



Abitare Ostuni: città, quartieri e servizi

Francesca Calace, Giuseppe Ciciriello
Ostuni, 17 giugno 2026



Politecnico
di Bari

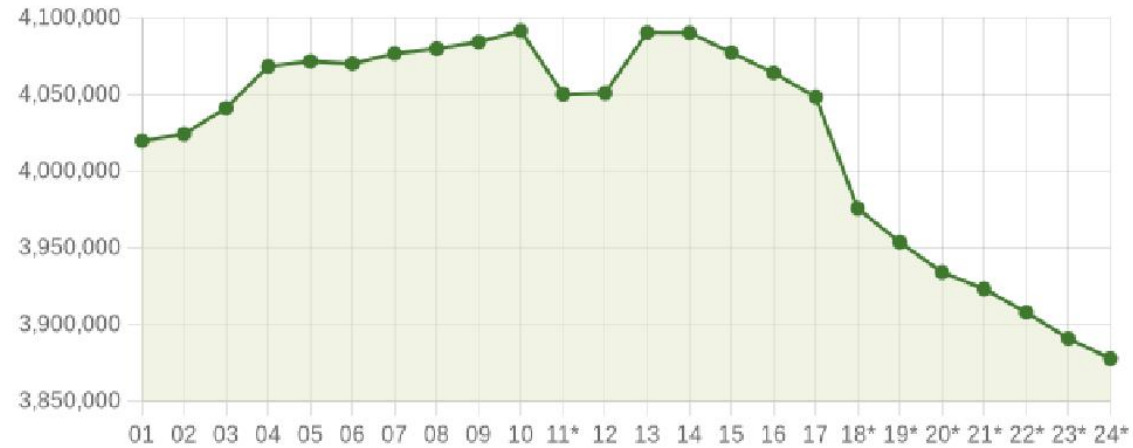


dipartimento
Architettura
Costruzione
Design



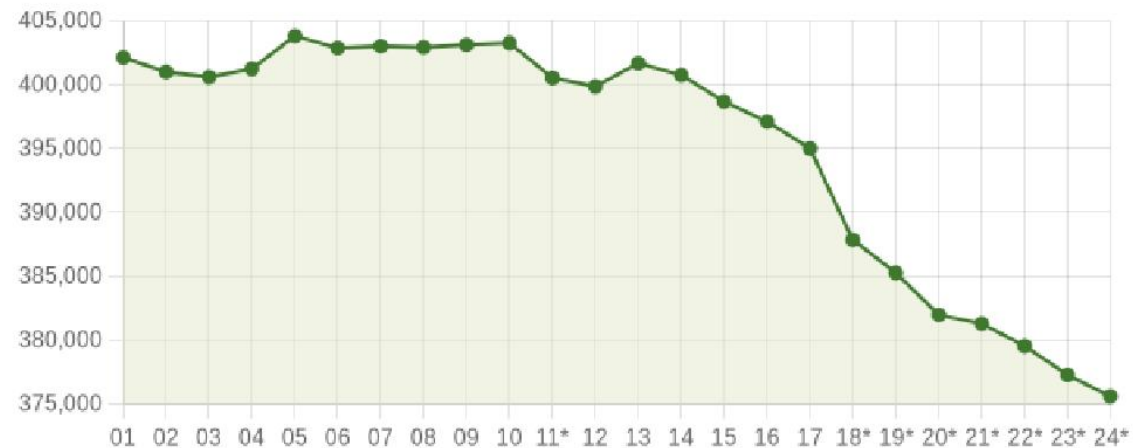
Popolazione

La **popolazione** della **Regione Puglia** è passata da 4.019.500 residenti nel 2001 a 3.877.395 residenti nel 2024, con un **decremento del 3,54%** in 24 anni

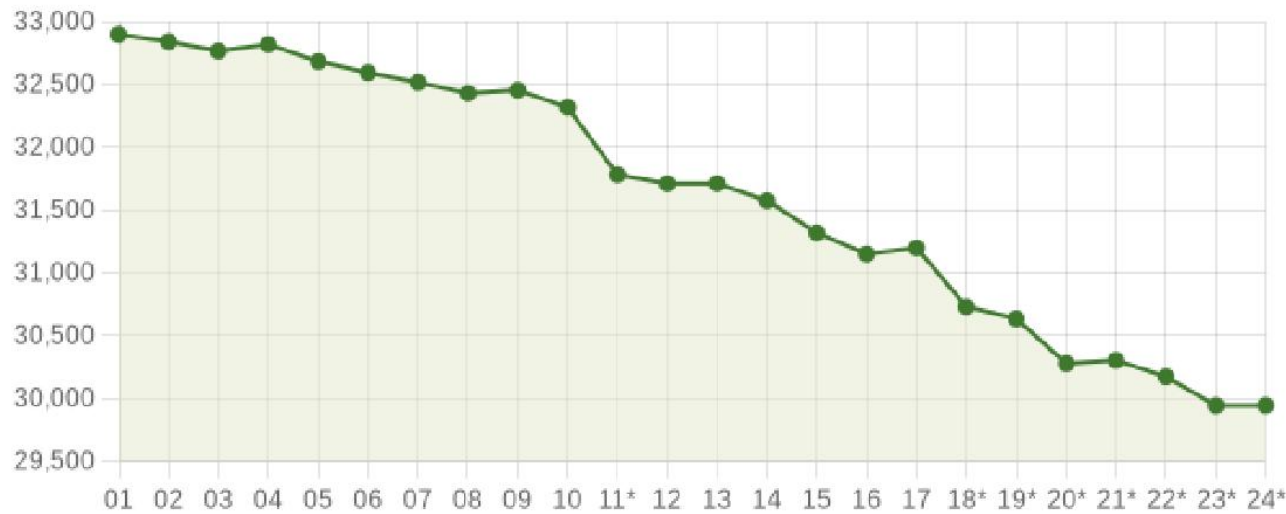


Variazione della popolazione totale, Elaborazione Tuttitalia su ISTAT 2001-2024
Regione Puglia

La **popolazione** della **Provincia di Brindisi** è passata da 402.093 residenti nel 2001 a 375.567 residenti nel 2024, con un **decremento del 6,60%** in 24 anni

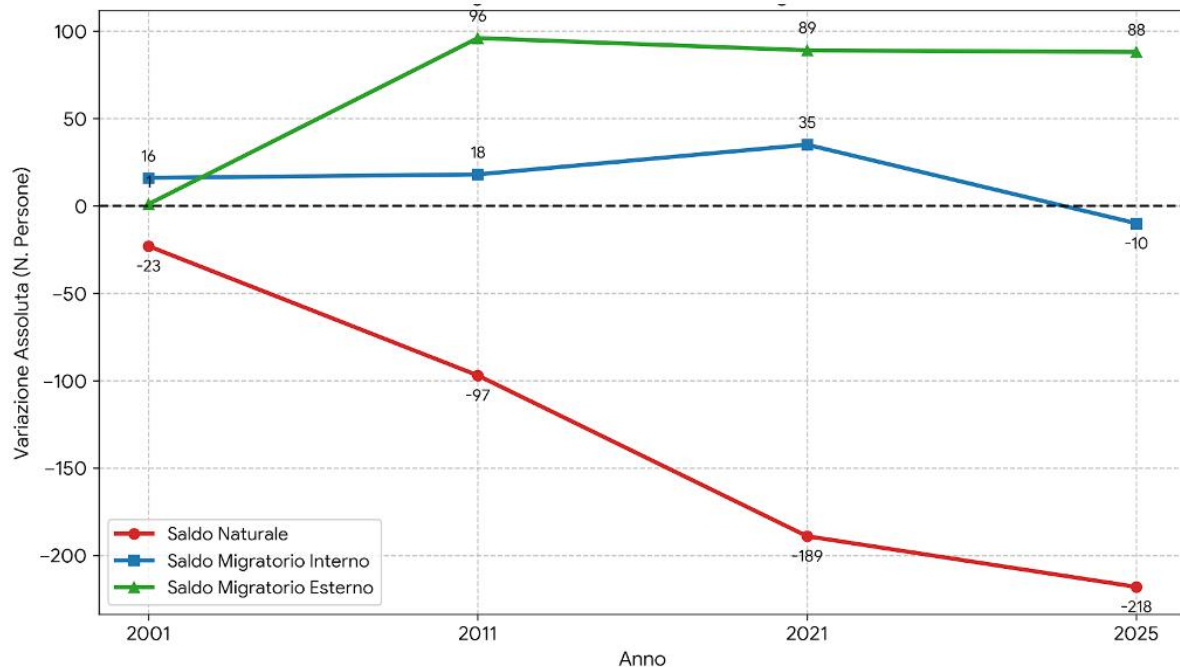


Variazione della popolazione totale, Elaborazione Tuttitalia su ISTAT 2001-2024
Provincia di Brindisi



La **popolazione** del **Comune di Ostuni** è passata da 32.895 residenti nel 2001 a 29.943 residenti nel 2024, con un **decremento del 8,98%** in 24 anni

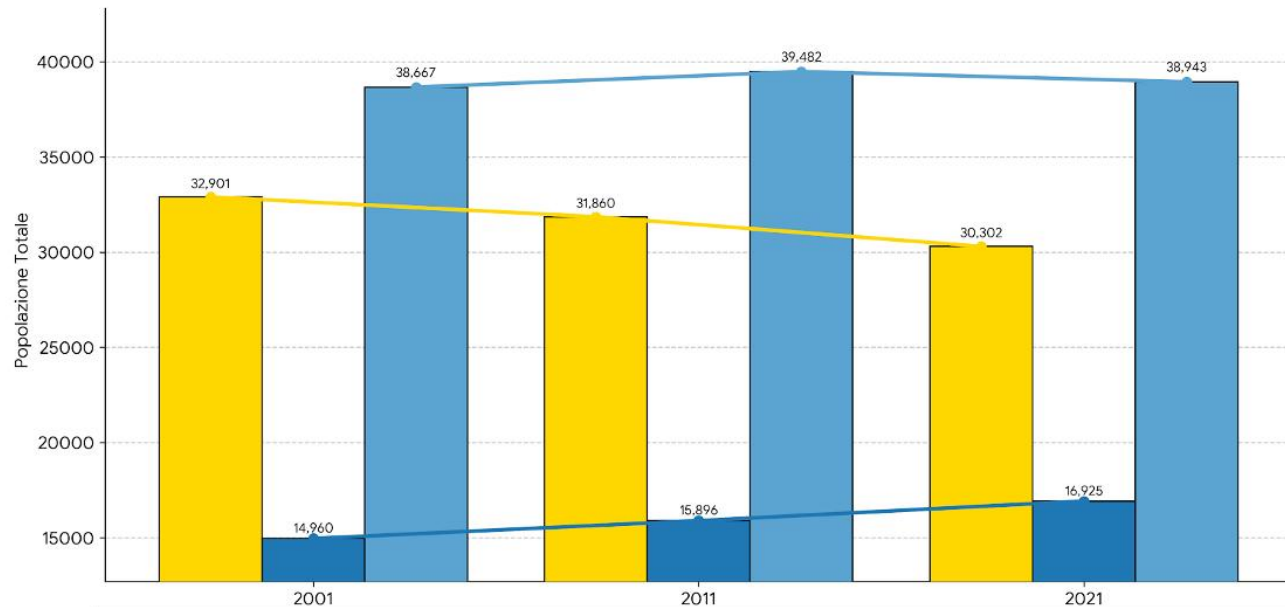
Variazione della popolazione totale,
Elaborazione Tuttitalia su ISTAT 2001-2024
Comune di Ostuni



Il **saldo naturale** è in costante **decremento negativo** negli ultimi vent'anni. Il **saldo migratorio interno** decresce dal 2021, ed è quasi **nullo**. Il **saldo migratorio esterno** è l'unico fattore **positivo**, non compensando tuttavia gli altri apporti.

Variazione del saldo naturale e migratorio,
ISTAT 2001-2025
Comune di Ostuni

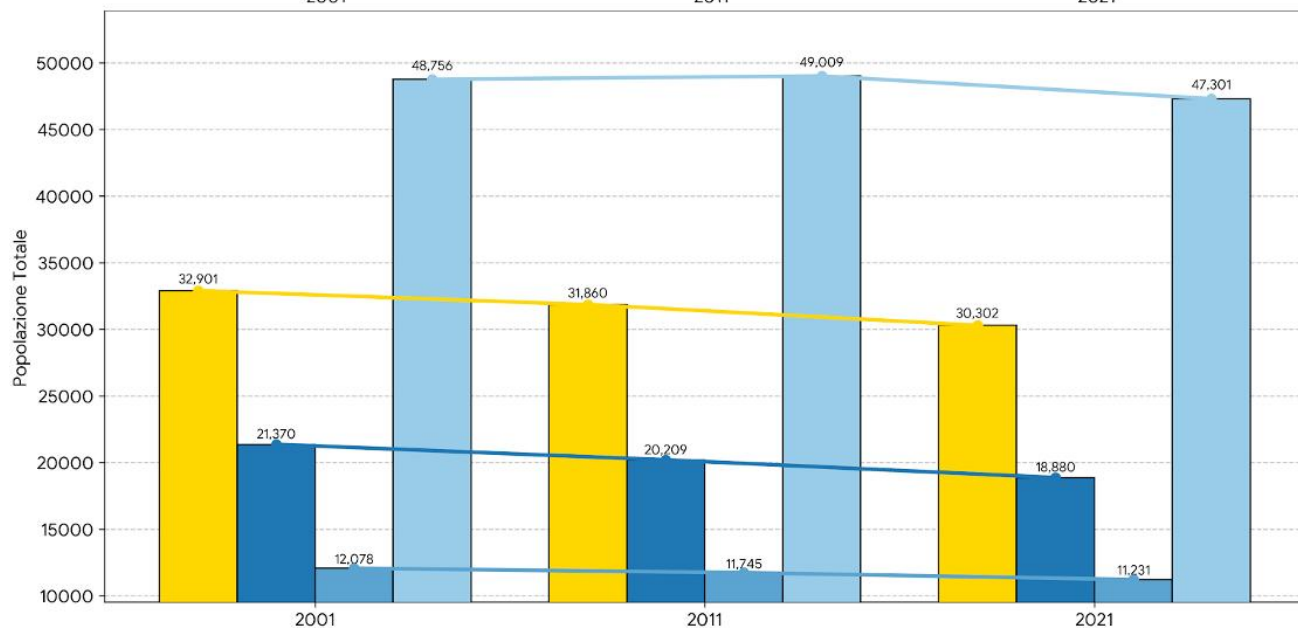
La popolazione di Ostuni
**diminuisce sensibilmente
rispetto a quella dei Comuni
costieri limitrofi**



Variazione della popolazione totale, ISTAT 2001-2011-2021
Confronto tra Ostuni e i comuni della fascia costiera

