



Gaeta

Scenario Demografico ed Economico

2018

Dinamiche demografiche

Con una popolazione pari a 20.834 abitanti Gaeta rappresenta l'ottavo centro della Provincia di Latina per numero di residenti. A fronte di oltre 28 Km q di superficie il comune presenta una densità di popolazione pari a 731,53 ab./Km². Il peso demografico della città rispetto al totale provinciale è pari al 3,6%. Gaeta è caratterizzata da una dinamica demografica molto ridotta: rispetto al 2011 la popolazione della città ha registrato una crescita della popolazione di appena lo 0,3%. La stabilità demografica di Gaeta si contrappone all'andamento medio provinciale che nello stesso periodo ha registrato un incremento pari al 5,4%. L'andamento della città si differenzia da quello registrato da tutti i maggiori centri della provincia i cui valori di crescita sono risultati compresi tra il 3,2% di Sezze ed il + 9,7% di Aprilia.

Distribuzione della Popolazione dei Comuni della Provincia di Latina (al 1 Gennaio 2016)

Comune	Popolazione 2016	Popolazione 2011	Var %	% su totale Popolazione Provincia
Latina	125985	117892	6,9	21,9
Aprilia	73446	66979	9,7	12,8
Terracina	46039	44233	4,1	8,0
Fondi	39809	37180	7,1	6,9
Formia	38127	36331	4,9	6,6
Cisterna di Latina	36868	35551	3,7	6,4
Sezze	24894	24114	3,2	4,3
Gaeta	20834	20762	0,3	3,6
Sabaudia	20432	18812	8,6	3,6
Minturno	19783	19472	1,6	3,4
Pontinia	14920	13812	8,0	2,6
Priverno	14525	13891	4,6	2,5
Cori	11065	11025	0,4	1,9
Itri	10677	10460	2,1	1,9
San Felice Circeo	10032	8709	15,2	1,7
Sermoneta	9842	9129	7,8	1,7
Sonnino	7520	7279	3,3	1,3
Santi Cosma e Damiano	6897	6882	0,2	1,2
Monte San Biagio	6286	6144	2,3	1,1
Roccagorga	4591	4552	0,9	0,8
Castelforte	4386	4401	-0,3	0,8
Lenola	4189	4155	0,8	0,7
Norma	3946	4035	-2,2	0,7
Ponza	3337	3255	2,5	0,6
Sperlonga	3333	3334	0,0	0,6
Maenza	3074	3078	-0,1	0,5
Spigno Saturnia	2961	2903	2,0	0,5
Bassiano	1583	1580	0,2	0,3
Prossedi	1202	1233	-2,5	0,2
Roccasecca dei Volsci	1146	1126	1,8	0,2
Rocca Massima	1136	1094	3,8	0,2
Ventotene	739	691	6,9	0,1
Campodimele	622	638	-2,5	0,1
Totale	574226	544732	5,4	100,0

Fonte: Demo istat 2016

Nel corso del 2015 rispetto all'anno precedente si è registrata addirittura una flessione della popolazione dello 0,5% per effetto di un saldo naturale negativo non controbilanciato dai flussi migratori dall'estero o da altri comuni. Gaeta evidenzia dunque un andamento demografico problematico con una dinamica di invecchiamento che risulta più accentuata rispetto al resto della Provincia ed al resto del paese.

Evoluzione e composizione della Popolazione di Gaeta (2015/ 2016)

Comune	Maschi	Femmine	Popolazione
Popolazione al 1° gennaio 2015	10090	10846	20936
Nati	56	65	121
Morti	127	138	265
Saldo Naturale	-71	-73	-144
Iscritti da altri comuni	192	200	392
Iscritti dall'estero	25	46	71
Altri iscritti	22	16	38
Cancellati per altri comuni	194	179	373
Cancellati per l'estero	18	17	35
Altri cancellati	27	24	51
Saldo Migratorio e per altri motivi	0	42	42
Popolazione residente in famiglia	9993	10806	20799
Popolazione residente in convivenza	26	9	35
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 1 Gennaio 2016	10019	10815	20834
Saldo	-0,7	-0,3	-0,5
Numero di Stranieri		894	
Incidenza stranieri su totale		4,3 %	
Numero di Famiglie		9091	
Numero di Convivenze		8	
Numero medio di componenti per famiglia		2.29	

Fonte: Demo istat 2016

Evoluzione e composizione della Popolazione della provincia di Latina (2015/ 2016)

Comune	Maschi	Femmine	Popolazione
Popolazione al 1° gennaio	281864	290608	572472
Nati	2482	2389	4871
Morti	2641	2665	5306
Saldo Naturale	-159	-276	-435
scritti da altri comuni	4917	4716	9633
Iscritti dall'estero	2378	1147	3525
Altri iscritti	426	263	689
Cancellati per altri comuni	5047	4726	9773
Cancellati per l'estero	522	449	971
Altri cancellati	623	291	914
Saldo Migratorio e per altri motivi	1529	660	2189
Popolazione residente in famiglia	282629	290633	573262
Popolazione residente in convivenza	605	359	964
Popolazione al 1 Gennaio 2016	283234	290992	574226



Saldo	0,5	0,1	0,3
Numero di Stranieri		48230	
Incidenza stranieri su totale		8,4	
Numero di Famiglie		241060	
Numero di Convivenze		193	
Numero medio di componenti per famiglia		2.38	

