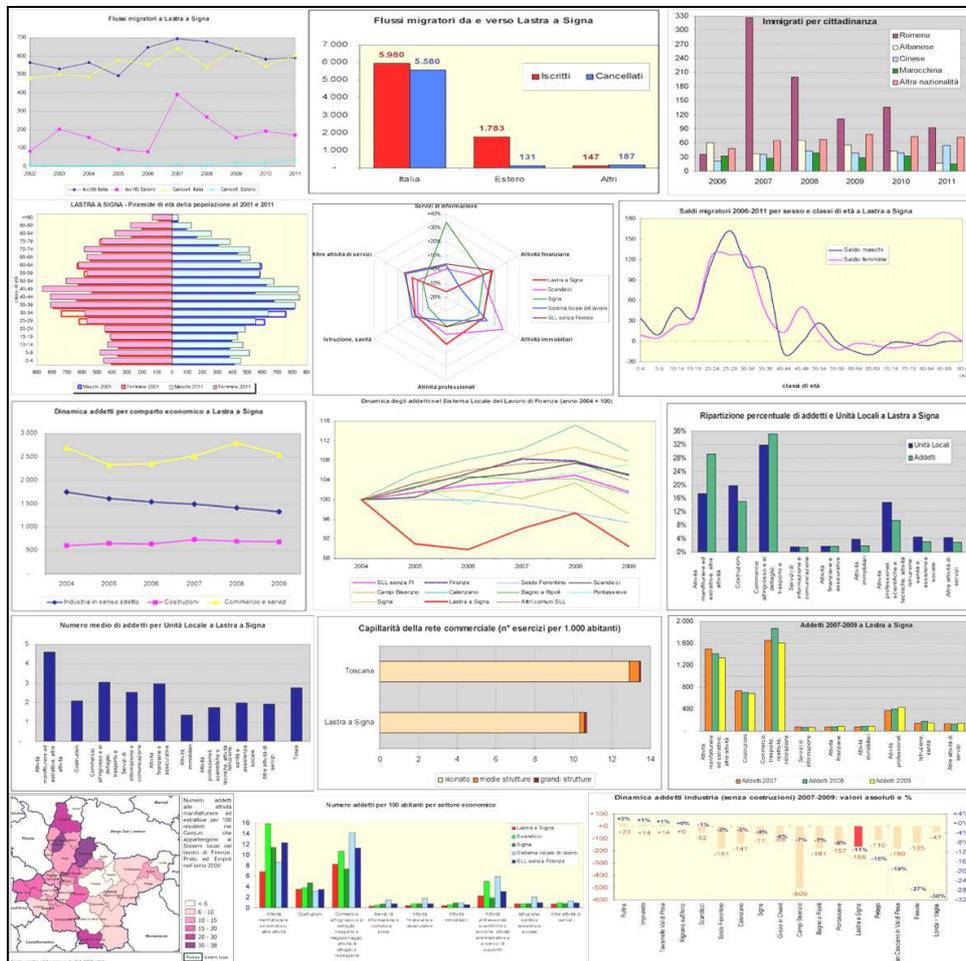




Comune di Lastra a Signa (Provincia di Firenze)

ANALISI SOCIO-ECONOMICA, DEMOGRAFICA E STATISTICA DI SUPPORTO ALLE VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RAPPORTO FINALE CON INTEGRAZIONI





Comune di Lastra a Signa
(Provincia di Firenze)

ANALISI SOCIO-ECONOMICA, DEMOGRAFICA E STATISTICA DI SUPPORTO ALLE VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RAPPORTO FINALE CON INTEGRAZIONI

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:

Roberto Farina (Direttore resp.)