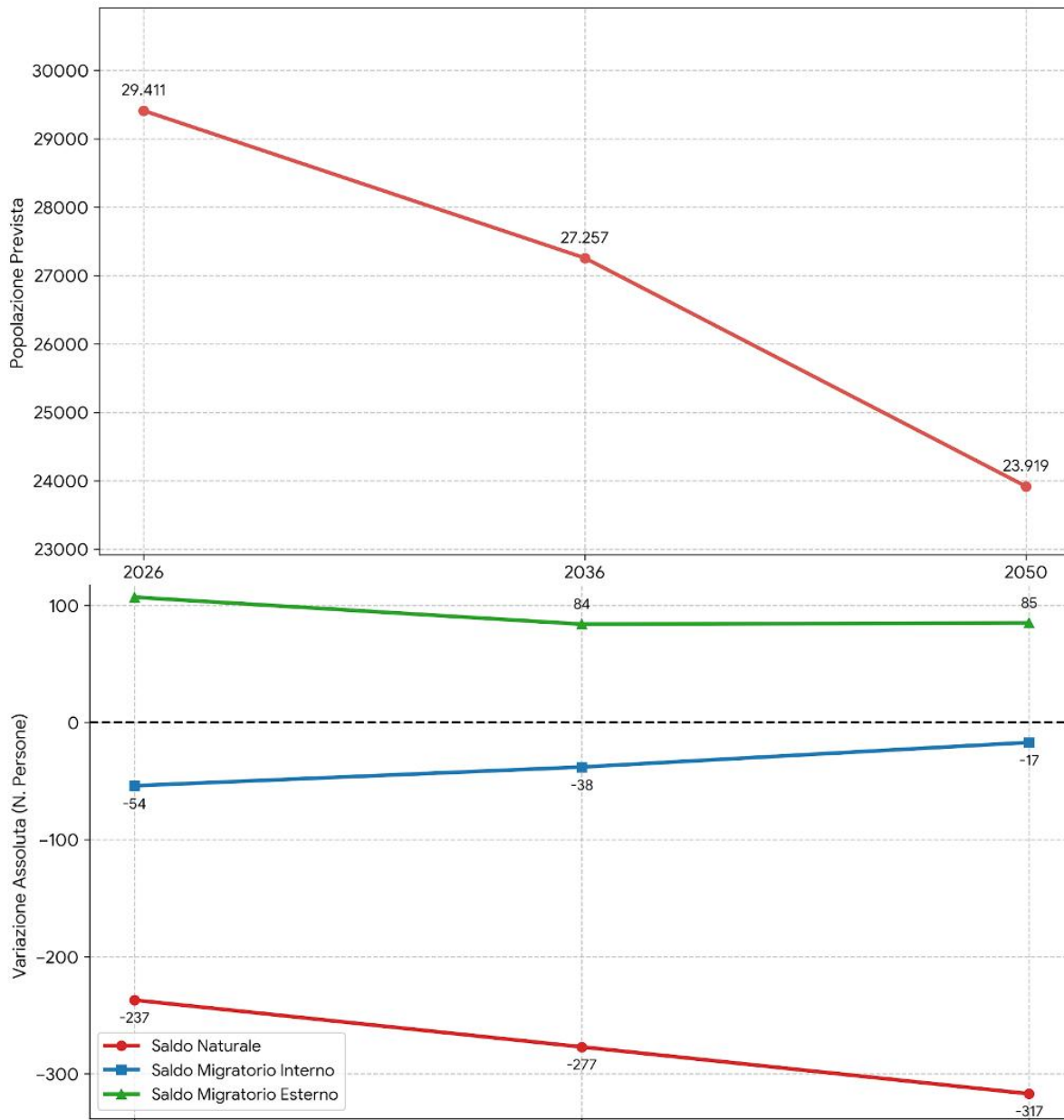


I **Comuni dell'entroterra**
mostrano un **comune declino
demografico**



Variazione della popolazione totale, ISTAT 2001-2011-2021
Confronto tra Ostuni e i comuni limitrofi dell'entroterra





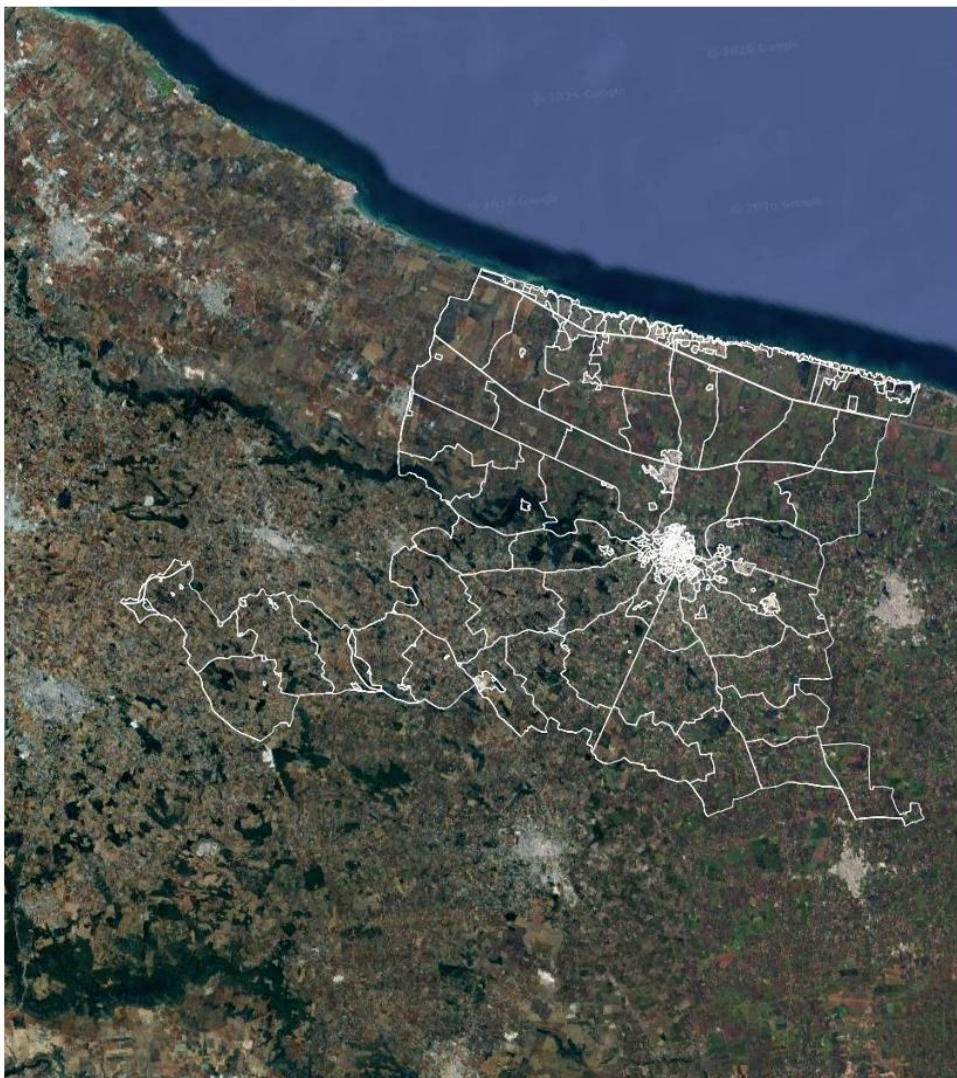
Si conferma la **decrescita demografica**. Si stima che nel **2050** la popolazione avrà subito un **decremento totale del 18,67%** in 24 anni

Il **saldo naturale** continuerà ad essere **sensibilmente negativo**. Il **saldo migratorio** interno sarà debolmente negativo e **limitatamente influente**. Il **saldo migratorio esterno** avrà segno positivo, ma con previsione **inferiore all'andamento attuale**

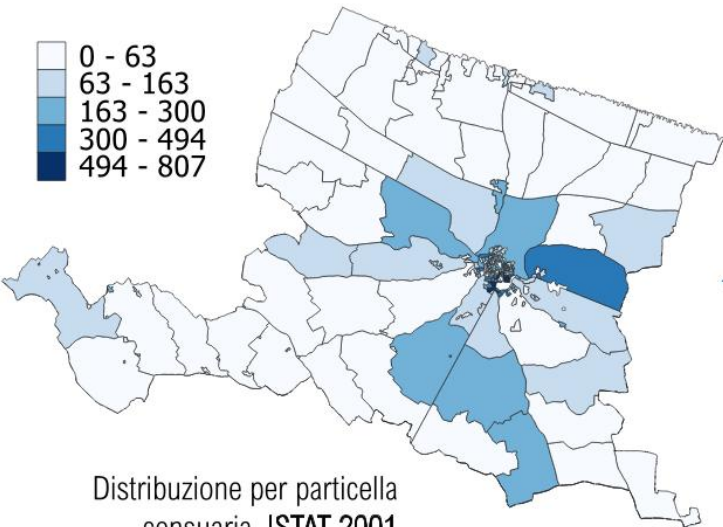
Previsione di variazione della popolazione totale (in alto) e del saldo naturale e migratorio (n basso)

ISTAT 2026-2050

Comune di Ostuni

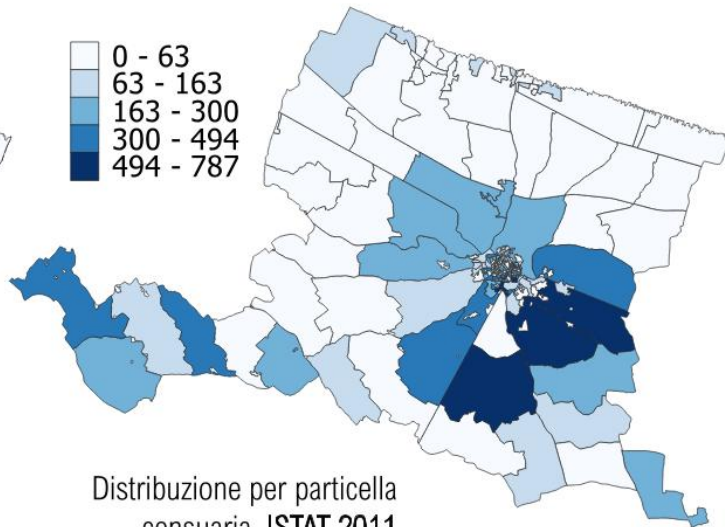


0 - 63
63 - 163
163 - 300
300 - 494
494 - 807



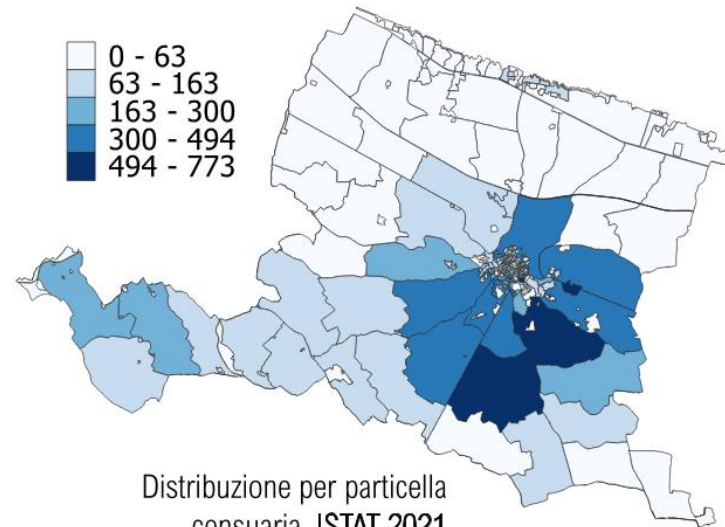
Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2001
Popolazione Tot. 32.901

0 - 63
63 - 163
163 - 300
300 - 494
494 - 787

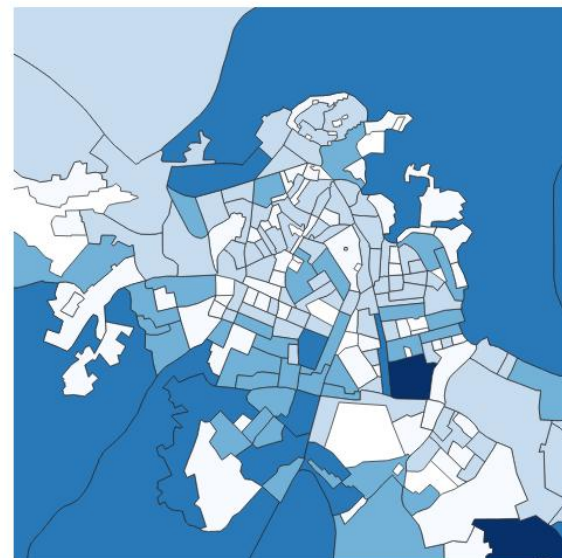
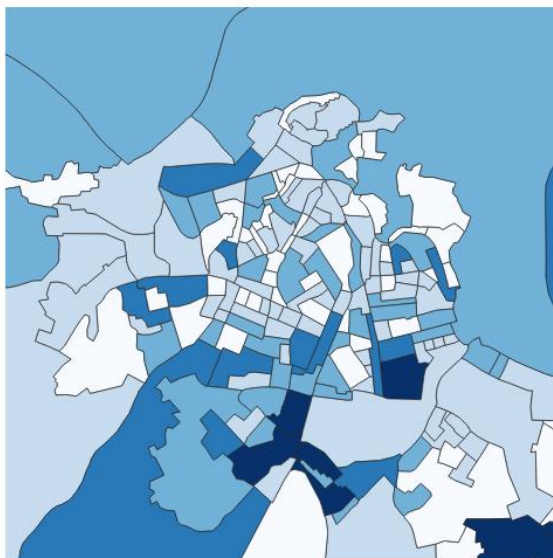
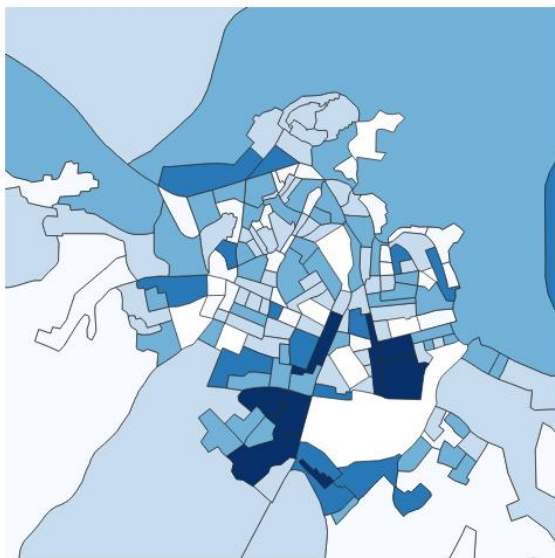


Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2011
Popolazione Tot. 31.860

0 - 63
63 - 163
163 - 300
300 - 494
494 - 773



Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021
Popolazione Tot. 29.942 (2023)