Fonte: Demo istat 2016

Gli ultra sessantacinquenni all'inizio del 2016 erano in tutto 5.362 pari ad una quota del 25,7% del totale della popolazione cittadina. Il dato sulla quota di popolazione anziana è più elevato del valore medio nazionale (22%) sia, soprattutto dal dato provinciale pari al 20%. All'opposto la popolazione sino a 14 anni pesa solo l'11,3% contro il 13,9% registrato a livello provinciale. Le dinamiche di invecchiamento si riflettono negli indici demografici a parire dall'indice di dipendenza strutturale (costruito rapportando i giovani fino a 14 anni e gli anziani sopra i 65° anni rispetto al totale della popolazione attiva – dai 15 ai 64 anni) che presenta un valore pari al 58,7% ovvero un valore ben al di sopra sia del dato medio nazionale pari al 55,5% che, soprattutto, di quello provinciale (51,7%). Il carico sociale degli inattivi è quindi preoccupante, ma il dato demografico si aggrava analizzando il peso della sola componente anziana misurata dall'indice di dipendenza degli anziani che è arrivato al 40,8% contro il 34,2% del dato nazionale e del 30,4% a livello provinciale. Un altro indice di invecchiamento si evince considerando l'età media della popolazione di Gaeta che con un valore pari 46,4 anni stacca abbondantemente anche il dato medio nazionale pari a soli 44,6 anni.

Distribuzione della Popolazione di Gaeta e Latino per Classi di età (al 1 Gennaio 2016)

Classi di età	Popolazione di Gaeta	% su totale Popolazione	Popolazione della Provincia di Latina	% su totale Popolazione
0-5	844	4,1	31596	5,5
da 6 a 14	1497	7,2	48230	8,4
da 15 a 24	2018	9,7	58412	10,2
da 25 a 34	2273	10,9	70648	12,3
da 35 a 44	2834	13,6	87749	15,3
da 45 a 54	3173	15,2	91134	15,9
da 55a 64	2833	13,6	71201	12,4
da 65 a 74	2736	13,1	59929	10,4
75 ed oltre	2626	12,6	55327	9,6
Totale	20834	100	574226	100,0

La principale spiegazione circa l'andamento demografico e la particolare struttura per età della popolazione di Gaeta che presenta una accentuata presenza di popolazione anziana sembra essere la conseguenza diretta del basso livello di immigrazione che questo comune ha registrato rispetto al resto del Paese e soprattutto della Regione e della Provincia. A Gaeta l'incidenza degli stranieri, che in totale sono poco meno di 900 persone, è pari al 4,3% dell'intera popolazione. Si tratta di una quota pari a poco più della

metà del dato medio provinciale che ha raggiunto invece, l' 8,4% . La componente immigrata, la cui struttura per età della popolazione è tendenzialmente concentrata nelle classi giovani o giovani adulte determina in ragione della sua incidenza maggiori o minori effetti sui rapporti intergenerazionali delle popolazioni di riferimento e cioè al crescere di questa componente si abbassa l' indice di dipendenza della popolazione anziana.

Rispetto al dato demografico va osservato che oltre ai residenti Gaeta come tutte le altre città turistiche nei mesi estivi triplica la presenza di popolazione solo con le oltre 40 mila presenza negli alberghi e altre strutture di ospitalità cui si aggiungono i residenti nelle seconde case .

Popolazione straniera a Gaeta e nei comuni della Provincia di Latina (al 1 Gennaio 2016)

Comune	Popolazione	% su totale Popolazione Provincia	Incidenza sulla popolazione del Comune
Sezze	3638	7,5	14,6
San Felice Circeo	1410	2,9	14,1
Ventotene	91	0,2	12,3
Aprilia	9035	18,7	12,3
Sabaudia	2473	5,1	12,1
Roccagorga	553	1,1	12,0
Pontinia	1644	3,4	11,0
Cori	1187	2,5	10,7
Cisterna di Latina	3436	7,1	9,3
Fondi	3629	7,5	9,1
Terracina	4193	8,7	9,1
Priverno	1191	2,5	8,2
Ponza	262	0,5	7,9
Latina	9791	20,3	7,8
Itri	754	1,6	7,1
Rocca Massima	76	0,2	6,7
Maenza	195	0,4	6,3
Norma	236	0,5	6,0
Monte San Biagio	331	0,7	5,3
Sermoneta	518	1,1	5,3
Bassiano	78	0,2	4,9
Roccasecca dei Volsci	56	0,1	4,9
Sonnino	354	0,7	4,7
Gaeta	894	1,9	4,3
Sperlonga	120	0,2	3,6
Castelforte	135	0,3	3,1
Minturno	582	1,2	2,9
Santi Cosma e Damiano	191	0,4	2,8
Formia	993	2,1	2,6
Prossedi	31	0,1	2,6
Lenola	98	0,2	2,3
Spigno Saturnia	46	0,1	1,6
Campodimele	9	0,0	1,4
TOTALE PROVINCIA	48230	100,0	8,4

Distribuzione della Popolazione straniera residente a Gaeta per Classi di età (al 1 Gennaio 2016)

Comune	Popolazione	% su totale Popolazione
0-5	59	6,6
da 6 a 17	108	12,1
da 18 a 24	71	7,9
da 25 a 34	173	19,4
da 35 a 44	189	21,1
da 45 a 54	162	18,1
da 55a 64	84	9,4
da 65 a 74	33	3,7
75 ed oltre	15	1,7
Totale	894	100,0