Francesco Manunza (estensore dello studio)

Diego Pellattiero (collaboratore)

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

Dicembre 2012

INDICE

1. L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA NEL COMUNE DI LASTRA A SIGNA: UN PRIMO SGUARDO	7
1.1. Trend della popolazione.....	7
1.2. Saldi naturali e saldi migratori	8
1.2.1. Dinamiche generali.....	8
1.2.2. Flussi migratori da / verso l'Italia o l'estero.....	9
1.2.3. Caratteristiche della popolazione immigrata.....	10
1.3. La struttura demografica	14
1.4. Le famiglie	17
1.5. La popolazione di cittadinanza estera	18
2. MUTAMENTI SOCIO-ECONOMICI E DEL MODELLO PRODUTTIVO	20
2.1. Il quadro generale di riferimento: gli accadimenti degli anni 2000	20
2.1.1. Il modello Toscano	20
2.1.2. La provincia di Firenze di fronte alla crisi	23
2.2. Risvolti sociali e sull'occupazione dei mutamenti in corso	25
2.2.1. L'occupazione	25
2.2.2. Il tessuto sociale toscano.....	32
3. IL SISTEMA PRODUTTIVO LOCALE	34
3.1. Addetti ed unità locali a Lastra a Signa	34
3.2. Struttura ed evoluzione del sistema produttivo di Lastra a Signa	36
3.2.1. Dinamica 2004-2009 degli addetti e delle Unità Locali	36
3.2.2. Dettaglio 2007-2009 per settore economico.....	40
3.3. I dati più recenti della Camera di Commercio.....	43
3.4. Le attività agricole	45
3.4.1. Dinamiche generali sovralocali	45
3.4.2. Attività agricole a Lastra a Signa.....	47
3.5. Il commercio al dettaglio	48
3.5.1. Commercio e Consumi.....	48
3.5.2. La dinamica 2001-2011 del commercio a Lastra a Signa	50
3.5.3. Il livello di servizio della rete commerciale di Lastra a Signa.....	53
3.6. Le attività alberghiere e ricettive.....	57
3.6.1. La situazione turistico-alberghiera a Lastra a Signa	57
3.6.2. Le dinamiche provinciali	60
4. IL RUOLO TERRITORIALE DI LASTRA A SIGNA NEL CONTESTO DI AREA VASTA	66
4.1. Gli ambiti territoriali di studio	66
4.2. I flussi migratori: le relazioni tra i territori	67
4.3. Le dinamiche socio-demografiche dell'area vasta	71
4.4. Specializzazioni produttive e funzioni residenziali	74

5.	LA DOMANDA E L'OFFERTA DI SPAZI A FINI RESIDENZIALI	89
5.1.	La domanda abitativa.....	89
5.1.1.	La propensione al cambio di abitazione	89
5.1.2.	La domanda abitativa degli immigrati.....	90
5.2.	L'evoluzione recente del mercato abitativo in Toscana	92
5.3.	L'attività edilizia 2001-2011 a Lastra a Signa	93
5.4.	Le trasformazioni avvenute a Lastra a Signa negli anni 2000.....	96
5.5.	Alloggi e mercato immobiliare	100
6.	SCENARI DEMOGRAFICI: ALCUNE SIMULAZIONI DI TREND.....	108
6.1.	Utilizzo delle proiezioni demografiche per stimare scenari sociali futuri.....	108
6.1.1.	Scenari socio-demografici	108
6.1.2.	Le proiezioni demografiche: il modello utilizzato.....	109
6.2.	Esiti delle proiezioni: lo scenario naturale endogeno.....	111
6.3.	Proiezioni demografiche comprensive della componente migratoria	112
6.3.1.	Definizione dell'entità del flusso migratorio compatibile con le politiche territoriali	112
6.3.2.	Esiti delle proiezioni.....	113
6.3.3.	Le modifiche della struttura demografica.....	114
6.4.	La previsione dei nuclei familiari	115
6.5.	Risvolti sociali dell'evoluzione demografica.....	117
7.	TEMI SOCIO-ECONOMICI EMERGENTI A LASTRA A SIGNA DALL'INDAGINE DI MARKETING TERRITORIALE	121
7.1.	Temi sociali e territoriali	121
7.2.	Situazione economica e attività produttive	123
8.	L'ATTUAZIONE DEL PS VIGENTE	126
8.1.	Attuazione delle previsioni residenziali.....	126
8.2.	Attuazione delle previsioni per le attività economiche	129
9.	INDIRIZZI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	135
9.1.	Introduzione: il percorso di comprensione delle dinamiche recenti.....	135
9.2.	Dalla comprensione delle dinamiche recenti alla costruzione di scenari.....	136
9.3.	Obiettivi del PS e ipotesi di dimensionamento.....	138
9.4.	Ipotesi di dimensionamento per gli usi residenziali.....	139
9.5.	Ipotesi di dimensionamento per usi Industriali, artigianali e per attività commerciali all'ingrosso	144
9.6.	Ipotesi di dimensionamento per il commercio al dettaglio.....	146
9.7.	Ipotesi di dimensionamento per il settore turistico – ricettivo.....	150
9.8.	Ipotesi di dimensionamento per attività direzionali e di servizio private	153
9.9.	Ipotesi di dimensionamento per il settore agricolo e funzioni connesse e complementari	153