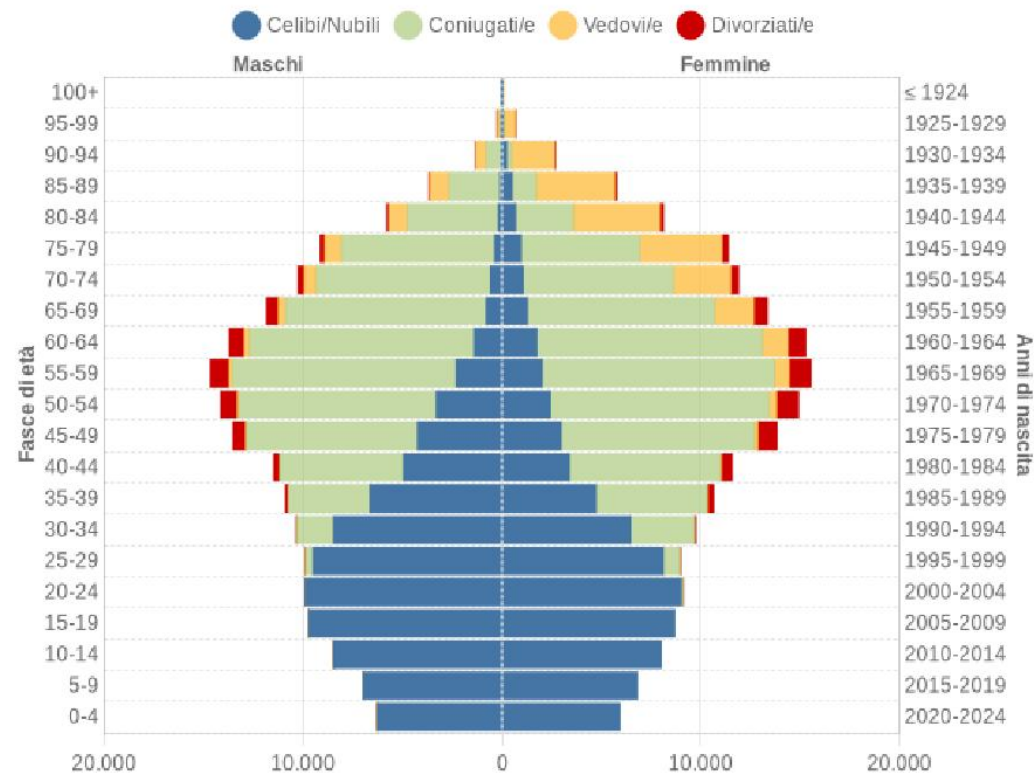
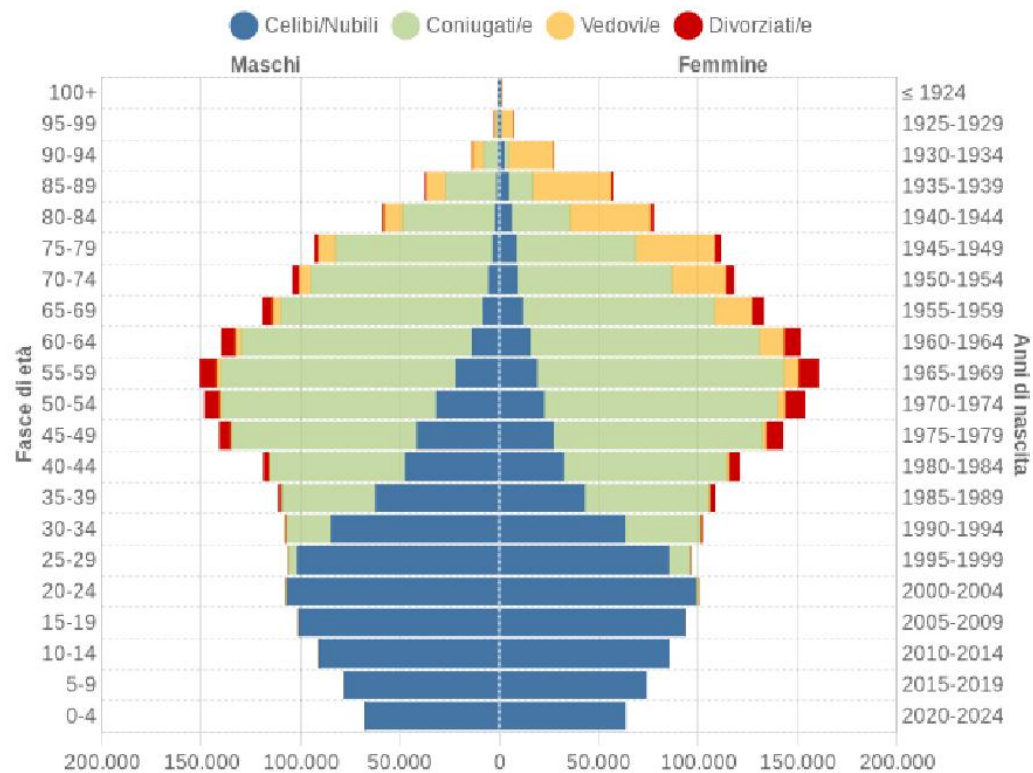
Gli **abitanti** di Ostuni sono **sempre meno** a causa di un costante **decremento demografico**, che avviene ad un **ritmo superiore** rispetto a quello registrato nel territorio provinciale e regionale

Le **previsioni per i prossimi 20 anni** rivelano che **la popolazione continuerà a diminuire**, a causa di poche nascite e scarsa attrazione di nuovi abitanti

Come cambia la popolazione?

Il **centro urbano si spopola** gradualmente, mentre gli abitanti preferiscono **vivere nelle aree rurali** attorno al colle

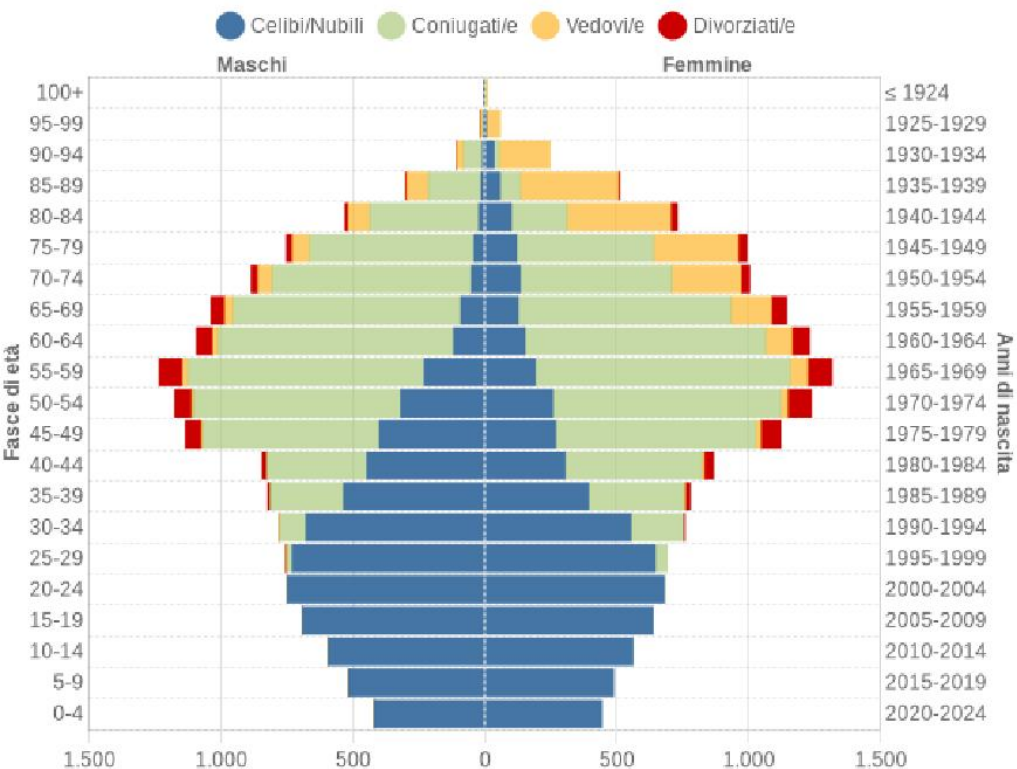
Età



Piramide delle età, Elaborazione Tuttitalia su ISTAT 2001-2024

Regione Puglia (a sinistra); Provincia di Brindisi (a destra)

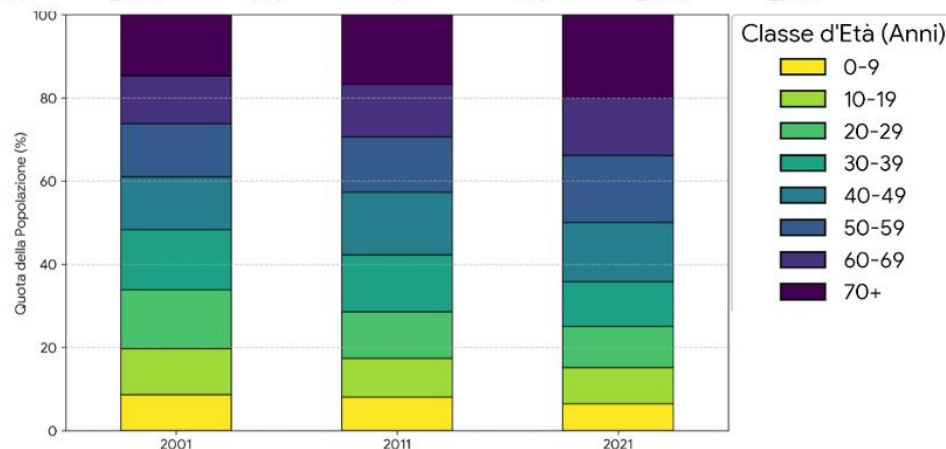
L'età media della **popolazione** della **Regione Puglia** è di 46,7 anni (2025).
L'età media della **popolazione** della **Provincia di Brindisi** è di 47,3 anni (2025)



L'età media della **popolazione** del **Comune di Ostuni** è di **48,9 anni** (2025)

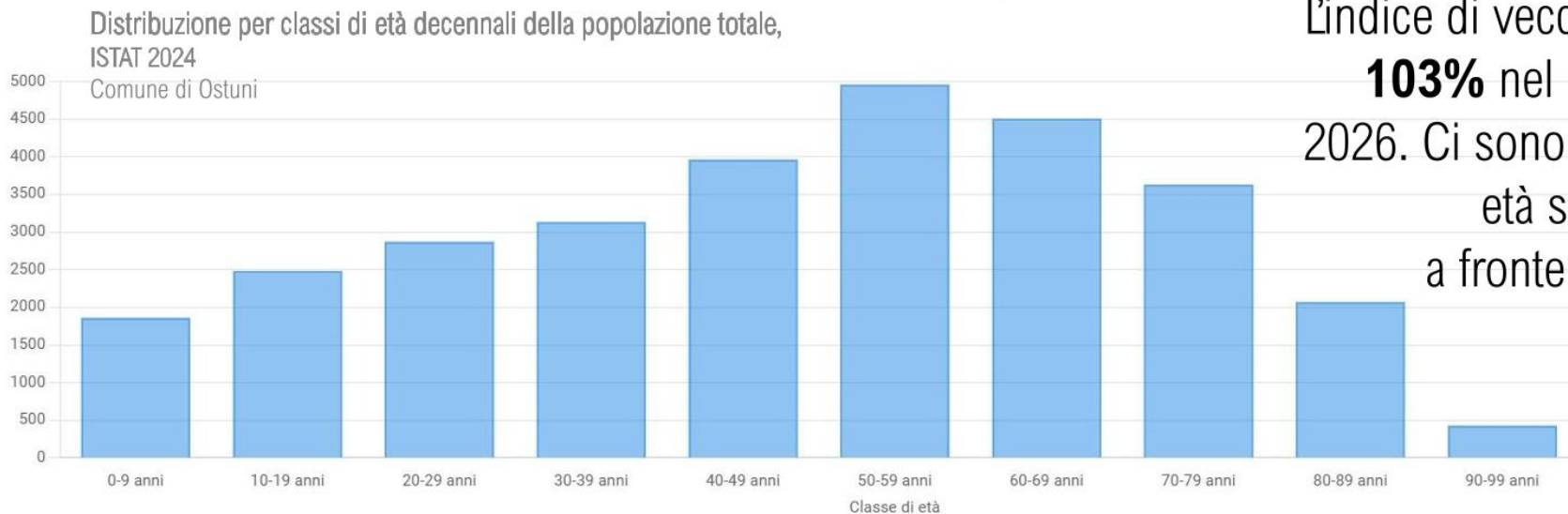
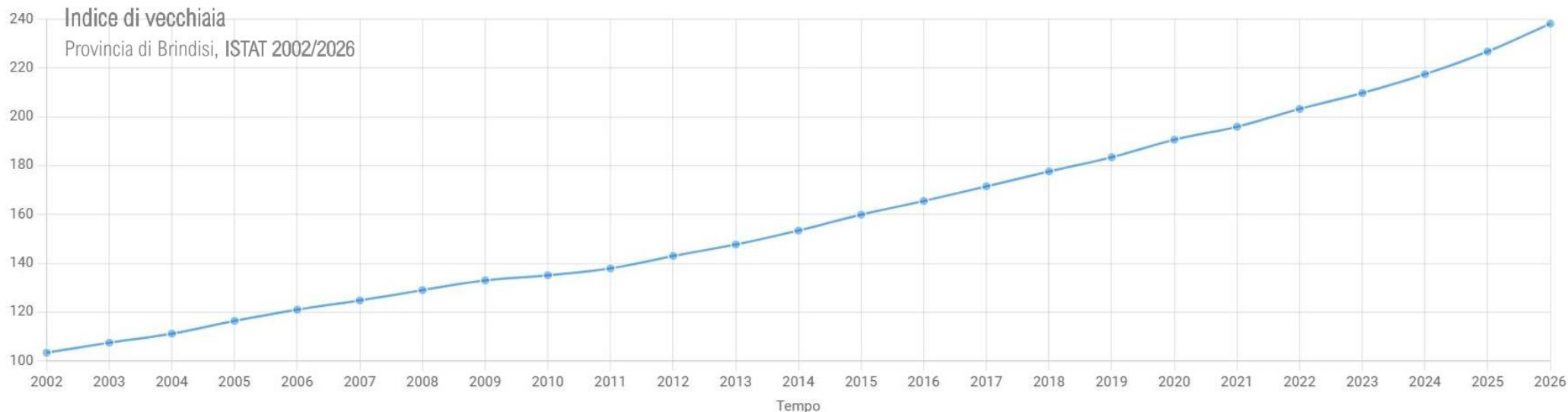
La popolazione con **età maggiore ai 40 anni** costituisce **più del 60%** di quella totale, **2 persone su 10** hanno più di 70 anni