Il reddito medio

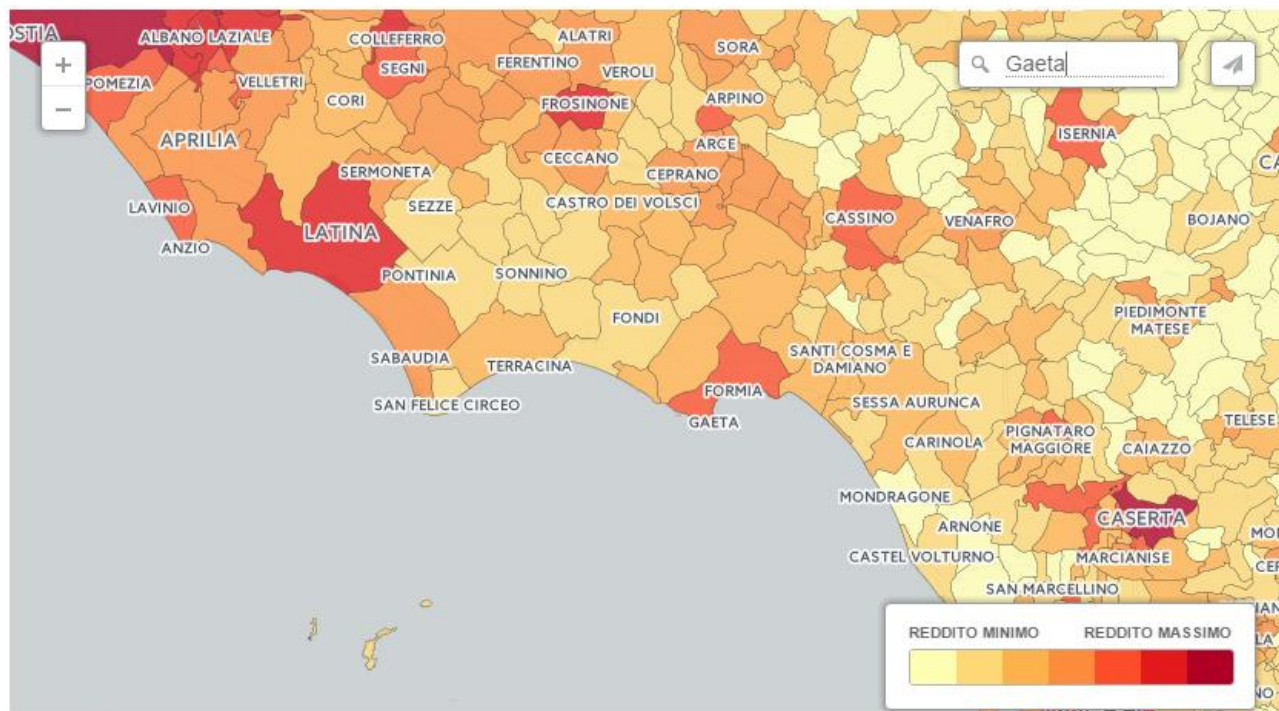
Il dato reddituale aiuta ad inquadrare la dinamica di sviluppo e la condizione sociale ed economica del comune di Gaeta. La città si posiziona al secondo posto su base provinciale dopo il capoluogo nella speciale classifica del reddito medio pro capite più alto. Il dato che scaturisce dal Mef sulla base delle dichiarazioni fiscali pone Gaeta, infatti, a ridosso di Latina con un reddito dichiarato medio pari a 18.324 euro per un totale di 13 mila contribuenti. Il dato di Gaeta si distacca, assieme a Latina, in modo netto da tutti gli altri centri della provincia avvicinandosi al valore medio nazionale ad attestare una discreta tenuta dell'economia locale con una buona capacità di generare ricchezza.

Distribuzione del reddito medio pro capite primi 10 Comuni della Provincia (Dichiarazioni 2015)

Comune	Reddito medio	Numero Contribuenti
Latina	18821	85422
Gaeta	18324	13763
Formia	17809	24535
Sermoneta	16708	5986
Sabaudia	16308	13953
Aprilia	16209	45410
Itri	15432	6685
Minturno	15154	12715

Castelforte	14930	2869
Sperlonga	14925	2332
Reddito Medio Lazio	21048	
Reddito Medio Italia	19096	

Fonte: Mef 2016



Abitazioni

Sulla base dei dati del Censimento 2011 resi noti nel 2013 il numero di abitazioni disponibili a Gaeta è pari a 15420 unità in larga maggioranza concentrate nel centro abitato e solo in misura minima inserite in case sparse. Le abitazioni occupate da Nuclei familiari residenti sono in totale pari a 8536 mentre le altre abitazioni sono 6884 pari al 44,6% del Totale. L'Istat, relativamente a questa voce, non ha finora reso disponibili ulteriori dettagli. Si tratta di un aggregato che comprende le case per vacanza ovvero le seconde case, le abitazioni occupate da non residenti (ad esempio, da studenti fuori sede, da persone che lavorano fuori dal comune di residenza) e le abitazioni vuote. La quota di questa componente ascrivibile in larga parte alle seconde case è doppia rispetto al dato medio nazionale (22,6%). E' evidente che il tratto turistico di Gaeta spiega la larga presenza di questo tipo di abitazioni con una diffusa presenza di seconde case.

Patrimonio abitativo a Gaeta alloggi abitati da residenti, seconde case e altre abitazioni

Indicatore	Centro abitato	Case Sparse	Totale	Val %
Totale abitazioni	14415	1005	15420	100
Abitazioni occupate da Residenti	8827	309	8536	55,4
Seconde case , abitazioni occupate da non residenti, sfitte	5588	666	6884	44,6

Fonte: Censimento 2011

Condizioni Abitative ed Insedimenti | Patrimonio abitativo a Gaeta

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	66.4	65.7	68.8
Superficie media delle abitazioni occupate	85.5	83.2	87.9
Potenzialità d'uso degli edifici	...	4.3	4.9
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	38.9	37.8	42.9
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	79.5	63.8	69.3
Età media del patrimonio abitativo recente	18.4	27	34.5
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	98.2	99.2	99.4
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	73.5	78
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	3.2	2.5
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	13.6	16.3	18.9
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	8.6	3.3	0.6

Fonte: Censimento8mila istat 2016

Condizioni Abitative ed Insedimenti | Patrimonio abitativo a Gaeta

Indicatore	Gaeta	Lazio	Italia
Incidenza delle abitazioni in proprietà	68.8	72.6	72.5
Superficie media delle abitazioni occupate	87.9	94.1	99.3
Potenzialità d'uso degli edifici	4.9	4.5	5.1
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	42.9	16.9	20.9
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	69.3	25.8	37.5
Età media del patrimonio abitativo recente	34.5	31.2	30.1
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	78	84.1	83.2
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	2.5	1.3	1.7
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	18.9	5.7	10.2
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	0.6	6.2	7.8

