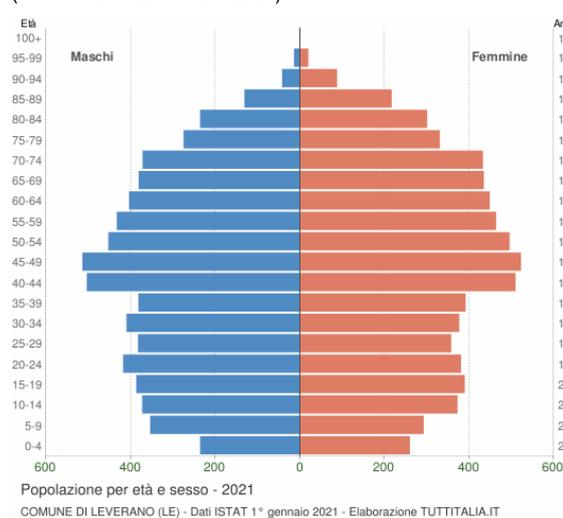
La tabella mostra come l'età media nel Comune di Leverano in quindici anni, dal 2005 al 2020 sia salita di più di quattro anni, ovvero da 40,2 a 44,5.

Inoltre si registra un progressivo incremento dell'indice di vecchiaia (rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni) che passa da 107,7% del 2005 a 173,5% del 2021.

## POPOLAZIONE PER ETÀ E SESSO

Analizzando i dati di distribuzione della popolazione suddivisa per sesso ed età si evince che l'andamento del Comune di Leverano è pressochè in linea con quello dell'intera Provincia di Lecce.

Struttura per sesso ed età della popolazione Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)



Struttura per sesso ed età della popolazione provincia di Lecce (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

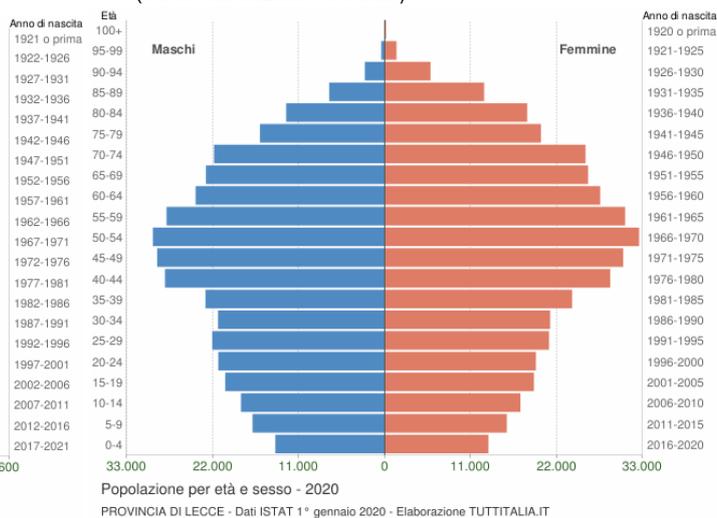


Tabella. Struttura per sesso ed età della popolazione Leverano (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

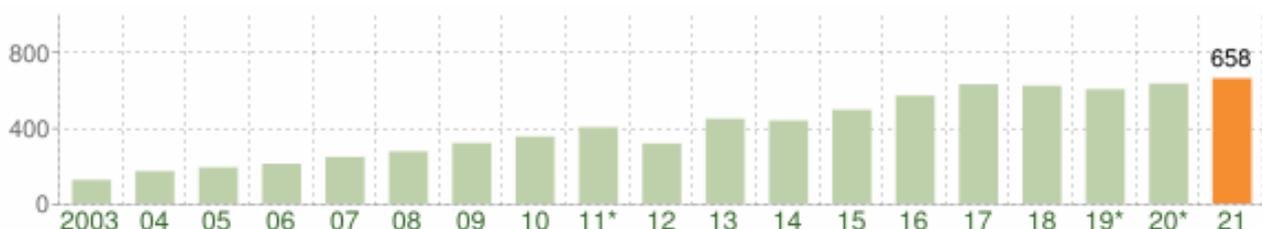
Età	Maschi	Femmine	Totale	
				%

<b>0-4</b>	236 (47,6%)	260 (52,4%)	<b>496</b>	3,6%
<b>5-9</b>	354 (54,7%)	293 (45,3%)	<b>647</b>	4,7%
<b>10-14</b>	373 (50,0%)	373 (50,0%)	<b>746</b>	5,4%
<b>15-19</b>	387 (49,8%)	390 (50,2%)	<b>777</b>	5,6%
<b>20-24</b>	418 (52,3%)	381 (47,7%)	<b>799</b>	5,8%
<b>25-29</b>	383 (51,7%)	358 (48,3%)	<b>741</b>	5,4%
<b>30-34</b>	410 (52,1%)	377 (47,9%)	<b>787</b>	5,7%
<b>35-39</b>	382 (49,4%)	392 (50,6%)	<b>774</b>	5,6%
<b>40-44</b>	504 (49,7%)	510 (50,3%)	<b>1.014</b>	7,4%
<b>45-49</b>	514 (49,6%)	523 (50,4%)	<b>1.037</b>	7,5%
<b>50-54</b>	453 (47,7%)	496 (52,3%)	<b>949</b>	6,9%
<b>55-59</b>	433 (48,3%)	464 (51,7%)	<b>897</b>	6,5%
<b>60-64</b>	404 (47,4%)	449 (52,6%)	<b>853</b>	6,2%
<b>65-69</b>	381 (46,7%)	435 (53,3%)	<b>816</b>	5,9%
<b>70-74</b>	372 (46,2%)	433 (53,8%)	<b>805</b>	5,8%
<b>75-79</b>	275 (45,4%)	331 (54,6%)	<b>606</b>	4,4%
<b>80-84</b>	236 (43,9%)	301 (56,1%)	<b>537</b>	3,9%
<b>85-89</b>	131 (37,6%)	217 (62,4%)	<b>348</b>	2,5%
<b>90-94</b>	42 (32,3%)	88 (67,7%)	<b>130</b>	0,9%
<b>95-99</b>	14 (41,2%)	20 (58,8%)	<b>34</b>	0,2%
<b>100+</b>	0 (0,0%)	1 (100,0%)	<b>1</b>	0,0%
<b>Totale</b>	<b>6.702 (48,6%)</b>	<b>7.092 (51,4%)</b>	<b>13.794</b>	100,0%