La popolazione **giovane è costantemente diminuita negli ultimi 20 anni**. I residenti con **età pari o inferiore a 39 anni** costituiscono **meno del 40%**, circa **1 persona su 10** ha meno di 19 anni

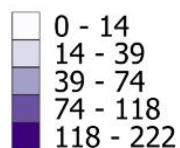
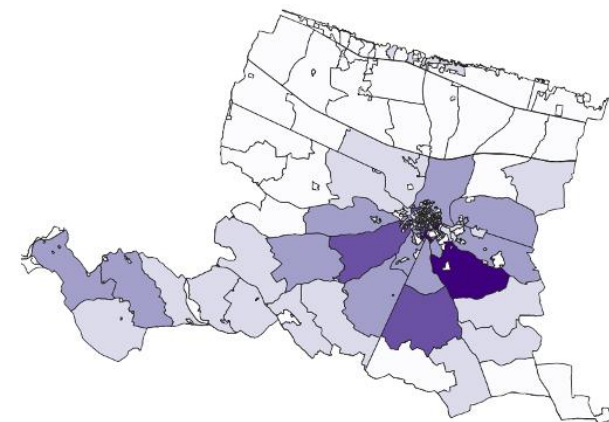


Piramide delle età, Elaborazione Tuttitalia su ISTAT 2001-2024
Comune di Ostuni (in alto)

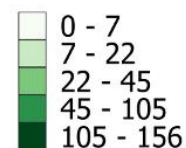
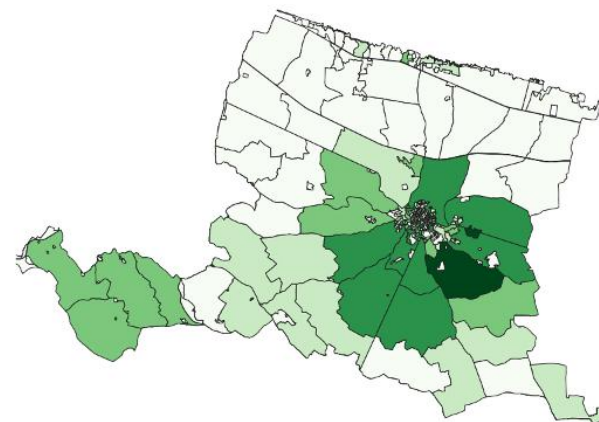
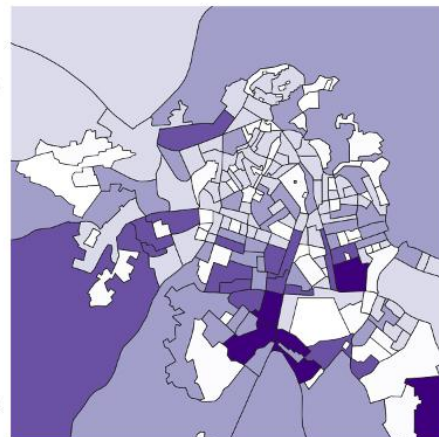
Variazione percentuale per classi di età decennali della popolazione, ISTAT
2001-2011-2021
Comune di Ostuni (in basso)



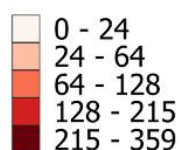
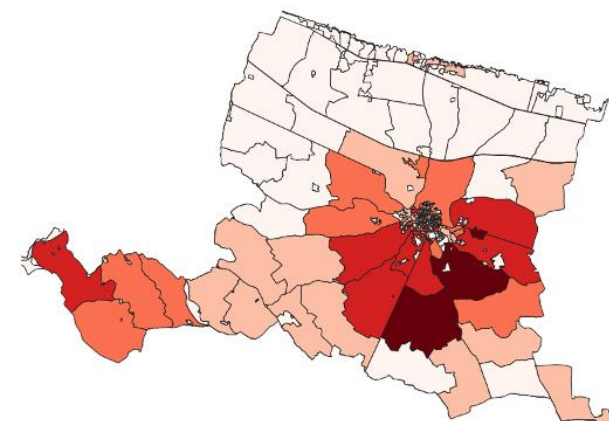
L'indice di vecchiaia è passato **dal 103%** nel 2002, **al 238%** nel 2026. Ci sono quasi **5 anziani** di età superiore ai 65 anni, a fronte di **2 ragazzi** di età inferiore ai 15 anni



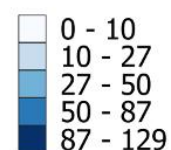
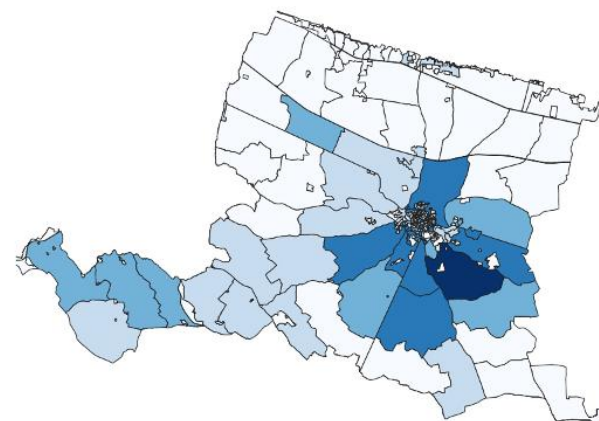
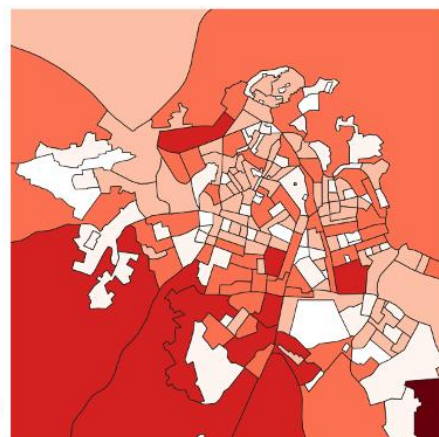
Anziani >65 anni
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2021



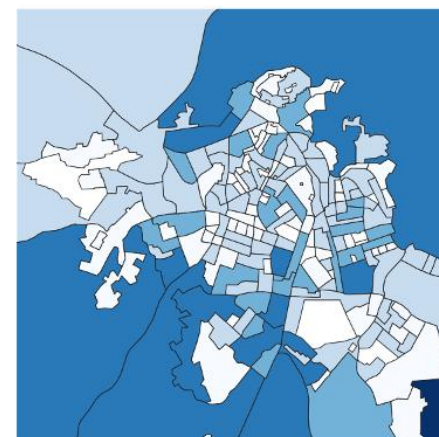
Bambini e ragazzi 0-19 anni
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2021



Adulti 35-64 anni
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2021



Giovani 20-34 anni
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2021



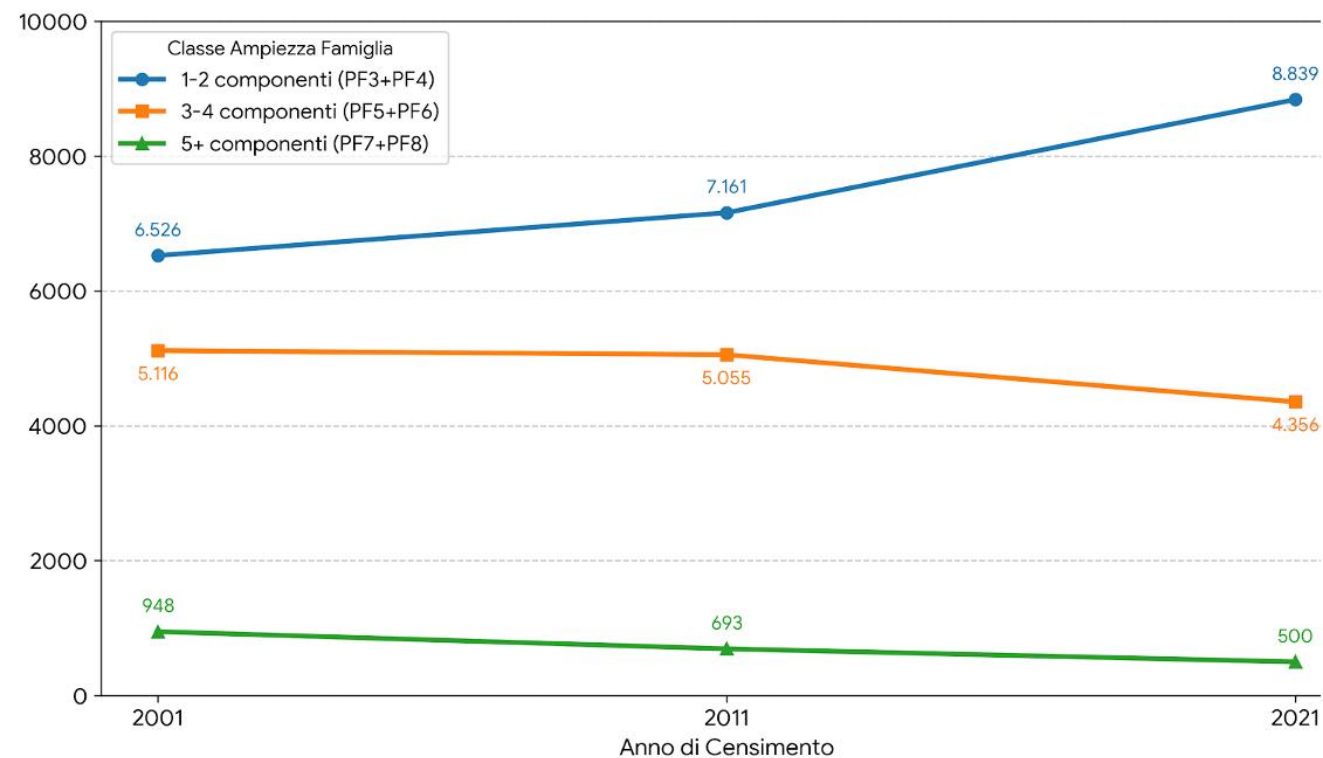
Gli **abitanti** di Ostuni sono sempre più **anziani**.
L'**età** media degli abitanti è **superiore** al dato
regionale e provinciale

Il **centro urbano** è maggiormente abitato da
anziani e adulti

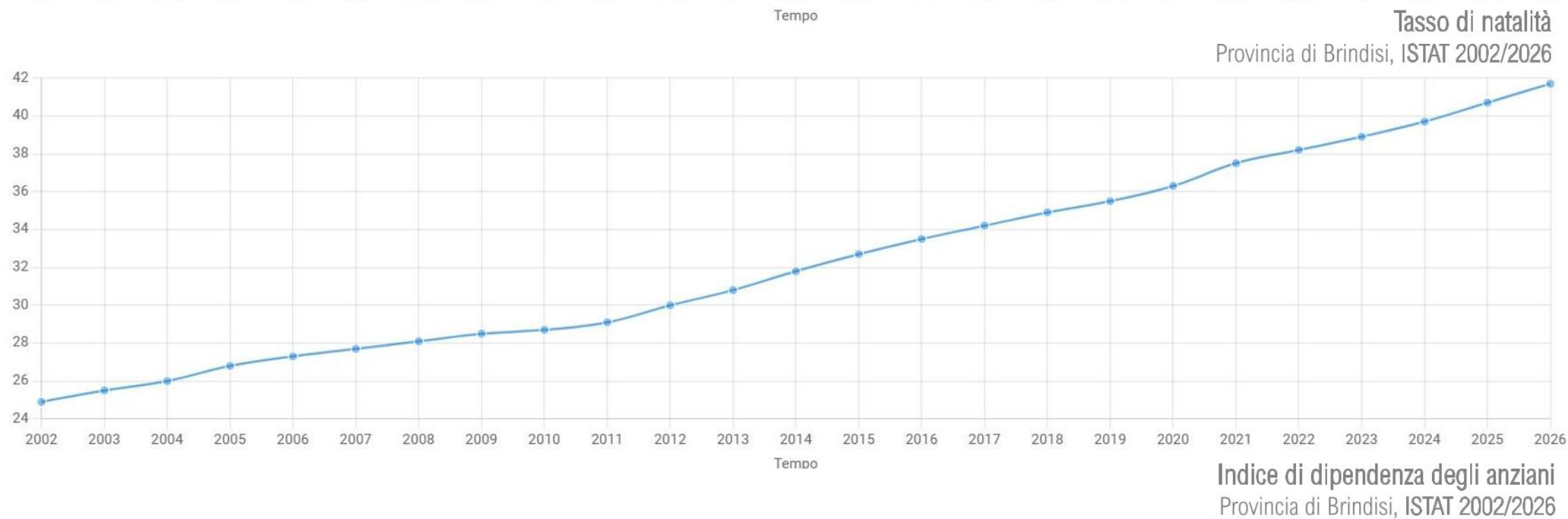
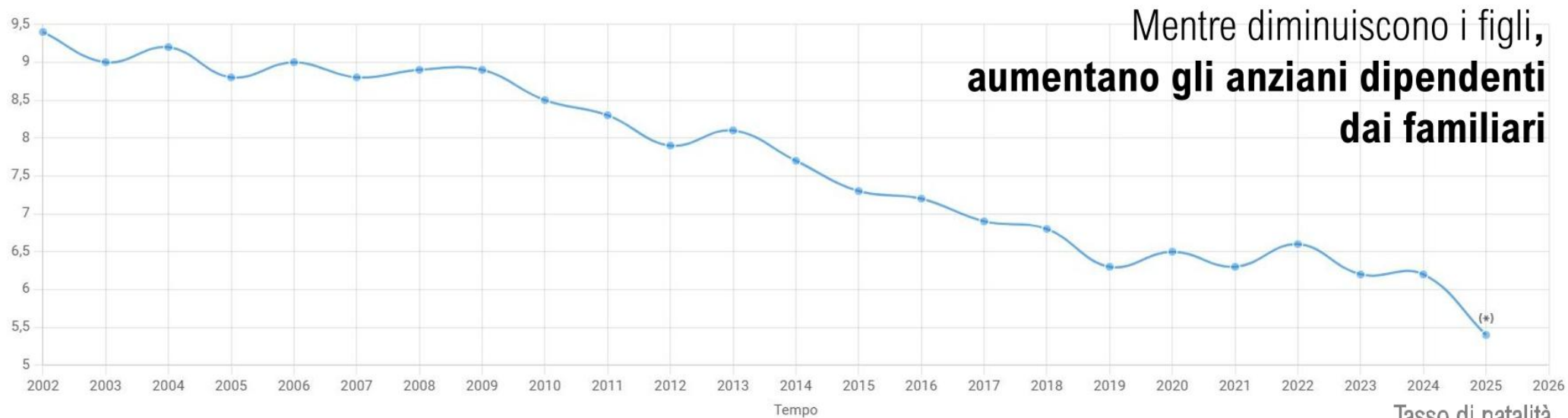
Che età hanno gli abitanti?