Fonte Censimento 2011

Per quanto riguarda il patrimonio abitativo il primo indicatore da evidenziare riguarda l'Incidenza delle abitazioni in proprietà occupate e il totale delle abitazioni occupate che rappresenta la quota percentuale delle abitazioni occupate a titolo di proprietà da persone residenti nelle stesse, sul totale delle abitazioni occupate da residenti. Attraverso la misura dell'incidenza del titolo di possesso dell'abitazione, si ricava un'indicazione indiretta del benessere socio economico della popolazione, la propensione all'acquisto di case da parte delle famiglie. Dal confronto con i dati regionali e nazionali da cui si registra un differenziale



di 4 punti in meno a Gaeta emerge quindi uno spazio per una possibile crescita ulteriore della domanda. La percentuale più bassa a Gaeta rispetto ai dati regionali e nazionali evidenzia anche però, un possibile gap di offerta rispetto alle potenzialità di una domanda che sulla base dei livelli di reddito medio familiare attesta una buona disponibilità di risorse soprattutto nel confronto regionale. Anche la dimensione media delle abitazioni occupate misurata in mq, più bassa a Gaeta rispetto al resto della regione e del paese, evidenzia una analoga difficoltà della domanda da parte delle famiglie a incontrare una offerta adeguata alle proprie esigenze.

Da segnalare, inoltre, proseguendo in questo esercizio di analisi degli indicatori immobiliari, come il Rapporto percentuale tra gli edifici non utilizzati e il totale degli edifici sia in linea con il dato medio nazionale. Si tratta di edifici non utilizzati in quanto non ancora adatti, nemmeno parzialmente, per essere impiegato a fini abitativi e/o per la produzione di beni o servizi, oppure perché in costruzione, oppure che possono risultare non più adatti perché cadenti, in rovina.

Anche il rapporto percentuale tra le abitazioni non occupate nei centri abitati e il totale delle abitazioni nei centri abitati evidenzia la particolare condizione di Gaeta rispetto all'utilizzo del patrimonio abitativo. Il dato riferito al solo centro abitato restituisce un valore pari ad oltre il doppio il dato regionale e nazionale. L'indicatore che rappresenta la quota percentuale delle abitazioni non occupate (da persone dimoranti abitualmente) in un centro abitato rispetto al totale delle abitazioni nello stesso centro fornisce una misura dell'incidenza di abitazioni potenzialmente a disposizione per fini abitativi nei centri abitati ma in presenza di seconde case individua una sorta di indice di sfruttamento turistico ovvero di spiazzamento dei residenti tradizionali da parte di nuovi proprietari per scopi turistici

L'età media del patrimonio abitativo recente che era pari a 34 anni (nel 2011) segnala una maggiore vetustà delle abitazioni di Gaeta rispetto al resto della regione o al paese. L'indicatore è costruito come media aritmetica delle età delle abitazioni costruite dopo il 1962. L'anzianità del patrimonio immobiliare recente fa il paio con l'Incidenza degli edifici in buono od ottimo stato di conservazione con riferimento alle condizioni fisiche sia interne che esterne, che evidenzia una leggera carenza di Gaeta nel confronto sia regionale che nazionale mentre il gap della città emerge ancora più forte con la presenza di edifici in pessimo stato di conservazione in misura più elevata in città che a livello regionale. Il problema dello stato abitativo dipende ancora di più dalla consistenza delle abitazioni storiche occupate. L'Istat calcola il Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate costruite prima del 1919 e il totale delle abitazioni occupate da residenti. E anche in questo caso il valore è molto più elevato a Gaeta rispetto ai confronti regionali e nazionali il che pone Gaeta in una condizione di maggiore fragilità abitativa.

Le nuove costruzioni al 2011 risultavano praticante assenti. Il dato emerge chiaramente osservando il rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni nei centri e nei nuclei abitati costruite nell'ultimo decennio ed il totale della abitazioni nei centri e nei nuclei, da cui emerge un bassissimo grado di espansione degli insediamenti abitativi nel comune (0,6%) con una valore molto distante dai dati regionali e nazionali.



Il Mercato Immobiliare

Il mercato immobiliare di Gaeta è legato principalmente alla domanda di seconda casa. E' possibile ricostruire il quadro della domanda e del mercato attraverso gli uffici studi di società immobiliari come Tecnocasa o le analisi di altre strutture come Il Borsino immobiliare. La domanda secondo Tecnocasa proviene soprattutto da famiglie di Roma e Frosinone o residenti in Campania ed in particolare a Napoli e Caserta che possono utilizzare gli immobili anche durante i fine settimana.

Il budget medio di investimento per un bilocale è di 120-150 mila €, per un trilocale di 150-200 mila €. Scenari immobiliari indica come la la domanda di seconda casa continua ad orientarsi sui piccoli tagli, da 60-70 mq possibilmente con due camere da letto; apprezzata la presenza di spazi esterni (giardino o terrazzo) e della vista mare.

Le abitazioni più ricercate sono quelle più vicine al mare, dotate di posto auto e soprattutto con spazi esterni e terrazzo. Serapo, il centro a ridosso del Corso Cavour e via Indipendenza rappresentano le aree di maggior interesse per la prossimità alle spiagge. Serapo in particolare è la zona balneare per eccellenza dove sorge un mix di complessi condominiali di dimensioni contenute e di piccole ville singole. Le quotazioni per le abitazioni fronte mare sono attorno a 4000 € al mq, allontanandosi i valori scendono anche a 3000 € al mq e più (entro 800 mt dal mare). Le poche nuove costruzioni in classe "A" sono segnalate con prezzi a partire da 4000 € al mq dal momento che le nuove abitazioni a Gaeta sono rare e molto ricercate.