## CITTADINI STRANIERI

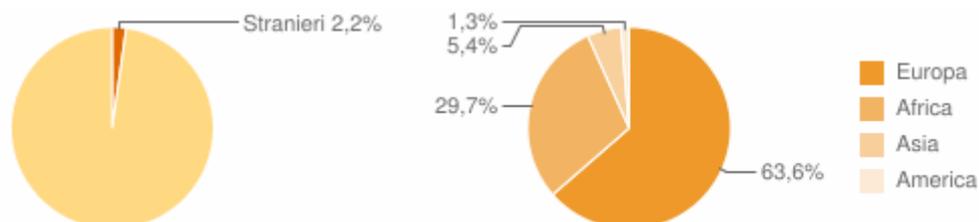
Di seguito si analizza la presenza di cittadini stranieri nel Comune di Leverano.

Andamento della popolazione con cittadinanza straniera (fonte: elaborazione tuttitalia.it)



Si nota come dal 2003 al 2021 la presenza di popolazione straniera a Leverano ha subito una costante crescita, infatti si è passati dalle 124 unità presenti nel 2003 alle 658 unità del 2021. Un lieve calo del trend si è verificato nel 2012 e nel 2014 dove la popolazione straniera è diminuita rispetto all'anno precedente.

Incidenza di stranieri e loro provenienza (fonte: elaborazione tuttitalia.it)



Gli stranieri residenti a Leverano rappresentano il 2,2% della popolazione residente. La maggior parte di essi proviene dall'Europa ma sono presenti anche africani, asiatici ed americani. La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'Albania con il 35,4% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla comunità rumena che invece rappresenta il 21,8%, rilevante anche la presenza di senegalesi con il 18,0%.

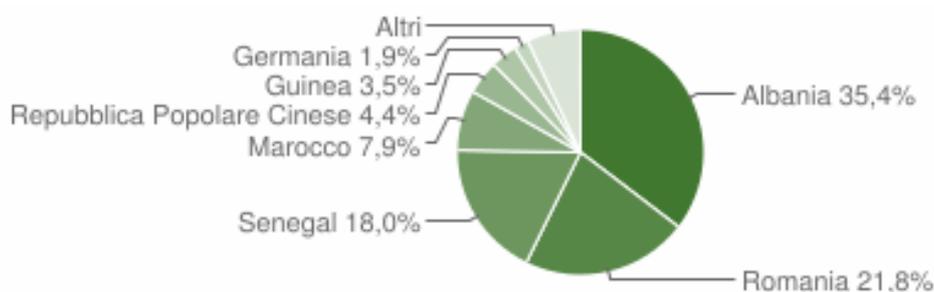


Tabella. Provenienza dei cittadini stranieri residenti (fonte: elaborazione tuttitalia.it)

EUROPA	Maschi	Femmine	Totale	%
Albania, Romania, Germani, Bulgaria, Polonia, Repubblica Ceca, Bielorussia, Moldavia, Croazia, Federazione Russa, Ungheria, Spagna.	84	117	201	63,61%
<b>AFRICA</b>				
Senegal, Marocco, Guinea, Repubblica del Congo.	68	26	494	29,75%
<b>ASIA</b>				
Repubblica popolare Cinese, India, Israele	8	9	17	5,38%
<b>AMERICA</b>				
Brasile, Colombia, Stati Uniti d'America.	0	4	4	1,27%
<b>Totale</b>	<b>160</b>	<b>156</b>	<b>316</b>	<b>100%</b>

### **Alcune considerazioni sulla distribuzione della popolazione all'interno del Comune**

Da uno studio dell'ambito comunale realizzato nel 2017 per il Documento di rigenerazione urbana (DPRU), emerge che la concentrazione di popolazione è maggiore nei quartieri più recenti della città, sorti a ovest e a sud rispetto al centro storico. Di contro, si assiste al drammatico svuotamento di residenti dello stesso centro storico.

Entrambe le situazioni presentano rischi rilevanti, da una parte l'abbandono dei luoghi centrali del paese che pure rimangono identitari per l'intera Comunità, dall'altra la crescita della popolazione in quartieri con scarsità di spazi sociali, di luoghi deputati all'incontro.

D'altro canto, studiando la distribuzione della popolazione per fasce d'età, emerge come le periferie siano abitate dalla popolazione più giovane, mentre all'interno del centro storico permane la popolazione più anziana, over 65.

Se nel DPRU questa separazione tra le diverse generazioni viene letta in chiave progettuale, come una criticità da modificare nel senso di una maggiore commistione, facilitando momenti d'incontro ed il passaggio della memoria identitaria, nell'ambito del PUG sarà essenziale a partire dal dato rilevato sia per contribuire a delineare le politiche che riguardano in maniera più ampia le diverse parti della città e il loro futuro, sia per avere contezza dei bisogni specifici (ad esempio in termini di standard e dotazioni pubbliche) degli attuali abitanti che le popolano.

Analizzando la distribuzione della popolazione straniera residente, questa risulta concentrata soprattutto nei quartieri ad est del centro urbano, processo dovuto sia ad un fattore sociale (di vicinanza tra connazionali), sia ad un fattore economico (canoni di affitto più bassi). Nell'ottica del DPRU, anche questo dato viene interpretato come evidenza dell'opportunità di una ricerca di momenti di incontro e scambio, di modo che tra i residenti stranieri ed il resto della popolazione si possa manifestare un arricchimento reciproco che rafforzi il senso di comunità. Nell'ambito del PUG valgono in maniera più generali le considerazioni di cui sopra.