Mentre la **distribuzione degli anziani** appare
diffusa sul territorio comunale, con concentrazioni
nella campagna periurbana e nei quartieri periferici
a sud, gli **adulti e i giovani** sono maggiormente
concentrati nelle diverse **aree di «corona»**

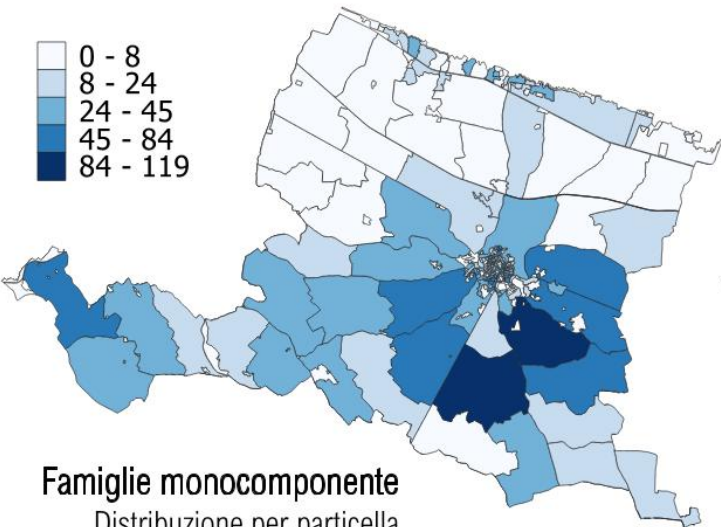
Famiglie



Il **numero di famiglie è aumentato** negli ultimi vent'anni. Le famiglie composte da **3-4 persone** progressivamente **diminuite**. Le famiglie di **5 o più componenti** si sono **dimezzate**. Le famiglie composte da **una o due persone** sono **aumentate di circa il 30%**



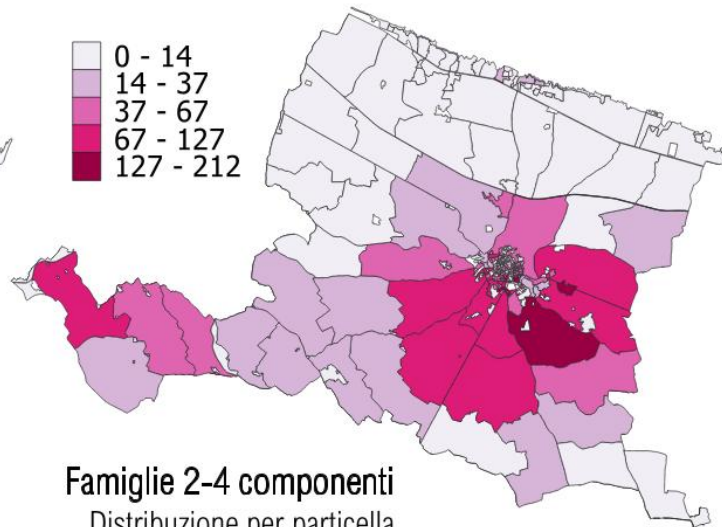
0 - 8
8 - 24
24 - 45
45 - 84
84 - 119



Famiglie monocomponente

Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021

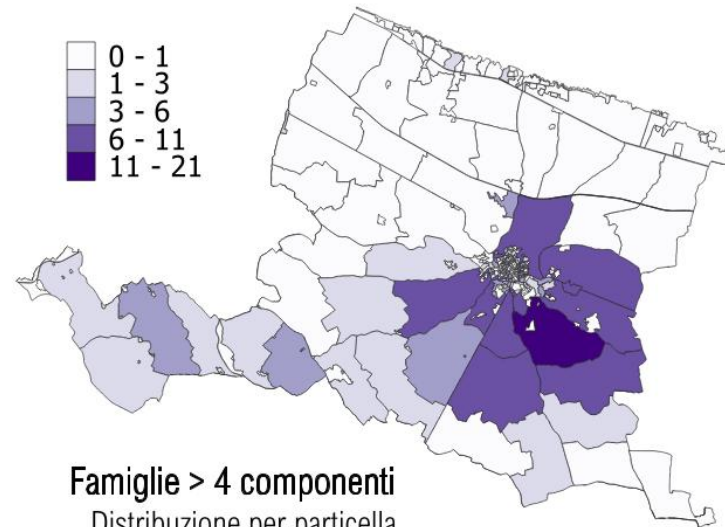
0 - 14
14 - 37
37 - 67
67 - 127
127 - 212



Famiglie 2-4 componenti

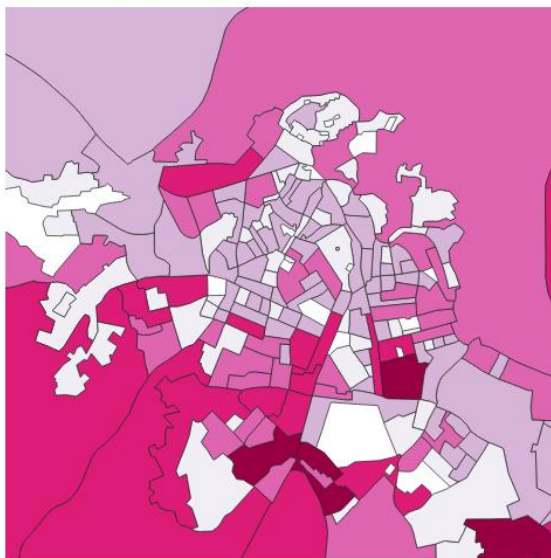
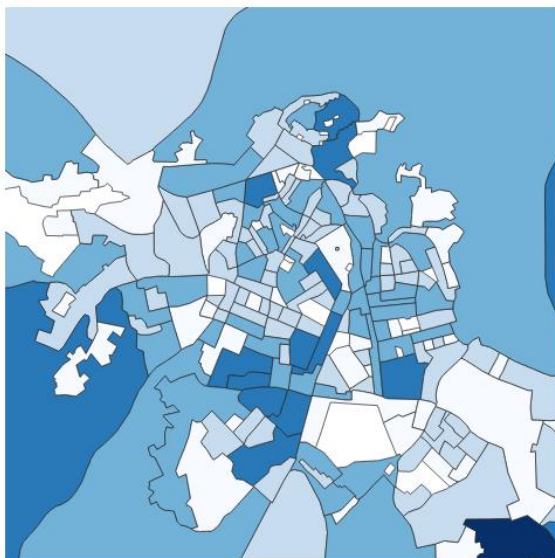
Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021

0 - 1
1 - 3
3 - 6
6 - 11
11 - 21



Famiglie > 4 componenti

Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021



Secondo i dati aggiornati al 2023, le **famiglie monocomponente** che vivono a Ostuni sono **5606**, costituendo il **gruppo** di famiglie **più numeroso**

Le famiglie composte da **2 o 3 persone** sono **6080**; quelle con **4 o più componenti** **2221**

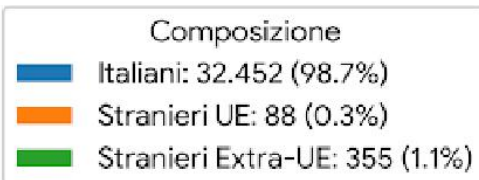
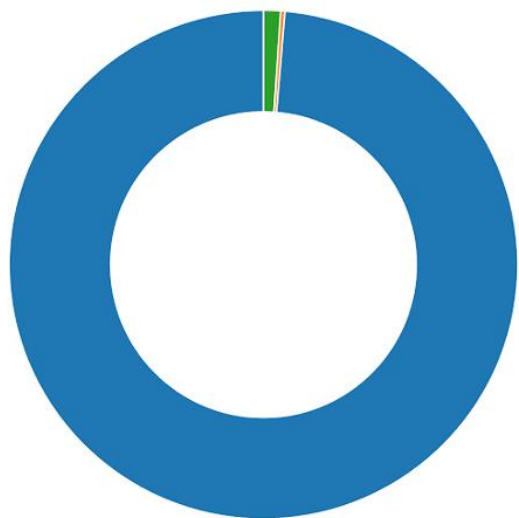
L'**aumento** del **numero complessivo delle famiglie** è dovuto alla nascita di numerose famiglie di 1-2 componenti

Come sono le famiglie che vivono
a Ostuni?

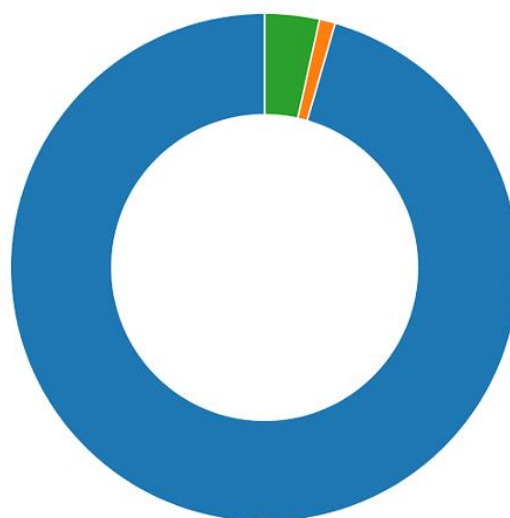
Mentre le famiglie **fino a 4** componenti si concentrano in **città**, nel quadrante SW-E della **campagna abitata**, e in **Valle d'Itria**, le famiglie più numerose abitano prevalentemente nell'area di **«corona»**

Origine

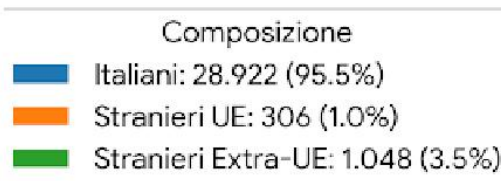
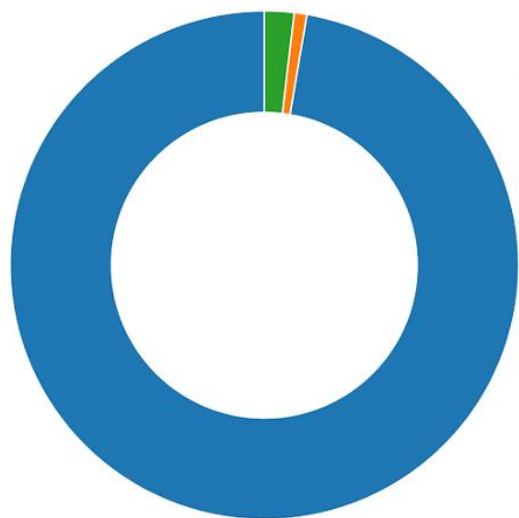
The background of the slide is composed of three distinct colored rectangular areas. A white area occupies the left half of the slide. The right half is divided horizontally into two equal sections: a light purple square in the top right and a light blue square in the bottom right.



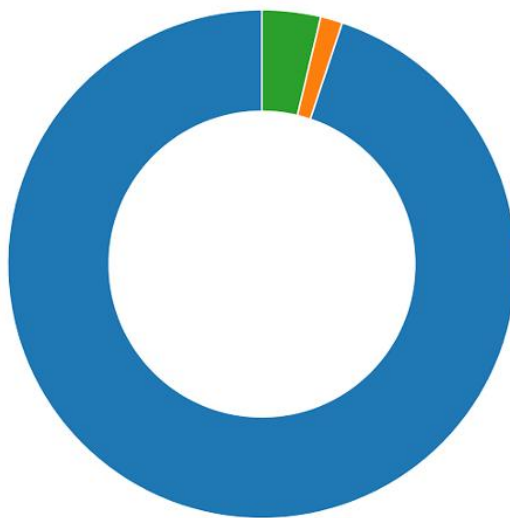
Provenienza della popolazione
Comune di Ostuni, ISTAT 2001



Provenienza della popolazione
Comune di Ostuni, ISTAT 2021

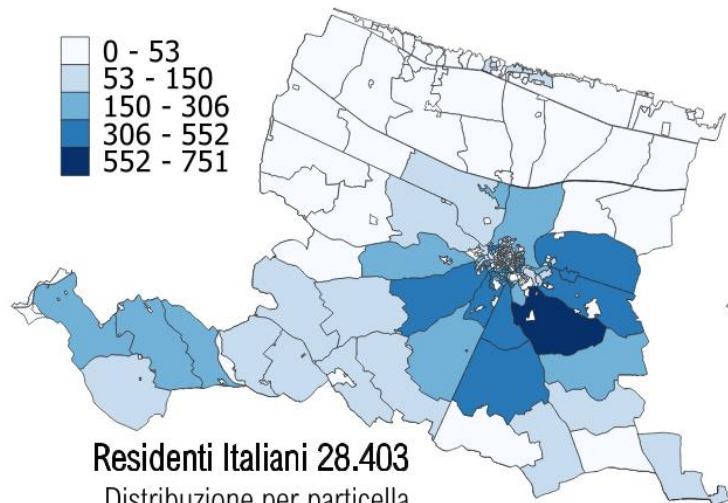


Provenienza della popolazione
Comune di Ostuni, ISTAT 2011



Provenienza della popolazione
Comune di Ostuni, ISTAT 2025

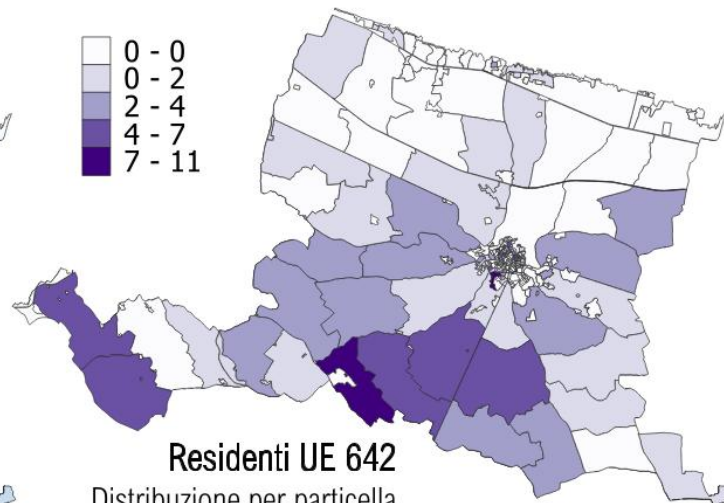
0 - 53
53 - 150
150 - 306
306 - 552
552 - 751