Nell'area centrale dal lato opposto di Serapo sul lungomare che guarda il golfo di Gaeta, via Indipendenza, strada commerciale e pedonale, con case della fine del XIX secolo, mantiene un elevato appeal e gli stessi prezzi del lato del Serapo con una spesa media di 3000 € al mq ma il valore può arrivare a 4000 € al mq per le soluzioni posizionate sul fronte mare.

La domanda per le abitazioni situate, invece, sul promontorio nel centro storico medioevale, caratterizzate appartamenti o soluzioni indipendenti affiancate è meno elevata rispetto alle altre zone centrali. La maggiore distanza dal mare, che dista sino a due chilometri, condiziona la domanda. I prezzi nell'area non si discostano, tuttavia, da quelli che si registrano nell'area di via Indipendenza o al Serapo.

Nelle tabelle che seguono si riportano i prezzi minimi e massimi degli immobili residenziali e non che insistono nelle aree di interesse del presente studio sulla base delle quotazioni raccolte dal Borsino Immobiliare.

Quotazioni aree Gaeta (2016)

Zona Lungomare Caboto-Loc.Montesecco/S.Erasmo-Via Indipendenza-Centro Medioevale		
	Medio	Massimo



	Minimo		
Abitazioni Civili in Ottimo stato	2.662 €/mq	3.375 €/mq	4.089 €/mq
Abitazioni Civili in Buono stato	2.044 €/mq	2.401 €/mq	2.757 €/mq
Abitazioni di Tipo Economico	1.711 €/mq	2.044 €/mq	2.377 €/mq
Uffici	1.616 €/mq	1.854 €/mq	2.092 €/mq
Magazzini	513 €/mq	661 €/mq	808 €/mq
Negozi	2.092 €/mq	2.852 €/mq	3.613 €/mq
Laboratori	1.616 €/mq	2.092 €/mq	2.567 €/mq
Box	542 €/mq	670 €/mq	799 €/mq

Monte Conca			
	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni Civili	1.379 €/mq	1.688 €/mq	1.997 €/mq
Ville e Villini	1.807 €/mq	2.234 €/mq	2.662 €/mq
Abitazioni di Tipo Economico	951 €/mq	1.189 €/mq	1.426 €/mq
Uffici	1.141 €/mq	1.379 €/mq	1.616 €/mq
Magazzini	357 €/mq	435 €/mq	513 €/mq
Negozi	1.616 €/mq	1.854 €/mq	2.092 €/mq
Laboratori	1.046 €/mq	1.284 €/mq	1.521 €/mq
Capannoni Tipici	404 €/mq	535 €/mq	666 €/mq
Box	376 €/mq	459 €/mq	542 €/mq

Fonte: Borsino immobiliare su dati vari

Il mercato delle locazioni è molto dinamico ma solo nei mesi estivi. Il canone per un bilocale di quattro posti letto è di 700 euro al mese a giugno, 1.200 euro nel mese di luglio, 2.000 euro ad Agosto e 800 euro/mese a settembre.

Rispetto alle criticità evidenziate dall'analisi sulla condizione abitativa dei residenti la ricerca della prima abitazione può trovare occasioni di crescita ma occorrere un indirizzo pubblico in grado di garantire una offerta sostenibile in ragion della pressione turistica che fa lievitare i prezzi. I possibili spazi comprendono :

1. recupero degli spazi e del patrimonio abitativo comunale e demaniale esistente
2. sostegno alla ristrutturazione di case nel centro storico
3. la possibilità di realizzare residenze rurali

Accessibilità e Mobilità

La città di Gaeta è posta su una penisola che si affaccia nel golfo omonimo sul Mar Tirreno nella parte meridionale della provincia di Latina. Con una estensione territoriale pari a 28,48 km² Gaeta si trova a metà strada tra due importanti città come Roma (ca. 130 km) e Napoli (ca. 100 km).

Gaeta può essere raggiunta in auto e in treno (oltre via mare). In auto i percorsi possibili da Roma comprendono S.S. 148 Pontina fino a Terracina - S.S. 213 Flacca con un tempo di percorrenza è pari a circa 2 ore e 40 minuti (144 Km) e l'Autostrada A1 con uscita Frosinone e un tempo di percorrenza analogo (160 Km) e la via Appia per 134 Km e circa tre ore di percorrenza .



Da Napoli: I percorsi comprendono la A1/E45 con uscita a Capua e la Strada Statale 7 Via Appia per 106 km e 1 h 37 min o in alternativa la SS 7 quater per circa 100 Km ed i 1 h e 40 min di percorrenza.

Per raggiungere Gaeta da Roma o da Napoli in treno la stazione di riferimento è quella di Formia da cui è possibile arrivare al centro di Gaeta attraverso degli autobus. Il treno Intercity da Roma a Gaeta impiega circa 1 ora e 7 minuti mentre i regionali impiegano 1 h e 30 minuti per un totale di circa 30 treni al giorno a tratta, mentre il bus da Formia a Gaeta impiega circa 20 minuti. Da Napoli la percorrenza per i treni intercity è di 49 min mentre i regionali impiegano circa 1 h e 8 min per complessivi 30 treni a tratta.

Gli aeroporti più vicini sono l'aeroporto di Fiumicino, Ciampino, Capodichino. Tramite il Leonardo Express da Fiumicino alla Stazione terminale di Roma è possibile raggiungere la stazione di Formia/Gaeta in 2 ore

Lo sviluppo economico

Dopo la fine della grande industrializzazione trainata dalla Cassa del Mezzogiorno e caratterizzata dalla presenza di grandi poli produttivi industriali ed energetici con piattaforme di stoccaggio e pipeline che hanno occupato ampi spazi di territorio e di costa, Gaeta è da oltre due decenni è ormai una tipica città basata sul terziario tradizionale e su quello turistico con gran parte delle attività produttive che ruotano attorno al sistema dell'economia del mare .