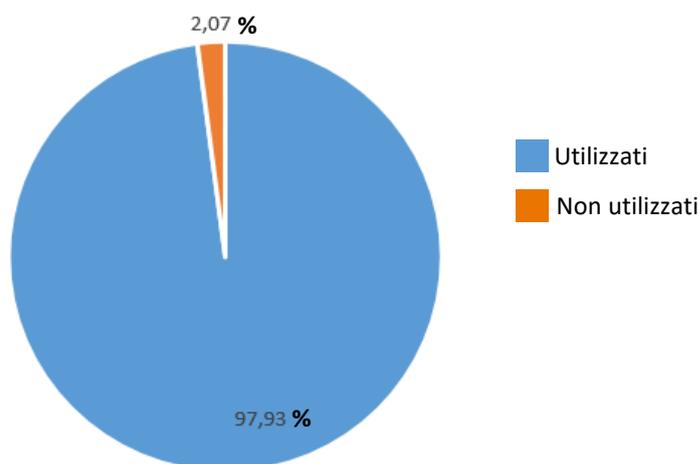
Passando al rapporto percentuale tra numero di disoccupati ed attivi al lavoro di ogni sezione censuaria, il DPRU evidenzia delle criticità localizzate nel centro storico e quelle, percentualmente meno rilevanti ma numericamente assai più importanti, del rione Pozzolungo e della zona 167.

Nei quartieri periferici a sud-ovest dell'abitato, risulta, infine, molto alta anche la concentrazione della popolazione con bassi titoli di studio. Questo fenomeno, associato al fatto che in questi quartieri si concentra gran parte della popolazione giovanile, nell'ottico del DPRU mette in luce l'opportunità di attivare forti misure per l'avvicinamento dei giovani alla lettura, alla prosecuzione della scolarizzazione fino alla licenza superiore, prevenendo l'abbandono scolastico. Anche in questo caso nel PUG questa attenzione si traduce nell'adozione di particolari accortezze rivolte all'integrazione delle dotazioni scolastiche culturali ed al miglioramento delle connessioni (e quindi dell'accessibilità e fruibilità) di quelle esistenti nelle zone limitrofe.

## 1.2 Patrimonio edilizio e abitativo

Il patrimonio edilizio presente nel territorio comunale di Leverano a gennaio 2011 ha una consistenza di 5.080 edifici, di cui circa il 98% è attualmente in uso (una percentuale che scende all'90,14% se si considerano i soli edifici residenziali).

Stato di utilizzo del patrimonio edilizio (Fonte: Istat 2011)

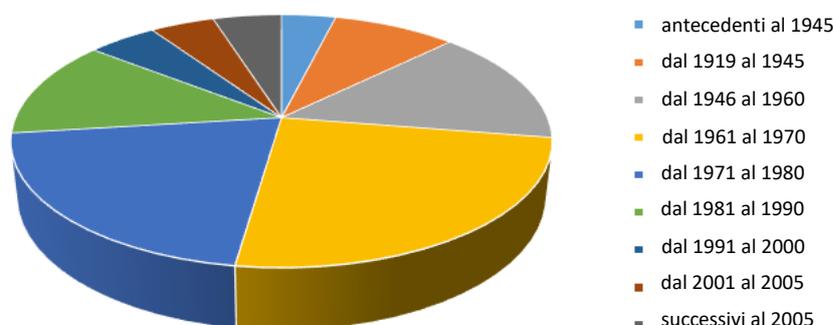


Si tratta di edifici residenziali che per più della metà sono stati edificati nel dopoguerra (**72,92%**) e solo per circa il **14,42%** a partire dagli anni '90. Gli edifici risalenti a prima degli anni '20 sono una porzione del patrimonio edilizio computabile al **3,87%** del patrimonio residenziale totale, la parte degli edifici "storici" del periodo compreso tra le due guerre, dal 1921 al 1940 è invece computabile nel **8,80%**.

Tabella. Patrimonio edilizia residenziale per epoca storica (Fonte: Istat 2011)

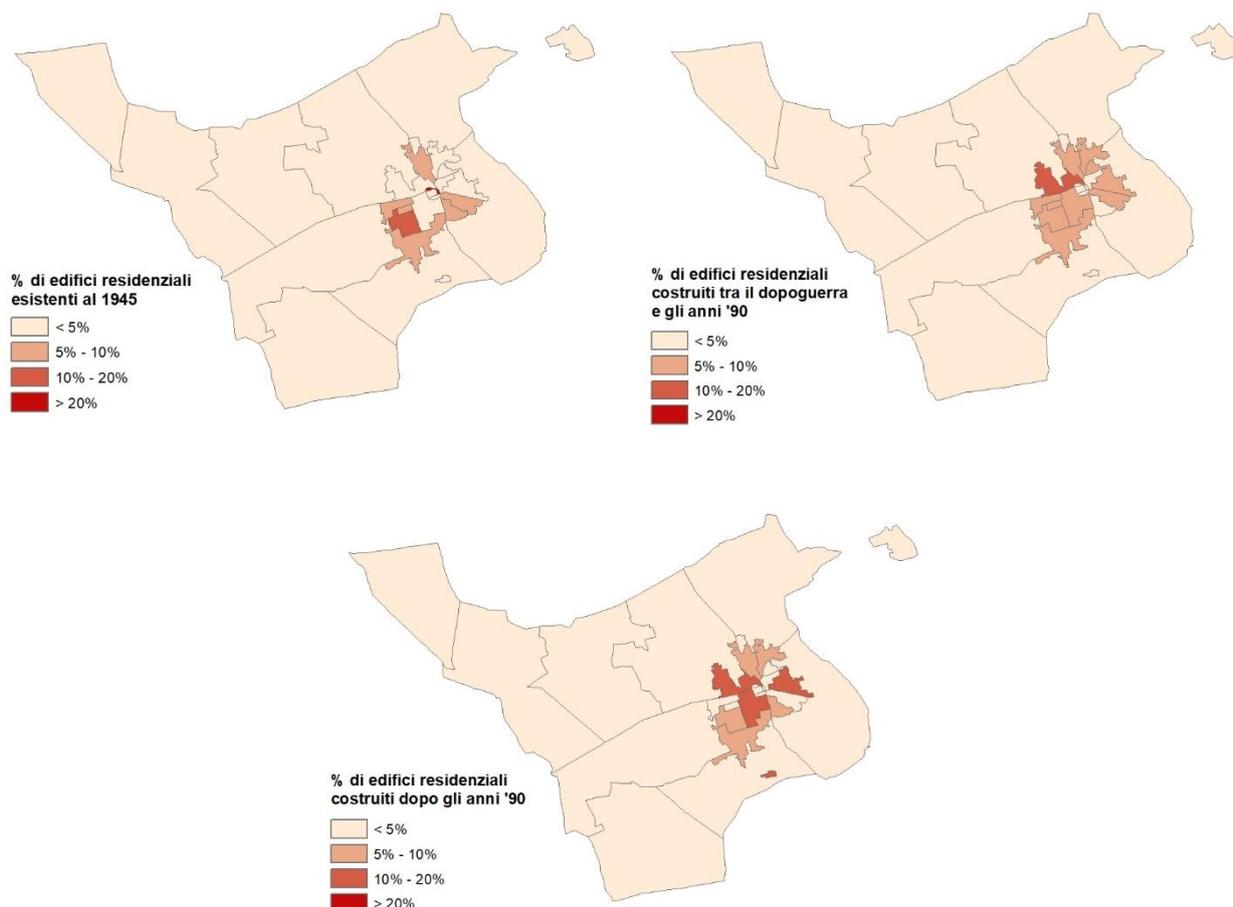
prima del 1919	dal 1919 al 1945	dal 1946 al 1960	dal 1961 al 1970	dal 1971 al 1980	dal 1981 al 1990	dal 1991 al 2000	dal 2001 al 2005	dopo il 2005
177	403	618	1.133	950	575	226	210	224
3,87%	8,80%	14,87%	24,74%	20,75%	12,56%	4,94%	4,59%	4,89%