Residenti Italiani 28.403

Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021

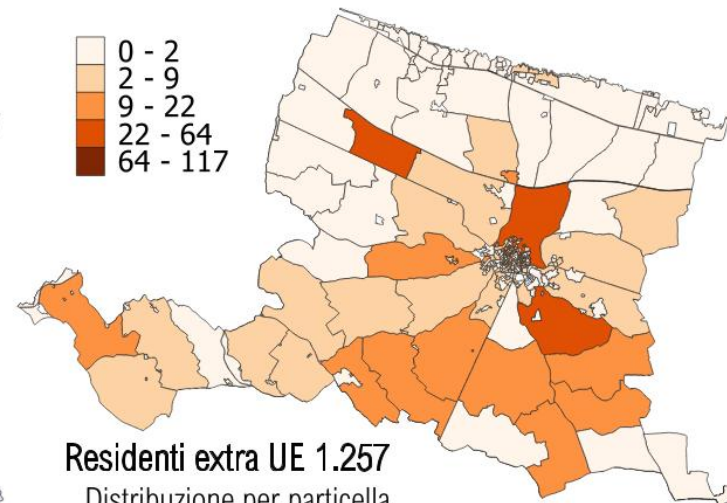
0 - 0
0 - 2
2 - 4
4 - 7
7 - 11



Residenti UE 642

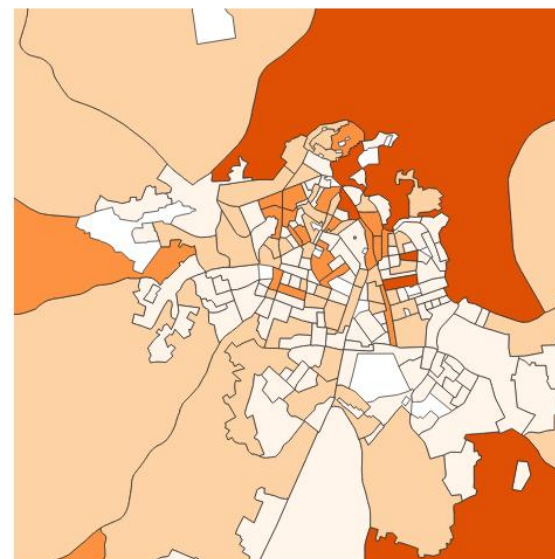
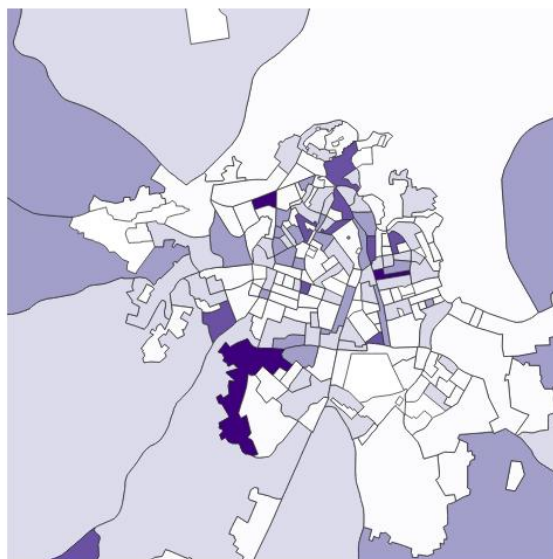
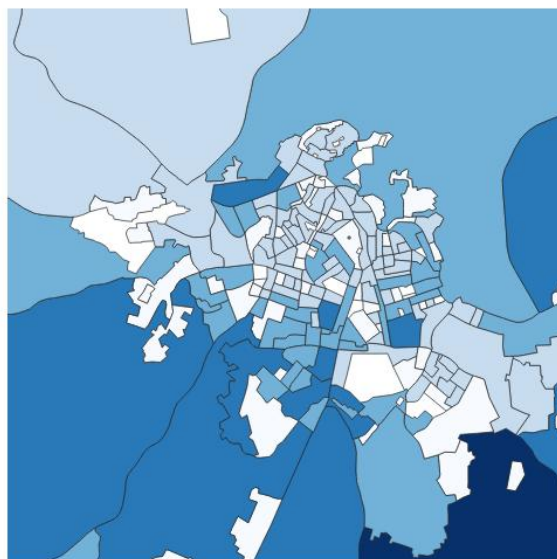
Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021

0 - 2
2 - 9
9 - 22
22 - 64
64 - 117



Residenti extra UE 1.257

Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021



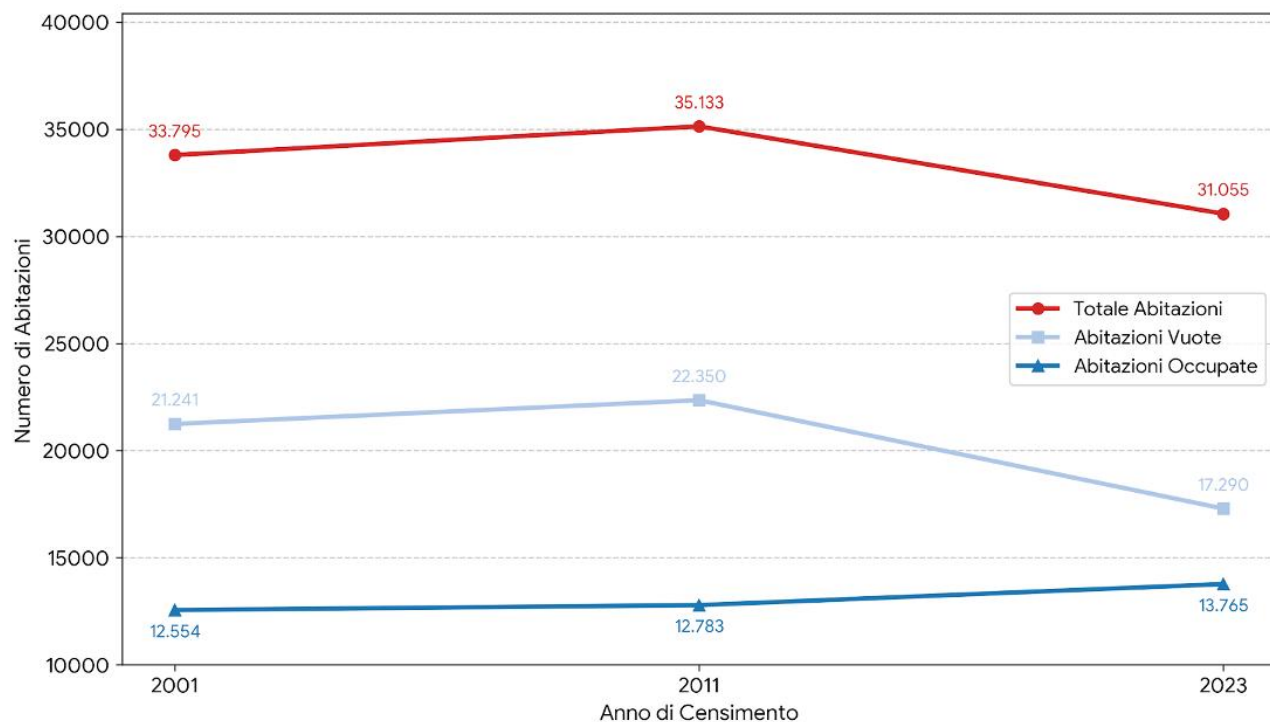
Il **95%** degli abitanti sono cittadini **italiani**, l'**1,5%** proviene da un **Paese UE**, mentre il **3,5%** da uno **extra UE**

Gli abitanti **italiani** vivono prevalentemente nelle **campagna abitata** del settore SW-E

Da dove provengono gli abitanti?

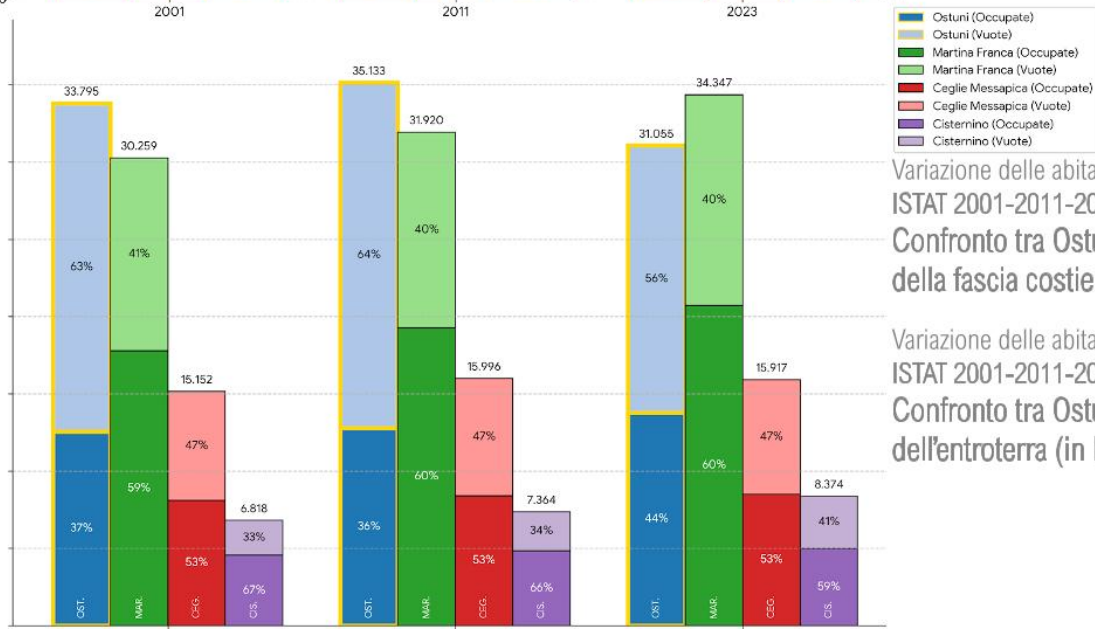
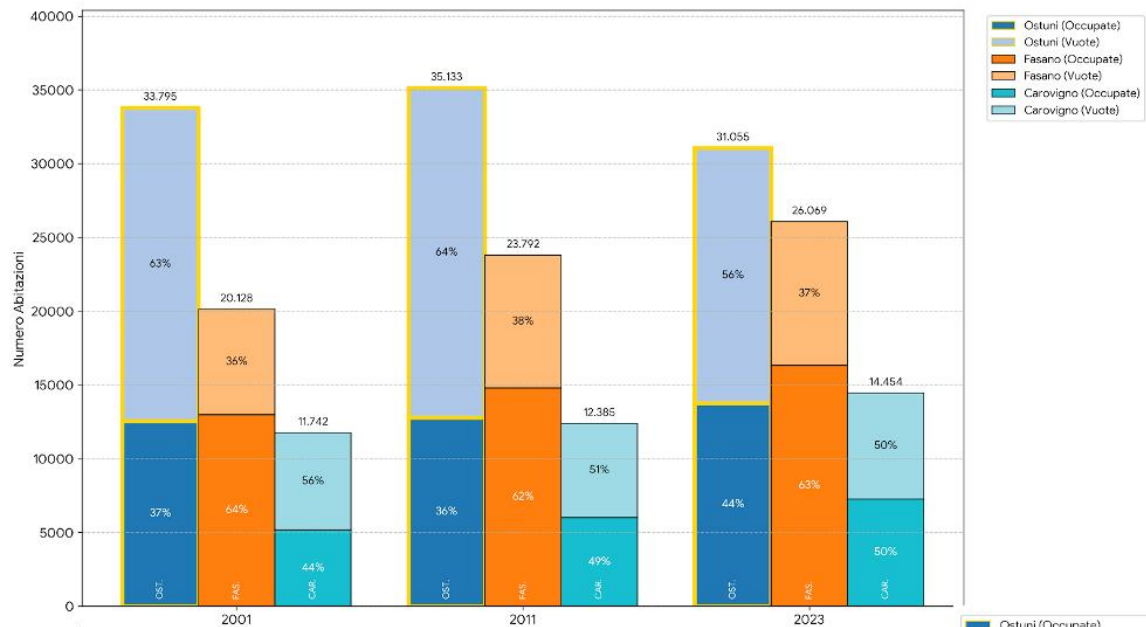
Gli abitanti provenienti dai **Paesi UE** vivono nel **centro storico o in Valle d'Itria**, mentre quelli **extra UE** prediligono la **campagna abitata** e il territorio **tra il colle e la costa**

Abitazioni



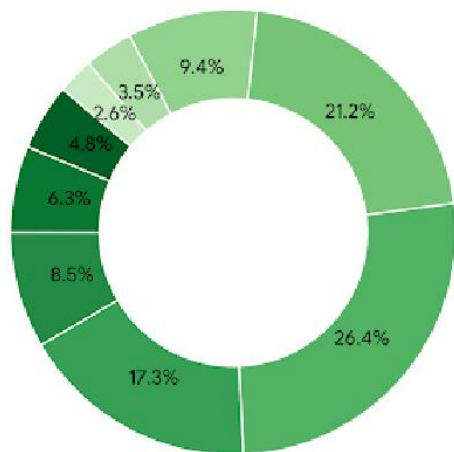
Comune di Ostuni, ISTAT 2001-2011-2023
Variazione del numero di abitazioni per tipologia

Il **numero totale di abitazioni** è **diminuito** negli ultimi vent'anni. Le **abitazioni occupate sono in debole aumento** dal 2001 al 2023. Le **abitazioni vuote**, che rappresentano circa il **60% del totale**, sono diminuite nell'ultimo decennio. Questa diminuzione si spiega con l'introduzione di nuove metodologie del censimento e con la **conversione di abitazioni a nuove funzioni commerciali** (es. locazioni turistiche)

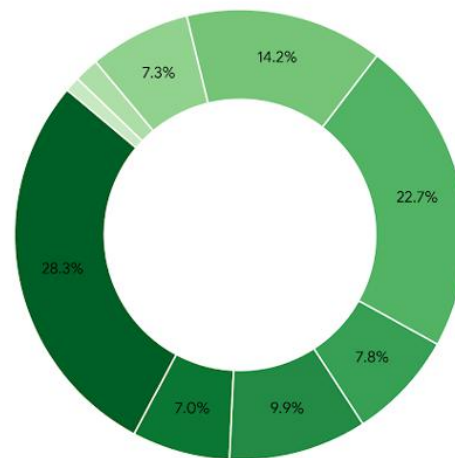


Le **città costiere** mostrano una presenza di **abitazioni vuote** o occupate da non residenti mediamente **più alta**. Le **città dell'entroterra** mostrano una proporzione opposta a quella di Ostuni, avendo **6 abitazioni su 10 in condizioni di occupazione residenziale stabile**. Il confronto tra Ostuni e Comuni più grandi evidenzia una **sproporzione tra abitazioni e popolazione**, con la **predominanza di abitazioni vuote**.