Il dato provinciale 2015 restituisce una concentrazione produttiva terziaria a cui Gaeta non si sottrae. Da segnalare la forte presenza in tutta la provincia di imprese agricole anche se a Gaeta questo settore appare meno presente a differenza di ambiti vicini vocati all'agricoltura. L'intenso consumo di suolo, occupato da impianti oggi dismessi, con grossi deficit di qualità ambientale, mobilità ed infrastrutture ha penalizzato lo sviluppo agricolo.

Distribuzione per macro settori di attività su base provinciale (Latina)

Settore	Incidenza imprese
Settore primario (Agricoltura, silvicoltura, caccia e pesca)	18,5
Settore secondario (Manifattura; Costruzioni; Estrazioni di minerali da cave e miniere; Fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione e trattamento rifiuti; Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata)	22,3
Settore terziario tradizionale (Commercio al dettaglio e all'ingrosso)	27,9
Servizi orientati al settore produttivo (Trasporto e magazzinaggio; Attività professionali, scientifiche e tecniche; Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese)	8,9
Servizi destinati al consumatore finale (Servizi di alloggio e ristorazione; Altre attività di servizi, in prevalenza parrucchieri e in misura minore riparatori di computer; Attività artistiche, sportive, di intrattenimento, divertimento);	13,7
Servizi misti (alle imprese e/o alle famiglie) e servizi di tipo collettivo (Attività immobiliari; Attività finanziarie e assicurative; Servizi di informazione e comunicazione; Sanità e assistenza sociale; Istruzione)	8,7
Totale	100



Fonte : CCIAA Latina 2016

Il distretto agricolo

Rispetto al settore primario va segnalata l'appartenenza di Gaeta al sistema locale a vocazione Agroindustriale Pontino. Gaeta assieme a numerosi altri comuni della provincia evidenzia infatti le condizioni di densità produttiva per far parte del polo agricolo sulla base della Legge Regionale n. 36 del 2001 che individua, appunto le condizioni di esistenza di sistemi produttivi locali o dei distretti.

Al di là delle classificazioni legali nel territorio sono presenti del resto coltivazioni di olive con una industria di trasformazione e una produzione di qualità come attesta peraltro il recentissimo riconoscimento Dop (Oliva di Gaeta), mentre sono presenti anche produzioni vinicole di qualità

L'economia del mare

La blue economy per una storica città che sin dai tempi più remoti ha trovato nel mare la principale fonte di ricchezza e di sostentamento rappresenta una naturale vocazione. La nautica di Gaeta è legata anche alla presenza dell'Istituto di Istruzione Secondaria Superiore G.Caboto, fondato nel 1853. L'Istituto rappresenta una risorsa rilevante per la città, le vicende e lo sviluppo della scuola sono intrecciate con quelle della città e del territorio circostante, contribuendo a caratterizzare la vita e l'economia di Gaeta. L'Istituto Tecnico Nautico Giovanni Caboto oggi rappresenta un polo educativo di eccellenza per le professioni del mare

Se attualmente l'economia di Gaeta è legata principalmente al turismo balneare le altre componenti di questo settore sono rappresentate dal Sistema Portuale, e dalla Nautica e la Cantieristica. Gaeta fa parte del Distretto della Nautica Laziale che copre in pratica quasi tutti i centri del litorale laziale Questa tipologia di attività comprende un variegato insieme di divisioni che vanno dalla cantieristica alla fabbricazione di apparecchi e mobili alle altre dotazioni navali compresi strumenti per la navigazione.

Se la cantieristica navale, storica ha subito una profonda ristrutturazione con chiusure e delocalizzazioni a partire dalla chiusura della storica azienda Italcraft Cantieri del golfo per la crisi della cantieristica di fascia Media 15-24 metri degli ultimi anni, il polo nautico continua ad essere presente nel comune con importanti player che potrebbero continuare a giocare un ruolo importante.

Tra gli altri spiccano i cantieri navali "Di Donna" (tradizione artigianale nella costruzione di imbarcazione e realizzazione di imbarcazioni da diporto) e i cantieri "Buonomo" specializzati in imbarcazioni da competizione.

Un ulteriore fattore di difficoltà risiede nella mancanza di infrastrutture navali e portuali adeguate, che riducono la possibilità per la cantieristica di eseguire tutte le fasi della produzione, in molti casi la filiera del sistema locale si allarga per il completamento della produzione verso i cantieri dell'Italia Settentrionale.

Sistema Portuale



Gaeta, insieme a Formia e Terracina, fa parte del sistema pontino, che contraddistingue il sistema marittimo del Lazio, costituito da altri due poli Civitavecchia, Fiumicino.

A partire dal 2003, il porto di Gaeta è parte del sistema dei porti laziali riuniti sotto il nome di Autorità portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta ("Porti di Roma"). L'Autorità Portuale, ente pubblico non economico dotato di autonomia amministrativa ed istituito dalla legge 84/1994, svolge compiti di indirizzo, programmazione, promozione, coordinamento e controllo di tutte le attività commerciali ed industriali svolte nei porti di competenza.

Per definire il ruolo di Gaeta all'interno dell'economia del mare anche in termini prospettici è utile analizzare il ruolo degli altri due porti del Sistema Marittimo del Lazio.

Il Porto di Civitavecchia rappresenta è leader per le attività commerciali e per il comparto crocieristico nel mercato nazionale e internazionale e presenta una specializzazione anche nella produzione cantieristica di medio – grandi dimensioni. Il Porto di Fiumicino ha ruolo commerciale con funzione mista e rappresenta un polo crocieristico, approdo per le navi traghetto, snodo di movimentazione dei prodotti petroliferi e presenta una industria nautica a forte connotazione diportistica con una diffusione di piccole e medie imprese che si occupano di produzione e manutenzione.