Edilizia residenziale per epoca di costruzione (Fonte: Istat 2011)



Dalla lettura dei dati del censimento del 2011, articolate per sezioni di censimento, è possibile individuare le parti del territorio nelle quali è localizzata la percentuale maggiore di edifici residenziali storici, individuata nei quartieri di primo impianto del centro abitato di Leverano. Nel periodo del dopoguerra appare evidente come l'espansione urbana si sia allargata e corrisponda grossomodo all'attuale centro abitato. Dopo gli anni '90 è evidente la concentrazione dell'attività edilizia soprattutto nelle zone centrali del paese, a nord-ovest e ad est.

Percentuale degli edifici articolata per epoca e per sezioni di censimento (Fonte: Istat 2011)

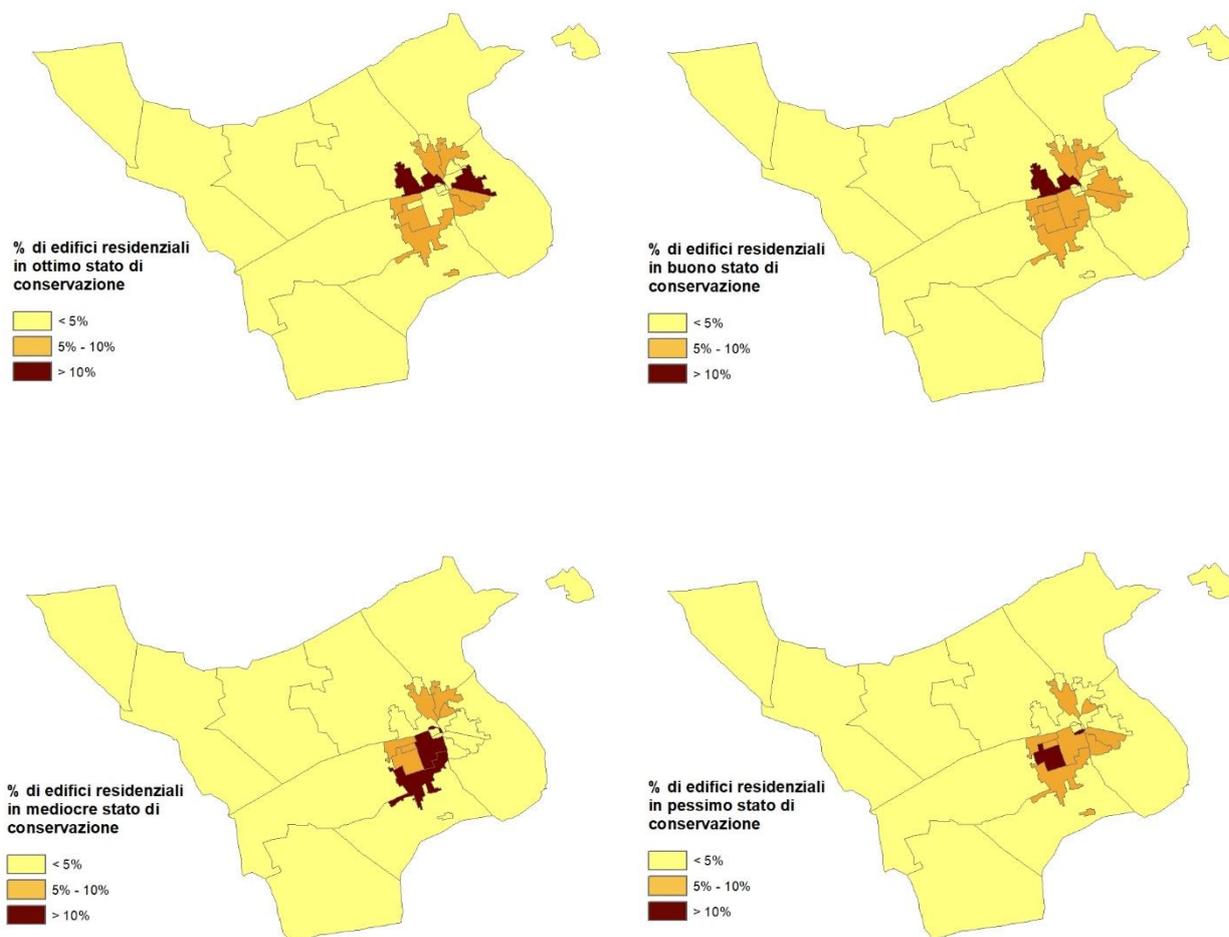


Dall'elaborazione sui dati censimento 2011 si possono effettuare alcune riflessioni anche sullo stato di conservazione degli edifici residenziali presenti nel Comune che risulta sostanzialmente attestato tra il buono e l'ottimo (complessivamente pari a circa il **83%** degli edifici residenziali); esiste anche una discreta percentuale di edifici, pari a circa al **17%**, che possiedono uno stato di conservazione mediocre. Infine risulta irrisoria la percentuale di edifici che versano in pessimo stato di conservazione, pari allo 0,28%.