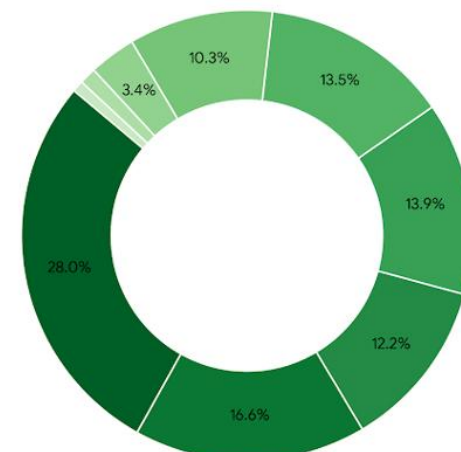
Carovigno



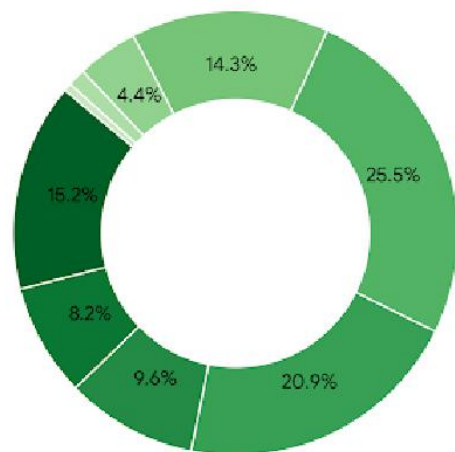
Martina Franca



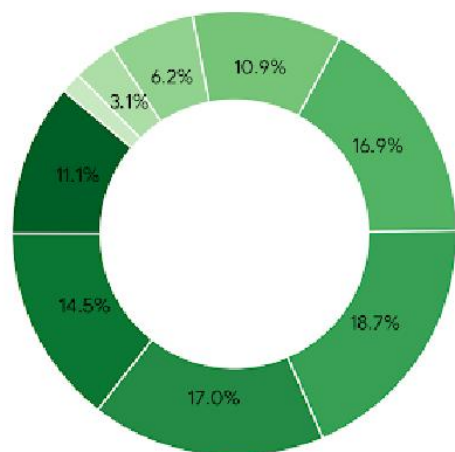
Ceglie Messapica



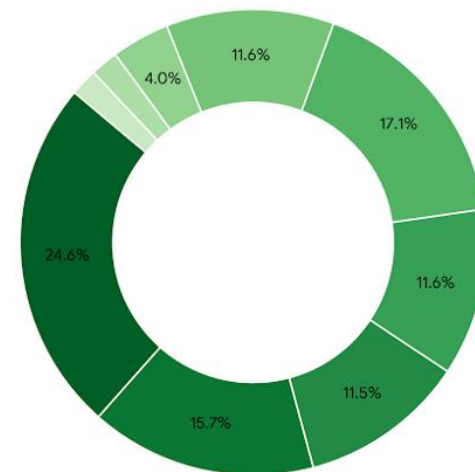
Ostuni



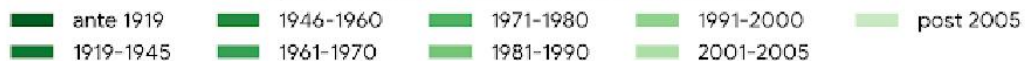
Fasano

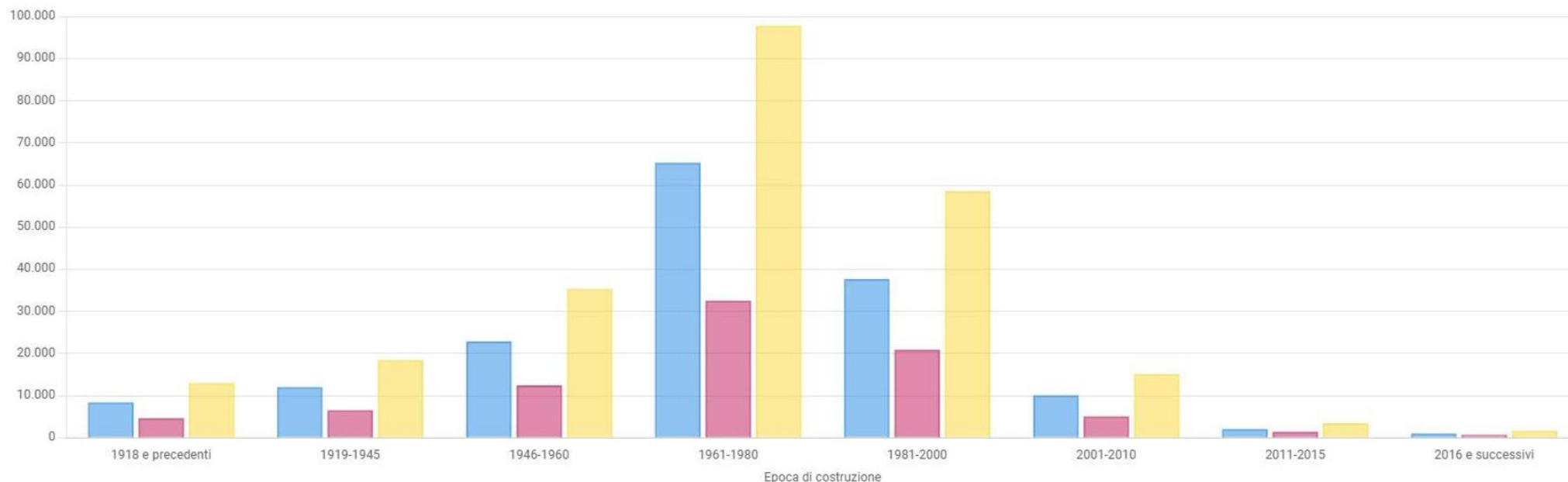


Cisternino



Epoca di costruzione (Scuro=Antico, Chiaro=Recente)

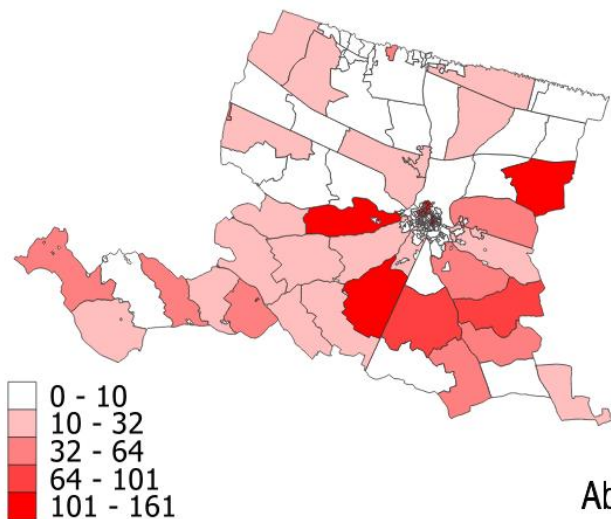




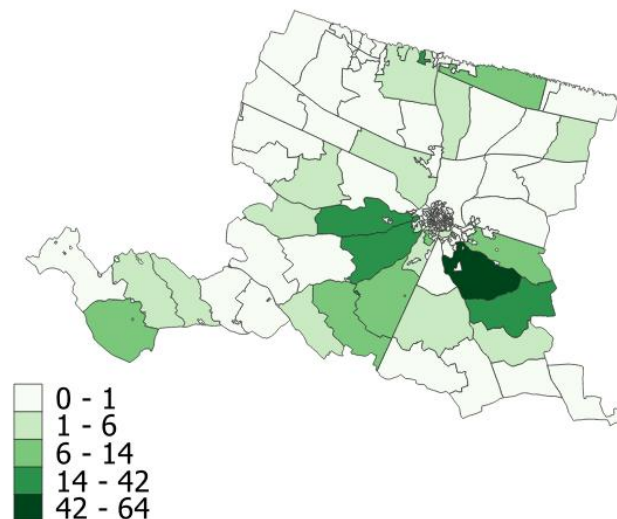
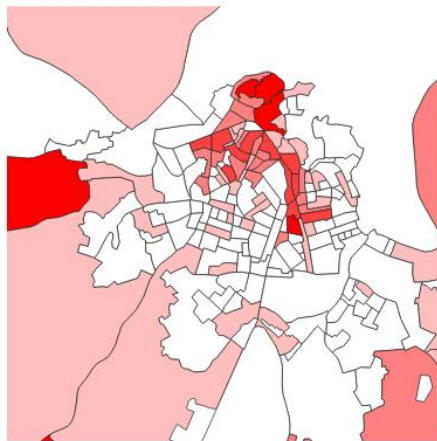
Provincia di Brindisi, ISTAT 2021

Abitazioni per decennio di costruzione e stato di occupazione

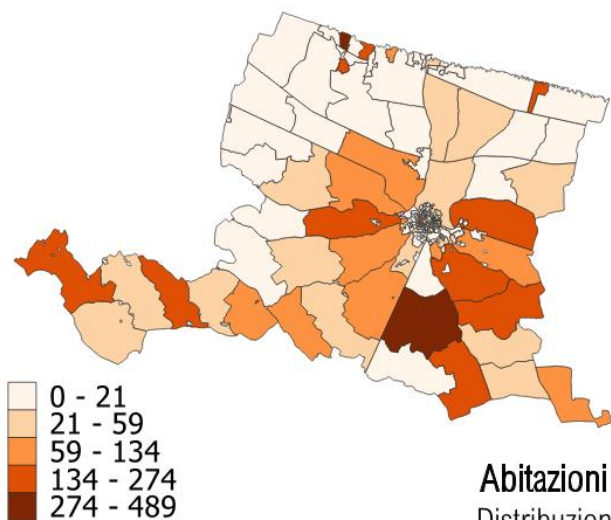
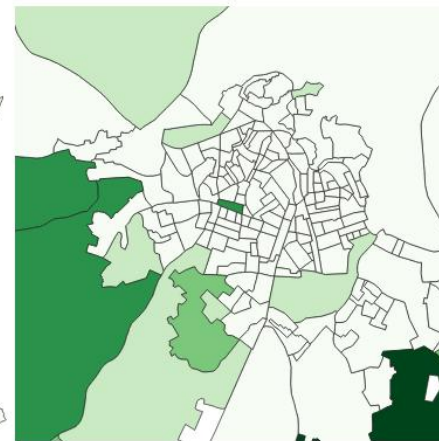
Nelle **città dell'entroterra**, gli edifici costruiti **prima del 1970** costituiscono il patrimonio immobiliare prevalente; mentre nelle **città costiere**, gli edifici costruiti **negli ultimi 50 anni** sono nettamente superiori. Ostuni costituisce un caso di equilibrio tra le due condizioni. Il patrimonio costruito tra gli **anni Sessanta e Ottanta** è quello su cui incide di più la presenza di **abitazioni vuote** (seconde case, residenze stagionali, vetustà immobili)



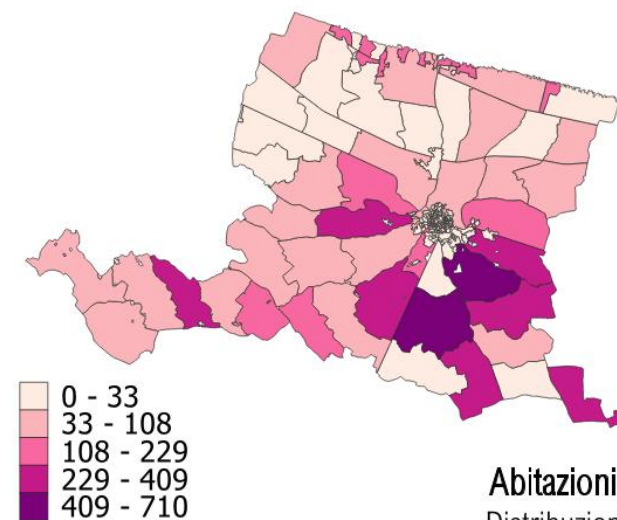
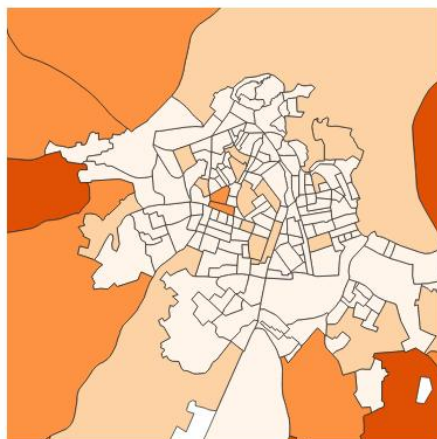
Abitazioni costruite prima del 1945
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2011



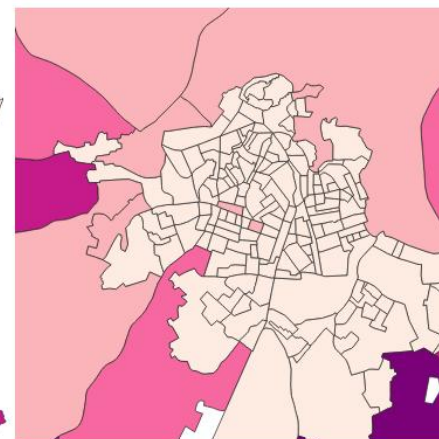
Abitazioni costruite dopo il 2001
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2011

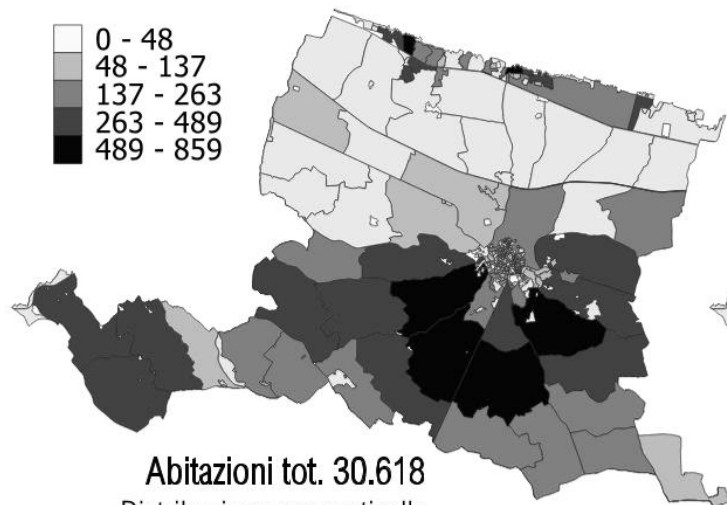


Abitazioni costruite nel periodo 1946-1970
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2011

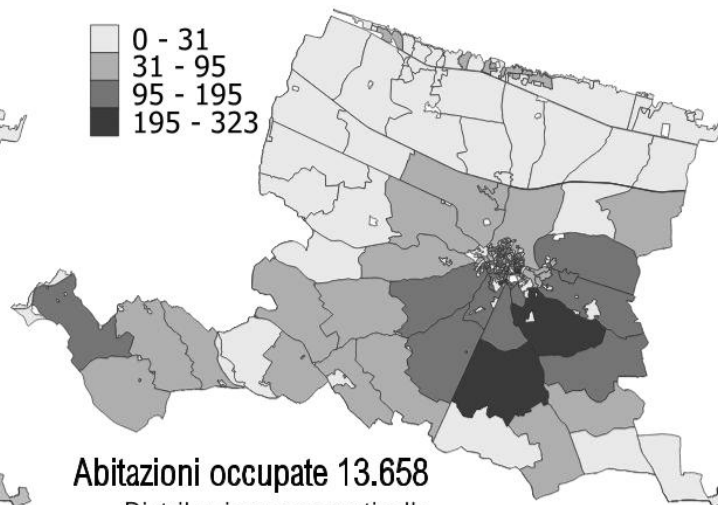


Abitazioni costruite nel periodo 1971-2001
Distribuzione per particella censuaria, ISTAT 2011