Il porto di Gaeta con 900 metri di accosti e 12.000 metri quadrati di piazzale di carico/ scarico si concentra soprattutto sulla movimentazione merci con circa 2,5 milioni di tonnellate di merci l'anno]i destinati ai comparti produttivi della zona (biomasse[, minerali e metalli non ferrosi, caolino e fertilizzanti), nonché navi cisterna con prodotti petroliferi per i depositi ENI posti nelle aree retroportuali.

All'area portuale è collegata una piattaforma intermodale che dispone di un magazzino di 1.300 mq, le caratteristiche di questa area ne hanno fatto un'ideale piattaforma per il mercato ortofrutticolo e per il settore agroalimentare.

All'interno del porto di Gaeta vengono ricompresi: le banchine, i piazzali destinati alle attività commerciali, il pontile utilizzato per l'approdo delle navi che trasportano prodotti petroliferi e gestito in concessione da eni S.p.a, il piazzale e la banchina che ospitano alcune unità della NATO. Nel 2013 è stato firmato un protocollo di intesa fra Autorità portuale, eni S.p.a e Comune di Gaeta per modificare la locazione del pontile petroli dalla Peschiera al porto commerciale.

A completamento della dotazione portuale vanno annoverati

- Porto Santa Maria: porticciolo che si sviluppa tra Punta dello Stendardo e Punta della Sanità, i posti barca disponibili sono pari a 30 con una lunghezza massima di 20 m. .
- Base Nautica Flavio Gioia: situata a pochi passi dal centro storico e commerciale di Gaeta e dal Lungomare Caboto, di fronte all'antico Borgo di Elena (quartiere marinaio e contadino della città nel passato) dotata di Approdo turistico (porto) con 200 posti barca in banchina e 50 presso il pontile galleggiante esterno. La Base dispone di 15 posti di ormeggio per imbarcazioni fino a 60 mt. di lunghezza (Super Yacht), molti diportisti italiani e stranieri l'hanno scelta come luogo dove trascorrere l'inverno e come punto di partenza per crociere al centro del Mar Tirreno. All'interno del porto sono inseriti un ristorante, una scuola di vela, un centro benessere.
Nella Base Nautica vengono organizzate regate veliche a carattere nazionale ed internazionale.



Sempre la Base nautica ospita un Cantiere Navale, offre completa assistenza tecnica mediante manodopera altamente specializzata in tutti i settori navali.

- Porto Salvo: protetto da un molo che si estende da Punta Mulino verso SE adiacente al terminale petrolifero è un porto che accoglie esclusivamente pescherecci: per barche da pesca e, solo occasionalmente, per natanti da diporto
- Sono presenti altre piccole darsene come la Darsenetta di Calegna (ricovero per piccole barche da pesca) e la Darsena di S.Carlo.

Sviluppo della portualità e crocierismo

E' in corso un importante intervento per l'ampliamento del porto cominciato con ampliamento banchine e dragaggi fino a una profondità di 12-14 metri, con l'obiettivo di permettere l'attracco anche di navi di grande tonnellaggio. Si sta intervenendo anche su tutto il lungomare, con nuova illuminazione e posteggi auto, marciapiedi e piste ciclabile.

In virtù della sua posizione strategica (in quanto equidistante dai porti di Civitavecchia e Napoli e dagli aeroporti internazionali di Fiumicino - Leonardo Da Vinci e Napoli – Capodichino), gli obiettivi sono di rendere lo scalo un gate marittimo del mercato dell'ortofrutta e dei prodotti agroalimentari del basso Lazio e di realizzare interventi finalizzati alla riqualificazione turistica del porto nell'ambito del segmento crocieristico e mega-yacht.

Per la crocieristica dove si aprono grandi spazi in vista di un dislocamento dei flussi crescenti di traffico che stanno saturando Civitavecchia può essere utilizzato il Molo Caboto dove possono attraccare navi fino a 100 metri di lunghezza e megayacht. L'idea è quella di utilizzare, una volta operate le opportune modifiche, il pennello del molo pontile petroli, il cui fondale consentirebbe il contestuale approdo di due navi lunghe fino a 350 metri.

C'è anche progetto più futuribile che prevede di realizzare una stazione marittima al Molo Sant'Antonio, attualmente utilizzato dalla nave ammiraglia della VI Flotta della Marina statunitense, che in realtà da alcuni anni sarebbe in predicato di lasciare definitivamente la base gaetana spostando l'asse dei propri interessi militari più a Sud. Si tratterebbe di un approdo centralissimo a cui potrebbero attraccare navi da crociera lunghe fino a 280 metri.

Per lo sviluppo del crocierismo non si tratta solo di dotare i porti delle necessarie infrastrutture (riparazione, rifornimento, dimensioni massime consentite alle navi, numero di banchine) e servizi, ma anche di sviluppare un adeguato livello di offerta alberghiera e garantire una offerta turistica attrattiva.

Turismo e Ricettività

Gaeta ha un'importantissima risorsa rappresentata dalla sua forte vocazione turistica grazie a numerose spiagge nel territorio ed alla posizione strategica che occupa nel bellissimo golfo essendo situata nel medio Tirreno, compresa tra il promontorio del Circeo a nord-ovest, le isole Ponziane a ovest ed Ischia a sud-est. Oltre Gaeta le città che si affacciano sul golfo sono Terracina, Sperlonga, Formia, Minturno e Mondragone.



La città è caratterizzata da un clima mite (a luglio la temperatura oscilla tra i 17 ed i 29 gradi mentre a gennaio tra i 4 ed i 12 gradi) il che la rende una meta ambita per i soggiorni estivi ed invernali, rappresentando uno dei centri balneari più rinomati nella riviera di Ulisse.

Le acque insignite assieme ad altre 7 località laziali della Bandiera Blu dalla Fee foundation for enviromental education (che premia oltre la qualità delle acque la gestione ambientale i servzi e la sicurezza), sono uno dei punti di forza del turismo balneare di Gaeta.