Tabella. Stato di conservazione del patrimonio residenziale: confronto con i comuni limitrofi (Fonte: Istat 2011)

COMUNE	Ottimo %	Buono %	Mediocre %	Pessimo %	Totale
Leverano	16,75%	66,28%	16,68%	0,28%	100%
n. edifici	767	3.035	764	13	4.579

Stato di conservazione e uso degli edifici residenziali per sezioni di censimento (Fonte: Istat 2011)

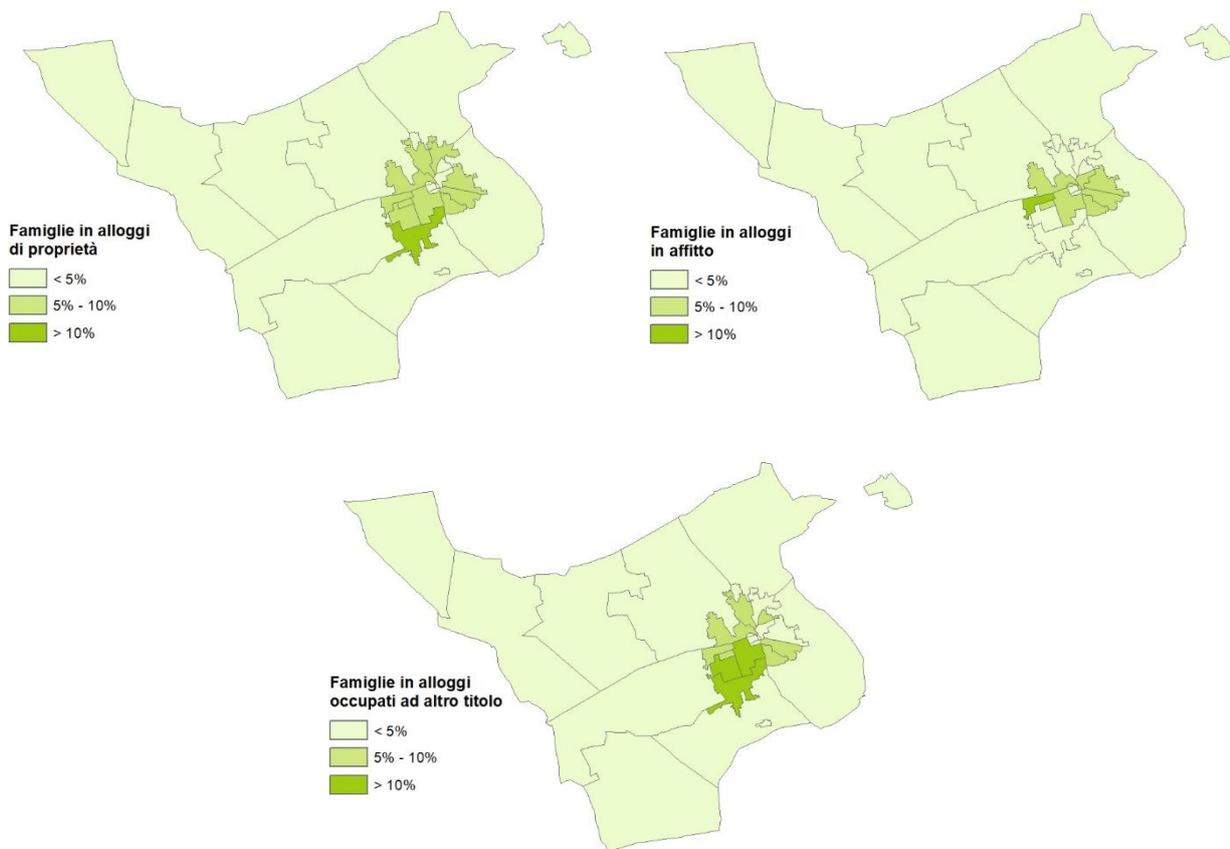


Per quel che riguarda il titolo di occupazione degli alloggi, prevale in maniera decisa in tutte le sezioni censuarie la proprietà che si attesta quasi all'**80%**. Dopo la casa di proprietà, la componente più presente a Leverano è l'occupazione ad altro titolo (**13,74%**) mentre la componente dell'affitto è quella meno presente, inferiore al **7%**.

Tabella. Famiglie e Titolo di occupazione degli alloggi per sezioni di censimento (Fonte: Istat 2011)

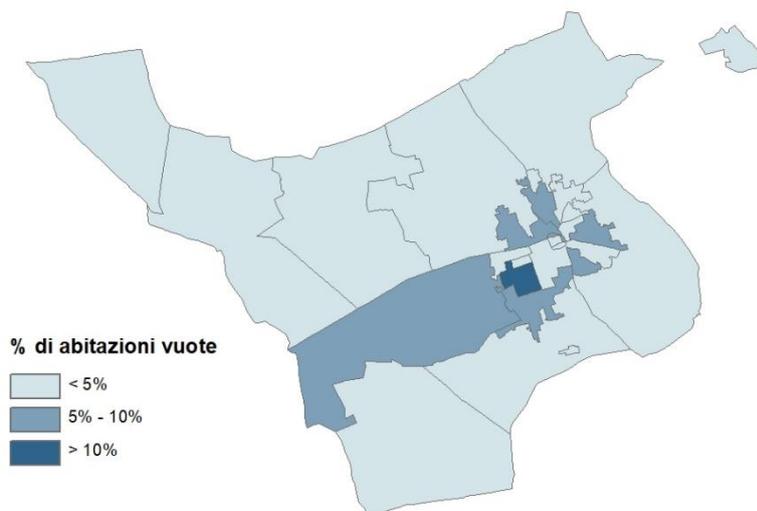
COMUNE	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Leverano	79,81%	6,46%	13,74%	100%
n. famiglie	4.102	332	706	5.140

Famiglie e Titolo di occupazione degli alloggi per sezioni di censimento (Fonte: Istat 2011)



A fronte di un patrimonio residenziale di 4.579 abitazioni, quelle non in uso (10,83% sul dato totale comunale) sono state analizzate rispetto alla loro distribuzione nelle diverse sezioni censuarie.