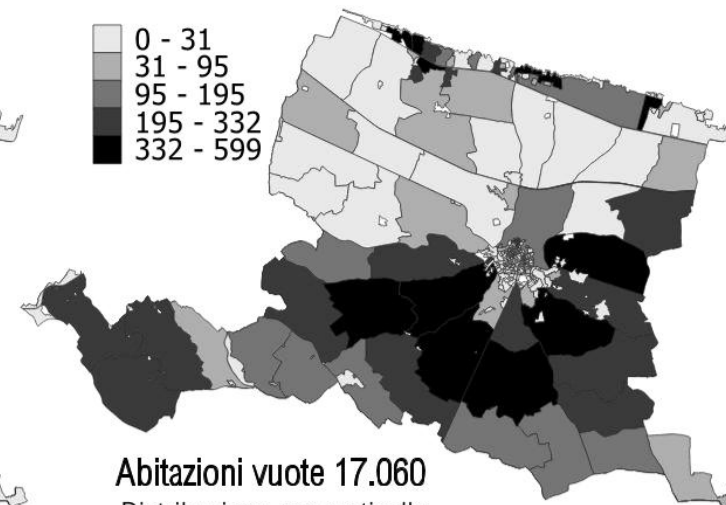




Abitazioni tot. 30.618
Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021



Abitazioni occupate 13.658
Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021



Abitazioni vuote 17.060
Distribuzione per particella
censuaria, ISTAT 2021



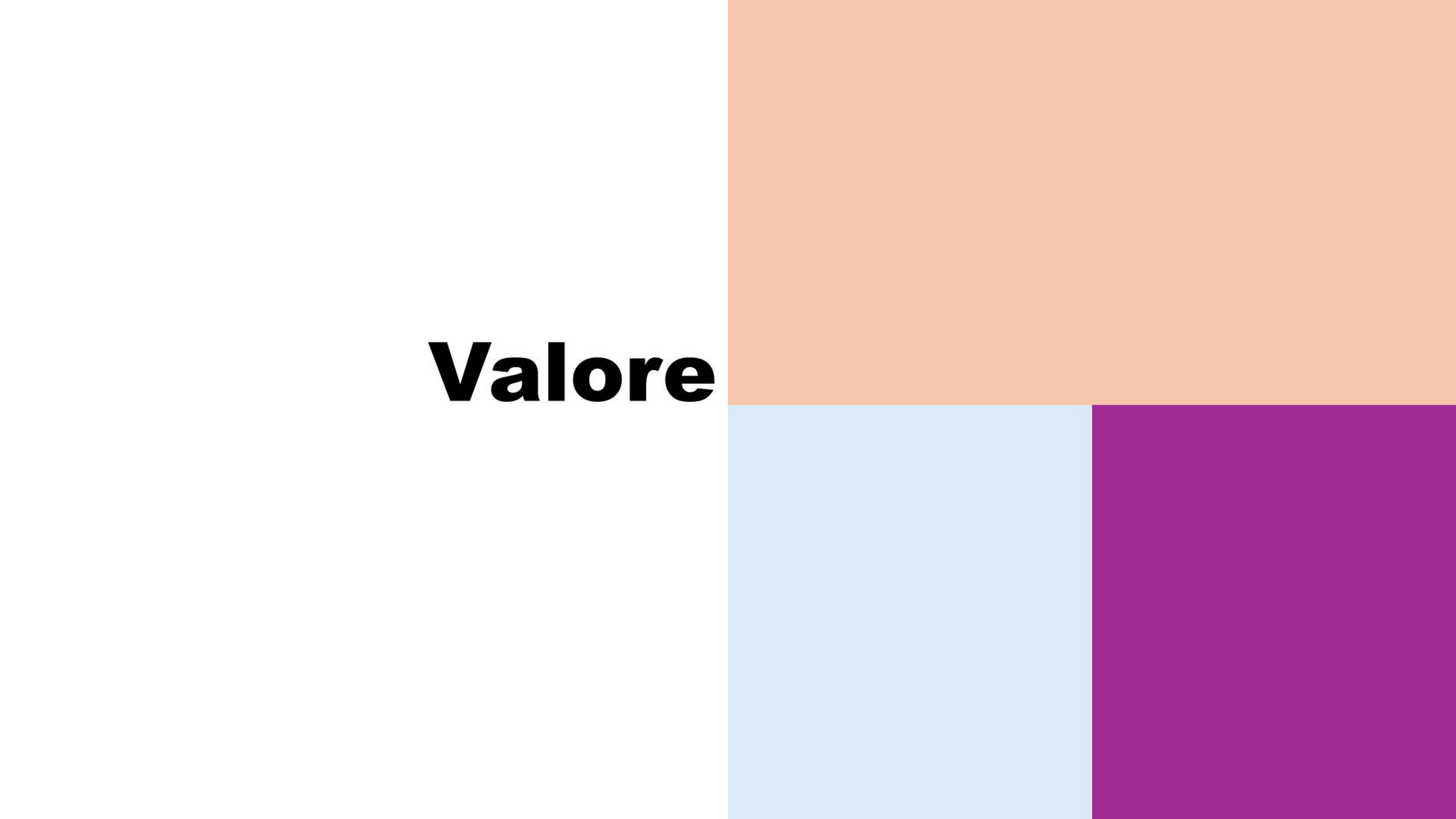
Una casa, un abitante: il rapporto
abitazioni-popolazione è pari a 1.

Dal 1971 ad oggi, si smette di costruire la città,
e si consolida l'**inurbamento della costa e
delle aree rurali**, costruendo nuove abitazioni
lungo la **cinta suburbana**

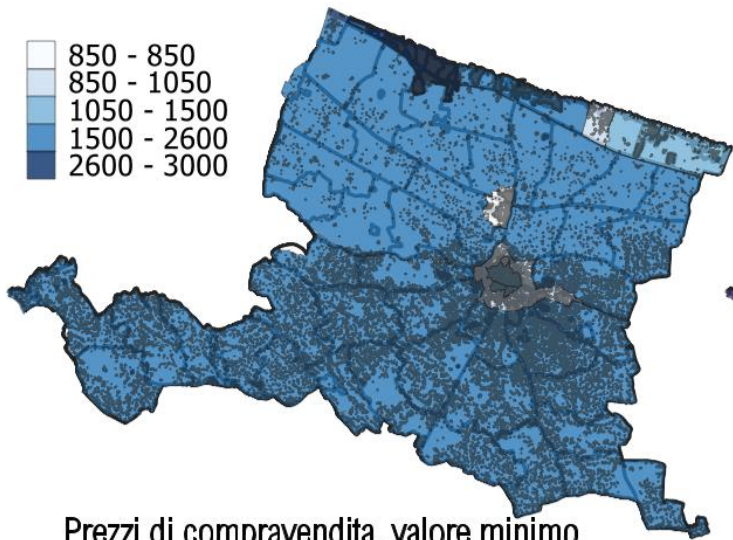
Come sono le abitazioni?

Quasi **tre abitazioni su cinque sono vuote** o
non destinate a residenza, si concentrano nella
campagna della Valle, negli **insediamenti
costieri**, e nel **centro storico**. **Ostuni** è il
comune con **più abitazioni vuote**

Valore

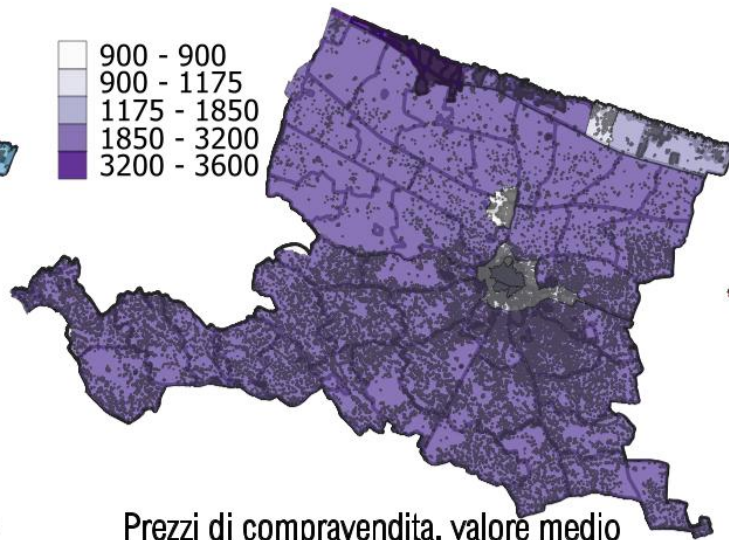
The background of the slide is composed of four distinct colored rectangular blocks. A white block occupies the left half of the slide. The right half is divided horizontally: the top half is orange, and the bottom half is split vertically into a light blue block on the left and a purple block on the right.

850 - 850
850 - 1050
1050 - 1500
1500 - 2600
2600 - 3000



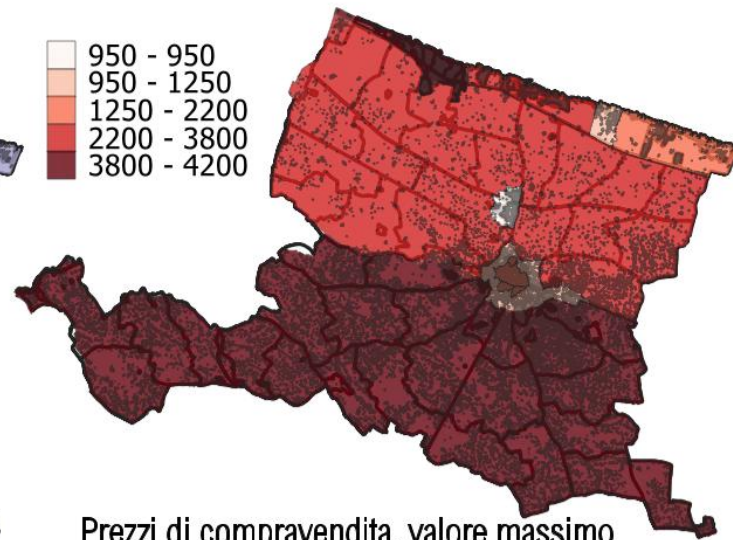
Prezzi di compravendita, valore minimo
Distribuzione per particella censuaria, OMI II
sem. 2024

900 - 900
900 - 1175
1175 - 1850
1850 - 3200
3200 - 3600

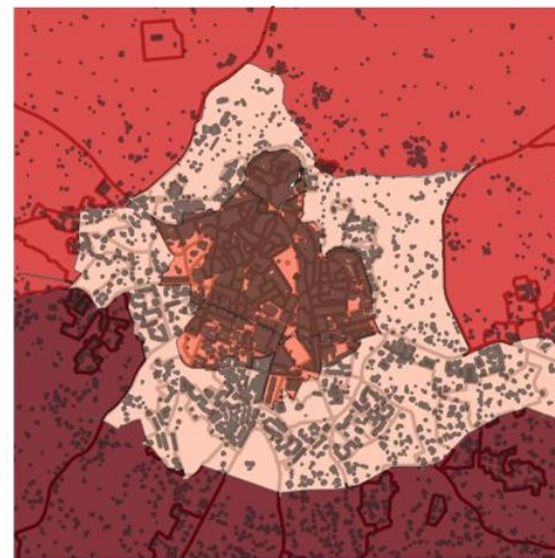
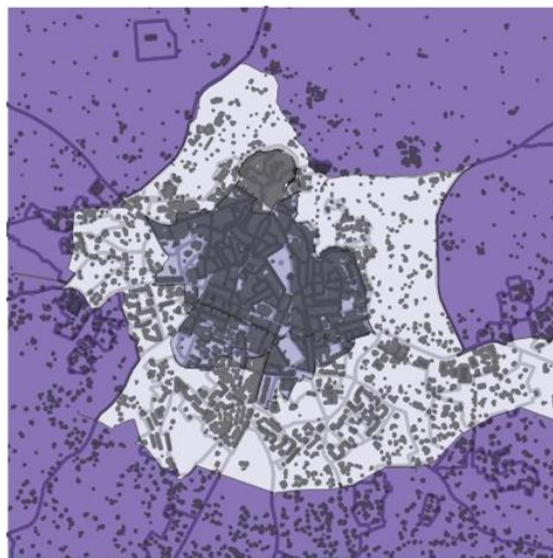
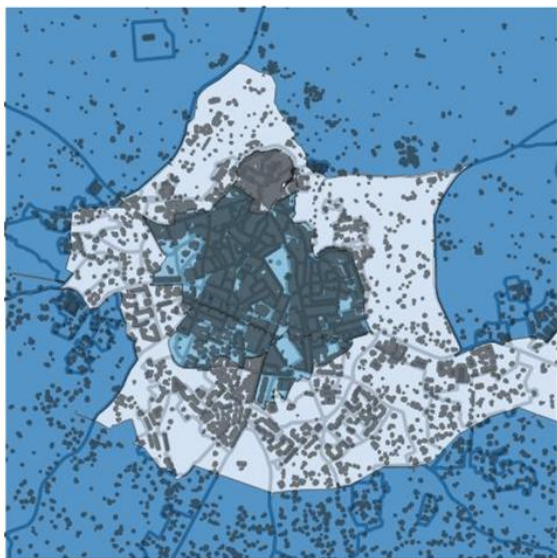


Prezzi di compravendita, valore medio
Distribuzione per particella censuaria, OMI II
sem. 2024

950 - 950
950 - 1250
1250 - 2200
2200 - 3800
3800 - 4200



Prezzi di compravendita, valore massimo
Distribuzione per particella censuaria, OMI II
sem. 2024



I prezzi degli immobili residenziali sono **più bassi**
nella **fascia suburbana**, **medio-bassi** nella
città storica

Le abitazioni **in campagna** o **sulla costa**
rappresentano i **beni più costosi** sul mercato
immobiliare

Quanto costano le case?

I margini di **maggior profitto** nella vendita di
immobili residenziali si riscontrano negli
insediamenti costieri a nord e in **Valle d'Atria**

L' **espansione urbana** e la costruzione di nuovi edifici è stata particolarmente consistente tra gli anni Sessanta e Ottanta, in linea con lo sviluppo delle città costiere **trainato dal turismo**

Tuttavia, ci sono **più abitazioni che abitanti**, in quanto la nuova edificazione è stata slegata dal fabbisogno abitativo reale. Ostuni è una città che ha letteralmente **raddoppiato la cubatura residenziale necessaria** per ospitare il turismo e le seconde case

Il mattone da **"bene primario per risiedere" a "bene economico di investimento"**. Le aree edificate negli ultimi 50 anni, in cui ci sono più abitazioni non destinate alla residenza, sono quelle dove è maggiore la rendita