Il litorale da Gaeta verso Sperlonga e fino a Sabaudia è occupato da insediamenti balneari e strutture turistiche ricettive (stabilimenti balneari, ristoranti ed alberghi, discoteche, disco pub e locali per l'intrattenimento notturno).

Per comprendere l'importanza di una risorsa come il turismo per Gaeta, risulta importante analizzare l'offerta ricettiva ed i flussi turistici .

L'offerta ricettiva nel Comune di Gaeta conta circa 64 strutture ricettive (fonte: dati Istat 2015) per un totale di 2762 posti letto : Gli alberghi sono in totale 16 per complessivi 1571 posti letto mentre l'offerta extralberghiera si divide tra campeggi, villaggi e bed and breakfast (ne sono registrati 20) ma alimenta una bassa offerta di posti letto 1191 . Questo bacino di offerta determina ogni anno circa 42 mila presenze.

Va aggiunto sia per la ricettività che per le presenze il mercato delle seconde case. Dai dati Istat si stimano almeno 3 mila abitazioni che potrebbero rientrare nel novero di questa offerta. Con una presenza in termini di disponibilità di alloggi nell'ordine di almeno 10 mila persone e almeno il triplo in termini di presenze.

Ricettività a Gaeta

	2014				2015			
	numero di esercizi	posti letto	camere	bagni	numero di esercizi	posti letto	camere	Bagni
Totale esercizi ricettivi	64	2762	809	793	64	2762	803	793
<i>Esercizi alberghieri</i>	17	1571	809	793	17	1571	803	793
Alberghi di 4 stelle	5	697	349	353	6	789	389	393
Alberghi di 3 stelle	4	584	294	279	3	492	248	239
Alberghi di 2 stelle	7	266	150	146	7	266	150	146
Alberghi di 1 stella	1	24	16	15	1	24	16	15
<i>Esercizi extra-alberghieri</i>	47	1191	..	..	47	1191	..	..
Campeggi e villaggi turistici	12	881	..	..	12	881	..	..
Alloggi in affitto gestiti imprenditor.	14	223	..	..	14	223	..	..
Altri esercizi ricettivi n.a.c.	1	2	..	..	1	2	..	..

Bed and breakfast

20 85 20 85

Fonte: istat 2016

Ai fini della valutazione di un sistema di ricettività ed eventistica centrato su Gaeta è utile evidenziare l'intorno complessivo di offerta nel raggio di 15-20 km da Gaeta. In pratica sono interessati i comuni di Formia, Itri, Sperlonga Minturno e Fondi. Complesivamente il numero di posti letto in alberghi al massimo 4 stelle arriva a 4165 posti letto a cui vanno aggiunti circa 17 mila posti letto in campeggi e altri 1000 posti da altre forme di ricettività.

Ricettività nell'intorno di 15 Km da Gaeta

	Posti Letto						
	Gaeta	Formia	Itri	Sperlonga	Minturno	Fondi	Totale
Totale esercizi ricettivi	2762	1620	224	3147	2378	13174	23305
<i>Di cui Esercizi alberghieri</i>	1571	634	65	1289	389	217	4165
Alberghi di 4 stelle	789	381		242	204	-	1616
Alberghi di 3 stelle	492	180	21	734	148	185	1760
Alberghi di 2 stelle	266	73	44	56	37	-	476
Alberghi di 1 stella/residenze turistico alberghiere	24	986	-	257	-	32	1299
<i>Di cui Esercizi extra-alberghieri</i>	1191	750	159	1858	1989	12957	18904
Campeggi e villaggi turistici	881	17		1720	1800	12760	17178
Alloggi gestiti imprenditor.	223	9	43	61	77	59	472
Agriturismi/case per ferie	-	-	49	8	43	6	108
Altri esercizi ricettivi n.a.c.	2	133	12	25	52	10	234
Bed and breakfast	85	7	55	3	17	122	289

Fonte: istat 2016

L'assenza totale di alberghi a 5 stelle evidenzia un'offerta ricettiva di Gaeta e del suo intorno di qualità medio bassa, nè sono presenti marchi internazionali. Nel crocierismo che si sta affacciando nel golfo sono in realtà emersi marchi del lusso per approdi di breve durata.

Riqualificazione centro storico e delle zone a ridosso del Monte Conca

Il Centro storico



Le ultime amministrazioni hanno avviato un percorso di recupero di tutto il centro della città dal Serapo alla parte medioevale. Nella parte antica si sta puntando a valorizzare il patrimonio storico, artistico e ambientale (recupero, ristrutturazione e apertura del Palazzo della Cultura, avviato l'iter per l'acquisizione al patrimonio comunale della Gran Guardia, organizzazione di eventi mirati come Vivil'Arte e una Notte ai Musei) mentre è stata istituita la ZTL per l'accesso alla Gaeta Medievale a partire dal 15 luglio e tutti i giorni nel mese di agosto

Altre Aree

La valorizzazione del lungomare Caboto, della Vetreria, della Piana di Sant'Agostino e dell'area ex Agip potrebbero dare un impulso di cambiamento e crescita della città. Tra le aree che hanno una valenza strategica per lo sviluppo della città di Gaeta l'area ex Agip, riveste un ruolo di primo piano. Si tratta di un'area industriale dismessa, ex raffineria, sulla quale è stato firmato un importante protocollo tra Eni e Consid (Consorzio per Lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino) per la «liberazione» di circa 250mila mq.

Il progetto presentato dall'Eni, per lo smantellamento di 35 serbatoi in acciaio e alla rimozione del tetto galleggiante del serbatoio n. 2 all'interno del Deposito Costiero Eni di Gaeta ha ricevuto il via libera della commissione paesaggistica. La riqualificazione è, determinante ai fini di una nuova visione urbanistica dell'area e di tutto il territorio cittadino