Distribuzione delle abitazioni vuote per sezioni di censimento (Fonte: Istat 2011)



### 1.3 Valori immobiliari

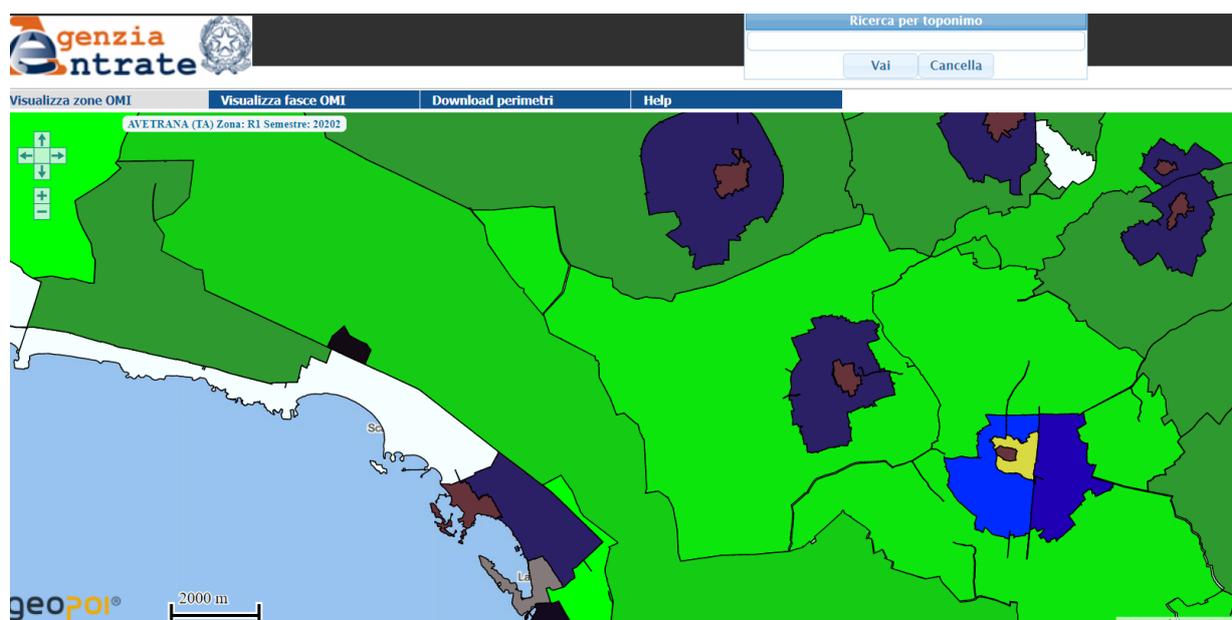
Un'analisi dell'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni di Leverano è stata effettuata mediante la raccolta e la lettura delle quotazioni immobiliari delle diverse zone del comune (centrale, suburbana ed extraurbana) e tipologie (residenziale, commerciale e produttivo) dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al primo semestre 2020.

Il territorio comunale di Leverano è stato suddiviso nelle seguenti zone

- *B2 Parte più antica del centro abitato*
- *D2 Centro abitato e possibili aree di espansione*
- *R4 territorio agricolo*

Considerando la **destinazione residenziale** ed uno stato conservativo 'normale', le abitazioni del centro abitato di Leverano, zona B2 e zona D2, si attestano su un valore di mercato che può variare tra 455 e 620 €/mq, mentre quelle della zona agricola R4, esprimono valori che variano tra 345 e 490 €/mq.

Zone dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in cui è suddiviso il comune di Leverano. (fonte: OMI – 1° semestre 2020)



Di seguito le tabelle complete con i valori di immobili a **destinazione residenziale** di ogni singola zona.

### B2 – Parte antica del centro abitato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	455	620	L	1,8	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	560	L	1,5	2	L
Autorimesse	Normale	345	390	L	1,7	2	L
Box	Normale	370	400	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	285	315	L	1	1,2	L
Posti auto scoperti	Normale	130	150	L	,5	,7	L
Ville e Villini	Normale	620	740	L	2,4	3,2	L

### D2 – Centro abitato e possibili aree di espansione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	455	620	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	560	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	Normale	345	390	L	1,5	2	L
Box	Normale	370	465	L	1,7	2,3	L
Posti auto coperti	Normale	285	315	L	1	1,2	L
Posti auto scoperti	Normale	130	150	L	,5	,7	L
Ville e Villini	Normale	620	790	L	2,4	3,2	L

### R4 – Territorio agricolo

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	345	490	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	420	560	L	1,6	2,2	L

Rispetto ai valori espressi per il secondo semestre 2020, i valori medi delle abitazioni nel Comune di Leverano, risultanti dal sito Immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/puglia/Leverano/>) aggiornati a Giugno 2021 sono più elevati, e si attestano su un valore di 674 €/mq per la vendita e 6,90 €/mq per la locazione.

I dati relativi all'analisi dell'andamento dei prezzi degli immobili estrapolati dallo stesso sito mostrano negli ultimi 8 anni, dal 2014 al 2021 una variazione consistente, di circa 267€/mq dal valore più basso (riscontrato nel dicembre 2018) e il valore più alto (Novembre 2019).

A Giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 674 al metro quadro**, con un **aumento del 6,98% rispetto a Giugno 2020** (630 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Leverano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2019, con un valore di **€ 732 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 568 al metro quadro.

Mettendo a confronto i dati di Leverano con quelli dei comuni contermini, si evince che i valori medi di Leverano sono tra i più bassi della zona, solo i comuni di Copertino e Carmiano presentano valori inferiori. Considerando solo i comuni contermini, la tabella di seguito ne sintetizza il confronto.

Prezzi al mq dei Comuni contermini (fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/puglia>)

Comuni	Vendita €/mq	Affitto €/mq
Nardò	1.099	6,90
Arnesano	845	6,00
Veglie	791	6,90
Monteroni di Lecce	778	4,90
<b>Leverano</b>	<b>674</b>	<b>6,90</b>
Copertino	644	6,10
Carmiano	610	6,00

Tornando ad analizzare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, i valori delle unità immobiliari a **destinazione commerciale** nel centro abitato si attestano tra i 790 e i 1050 €/mq nel caso dei negozi, tra i 350 e i 400 €/mq nel caso dei magazzini. In relazione ai comuni contermini, a parte i centri maggiori come Nardò e Copertino, Leverano presenta i valori più alti.

Comune	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Minimo	Massimo
<b>Leverano</b>	<b>Negozi</b>	<b>normale</b>	<b>790</b>	<b>1.050</b>
	<b>Magazzini</b>	<b>normale</b>	<b>350</b>	<b>400</b>
<b>Nardò</b>	Negozi	normale	950	1.400
	Magazzini	normale	610	890
<b>Arnesano</b>	Negozi	normale	600	650
	Magazzini	normale	290	350
<b>Veglie</b>	Negozi	normale	660	840
	Magazzini	normale	430	510
<b>Monteroni di Lecce</b>	Negozi	normale	600	860
	Magazzini	normale	420	460
<b>Copertino</b>	Negozi	normale	810	1.200
	Magazzini	normale	370	410
<b>Carmiano</b>	Negozi	normale	550	780
	Magazzini	normale	290	405

Per quel che riguarda il **settore terziario** ed in particolare gli uffici, a Leverano i valori delle unità immobiliari si attestano tra i 490 e i 630 €/mq e risultano i più bassi rispetto ai valori dei comuni contermini.

Comune	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Minimo	Massimo
<b>Leverano</b>	<b>Uffici</b>	<b>normale</b>	<b>490</b>	<b>630</b>
Nardò	Uffici	normale	630	920
Arnesano	Uffici	normale	550	700
Veglie	Uffici	normale	640	740
Monteroni di Lecce	Uffici	normale	590	830
Copertino	Uffici	normale	620	790
Carmiano	Uffici	normale	530	660

I valori delle unità immobiliari a **destinazione produttiva** si attestano tra i 240 e i 320 €/mq nel caso dei capannoni industriali, tra i 355 e i 410 €/mq nel caso dei laboratori, questi valori risultano in linea generale tra i più alti.

Comune	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Minimo	Massimo
<b>Leverano</b>	<b>Capannoni industriali</b>	<b>normale</b>	<b>240</b>	<b>320</b>
	<b>Laboratori</b>	<b>normale</b>	<b>355</b>	<b>410</b>
Nardò	Capannoni industriali	normale	260	340
	Laboratori	normale	450	670
Arnesano	Capannoni industriali	normale	240	320
	Laboratori	normale	290	385
Veglie	Capannoni industriali	normale	240	320
	Laboratori	normale	470	530
Monteroni di Lecce	Capannoni industriali	normale	230	305
	Laboratori	normale	375	480
Copertino	Capannoni industriali	normale	230	320
	Laboratori	normale	320	400
Carmiano	Capannoni industriali	normale	230	305
	Laboratori	normale	345	495

## 1.4 Imprese

Per avere un quadro sulla realtà imprenditoriale di Leverano sono stati analizzati i dati messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Lecce relativi all'anno 2018.

Le imprese registrate a Leverano sono 1.614 mentre quelle attive si attestano su 1.517, questi numeri fanno di Leverano uno dei comuni più attivi in provincia anche se si registra un saldo negativo di -14 e un tasso di sviluppo anch'esso negativo di -0,9.

Registrate	Attive	Iscrizioni	Cessazioni	Cessazioni non d'ufficio	Saldo	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Tasso di sviluppo
1.614	1.517	74	93	88	-14	4,5	5,4	-0,9

Analizzando nel dettaglio il campo in cui ogni impresa opera, emerge quanto segue:

Tabella imprese nel comune di Leverano (Fonte: Camera di Commercio - Infocamere)

Tipo di impresa	Imprese Registrate	Imprese Attive
AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	668	662
ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE	1	1
ATTIVITA' MANIFATTURIERE	94	89
FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, VAPORE E ARIA CONDIZIONATA	3	3
FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE, ATTIVITA' DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO	1	1
COSTRUZIONI	138	128
COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI	393	379
TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	10	10
ATTIVITA' DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE	81	75
SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	4	4
ATTIVITA' FINANZIARIE E ASSICURATIVE	18	17
ATTIVITA' IMMOBILIARI	5	5
ATTIVITA' PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE	32	30
NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE	24	23
AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA	-	-
ISTRUZIONE	6	6
SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE	12	12
ATTIVITA' ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO	17	15
ALTRE ATTIVITA' DEI SERVIZI	57	57
IMPRESE NON CLASSIFICATE	50	-

Dalla lettura dei dati in tabella emerge che le imprese più numerose nel comune sono quelle dedicate all'agricoltura e silvicoltura (668), seguite da quelle operanti nel settore del commercio (393) e da quelle del settore delle costruzioni (138). Esiste una discreta presenza anche di imprese relative al settore manifatturiero (94) e al settore dell'alloggio e della ristorazione (81).

### IMPRESE ARTIGIANE, IMPRESE FEMMINILI, IMPRESE GIOVANILI

A Leverano, nel 2018 risultano 302 imprese artigiane registrate e 301 attive con un saldo tra iscrizioni e cessazioni di +1 e un tasso di sviluppo positivo pari allo 0,3.

Nello stesso anno le imprese femminili registrate si attestano a 324, mentre quelle attive sono 299. Questo tipo di impresa presenta un saldo positivo di +3 e un tasso di sviluppo di 0,9.

Le donne imprenditrici sono invece 449. I settori più rappresentati sono quelli dell'agricoltura e selvicoltura (143) e del commercio all'ingrosso e al dettaglio (99).

Infine, le imprese giovanili registrate sono 184 e 169 quelle attive. Il saldo risulta positivo ed è pari 20, il tasso di sviluppo anch'esso positivo risulta pari a 12,2.

Tabella imprese nel comune di Leverano (Fonte: Camera di Commercio - Infocamere)

Imprese	Registrate	Attive	Iscrizioni	Cessazioni	Cessazioni non d'ufficio	Saldo	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Tasso di sviluppo
Artigiane	302	301	13	13	12	1	4,3	4,0	0,3
Femminili	324	299	28	26	25	3	8,7	7,8	0,9
Giovanili	184	169	33	13	13	20	20,1	7,9	12,2

### IMPRENDITORI EXTRACOMUNITARI

A Leverano risultano 131 imprenditori extracomunitari, tutti operanti nel settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio. La nazionalità prevalente è quella senegalese con 75 unità, seguita da quella marocchina con 37 unità. Sono presenti anche, in numero minore, imprenditori provenienti dalla Guinea, dalla Cina, dalla Costa d'Avorio, dal Bangladesh e dall'Iraq.

## 1.5 Commercio

---

Gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa sono 227 così ripartiti.

Tabella esercizi commerciali nel comune di Leverano (Fonte: Camera di Commercio - Infocamere)

Non specificato	Esercizi non specializzati	Prodotti alimentari, bevande e tabacco	Carburante per autotrazione	Apparecchiature informatiche e per le telecomunicazioni	Altri prodotti per uso domestico	Articoli culturali e ricreativi	Altri prodotti
46	28	34	6	2	37	15	59

A Leverano è molto presente anche il commercio ambulante con 134 esercizi, di cui, 109 non specificati, 18 riguardanti il settore dell'abbigliamento-calzature- pelletteria e 7 il settore alimentare.

Il commercio all'ingrosso è invece composto da 12 esercizi di cui: 7 operanti nel settore della frutta e ortaggi, 4 nel settore bevande alcoliche-altre bevande e 1 nel settore altri prodotti alimentari inclusi pesci, crostacei e molluschi.

## 1.6 Turismo

---

La capacità degli esercizi ricettivi alberghieri nel comune di Leverano è pari a 48 posti letto ricompresi in un'unica struttura.

La capacità degli esercizi ricettivi complementari e Bed and Breakfast, invece, è pari a 262 posti letto ripartiti in 22 strutture tra campeggi, villaggi turistici, agriturismi, alloggi in affitto ed esercizi extra-alberghieri.

L'offerta turistica complessiva del comune ammonterebbe quindi in 23 strutture e 310 posti letto.

Tuttavia è possibile operare un piccolo aggiornamento di questa fotografia complessiva attraverso i dati ufficiali, richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale alla Camera di Commercio - Ufficio Registro Imprese di Lecce. Per l'anno 2021 le attività ricettive presenti sul territorio risulterebbero ben 30, suddivise in B&B, affittacamere, case vacanze e agriturismi.

Il dato documenta la crescita registrata dal settore turistico a Leverano così come in tutta la Provincia di Lecce e in generale nel contesto regionale, un trend positivo particolarmente importante se si considera l'impatto della situazione pandemica su viaggi e spostamenti.

Inoltre questo dato risulta anch'esso parziale, nel senso che il settore turistico appare in continua evoluzione, così come l'offerta di nuove strutture ricettive, consistenti anche in piccoli alloggi o addirittura singole stanze al loro interno. In rete le piattaforme e i siti specializzati (con una discreta rappresentatività della realtà comunale anche su AirBnB) documentano una presenza fluttuante di attività, perlopiù informali, che subisce un incremento esponenziale nei mesi estivi, quando si concentra l'indotto del turismo balneare gravitante sulla costa. Pertanto, pur in assenza di dati certi che permettano di quantificare scientificamente la rilevanza del fenomeno, si può affermare che l'offerta ricettiva presente sul territorio comunale è molto più ampia e varia rispetto a quanto riportato dalle fonti ufficiali.

Spostando lo sguardo sui flussi turistici, nel 2018 nel comune di Leverano si rileva che gli arrivi totali sono stati 2.124, divisi in 1.768 italiani e 356 stranieri, mentre le presenze sono state 9.520, divise in 8.023 italiani e 1.497 stranieri.

Tabella arrivi e presenze nel comune di Leverano (Fonte: Regione Puglia – Servizio Turismo)

ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1.768	8.023	356	1.497	2.124	9.520

## 1.7 Parco veicoli

Il parco veicolare di Leverano, al 2017, secondo i dati ACI, risulta tra i più alti della provincia con 11.218 veicoli.

Presentano valori più elevati solo i grandi centri come Lecce, Nardò, Gallipoli, Galatina, Copertino e Casarano.

I veicoli più numerosi sono le autovetture seguite dagli autocarri per il trasporto merci, dai motocicli e dai motocarri e quadricicli.

Tabella parco veicolare per categoria (Fonte: ACI)

Categoria	Numero
AUTOBUS	13
AUTOCARRI TRASPORTO MERCI	1.323
AUTOVEICOLI SPECIALI / SPECIFICI	73
AUTOVETTURE	8.209
MOTOCARRI E QUADRICICLI TRASPORTO MERCI	642
MOTOCICLI	938
MOTOVEICOLI E QUADRICICLI SPECIALI / SPECIFICI	1
RIMORCHI E SEMIRIMORCHI SPECIALI / SPECIFICI	5
RIMORCHI E SEMIRIMORCHI TRASPORTO MERCI	10
TRATTORI STRADALI O MOTRICI	4
TOTALE	11.218

Questo dato è particolarmente rilevatore rispetto alle carenze riscontrabili sul territorio rispetto alla mancanza di una forte sensibilità orientata alla sostenibilità degli spostamenti, ma anche più in generale rispetto alla dotazione di una infrastrutturazione per la mobilità dolce, alludendo sia alla carenza di piste ciclabili, ma anche alle lacune del trasporto collettivo, dedicato essenzialmente ai giovani in età scolare.