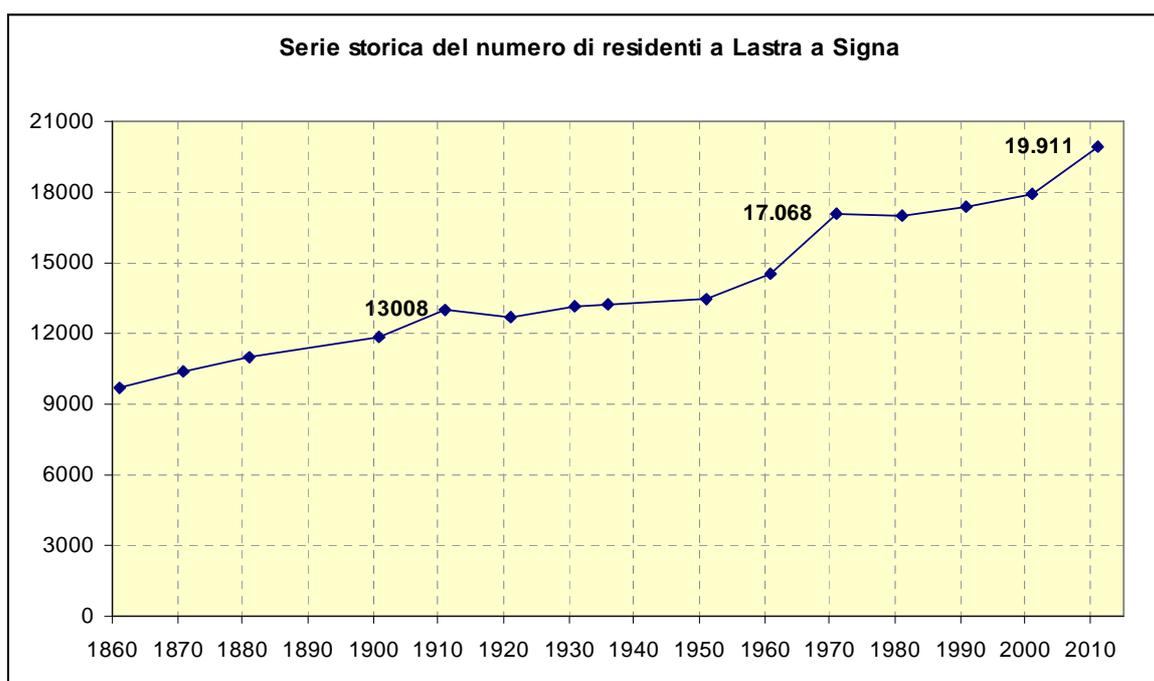
1. L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA NEL COMUNE DI LASTRA A SIGNA: UN PRIMO SGUARDO

1.1. TREND DELLA POPOLAZIONE

Al 31/12/2011 Lastra a Signa ha 19.911 abitanti; 150 anni fa, nel 1861, Lastra a Signa contava circa la metà degli abitanti, 9.965.

La crescita demografica è stata costante nel tempo, anche se in tre decenni specifici si sono avute impennate della curva di crescita (vedi grafico): il decennio 1901-1911 (+10,0%), il 1961-1971 (+17,5%) e l'ultimo periodo, il 2001-2011 (+11,0%).

Negli ultimi dieci anni la popolazione di Lastra a Signa è cresciuta quindi di circa 2 mila unità, da 17.938 a 19.911 abitanti.



Dinamica dei residenti nell'ultimo decennio

	2001	2011	2001-2011 v.a.	2001-2011 %
Lastra a Signa	17.884	19.911	+2.027	+11,3%

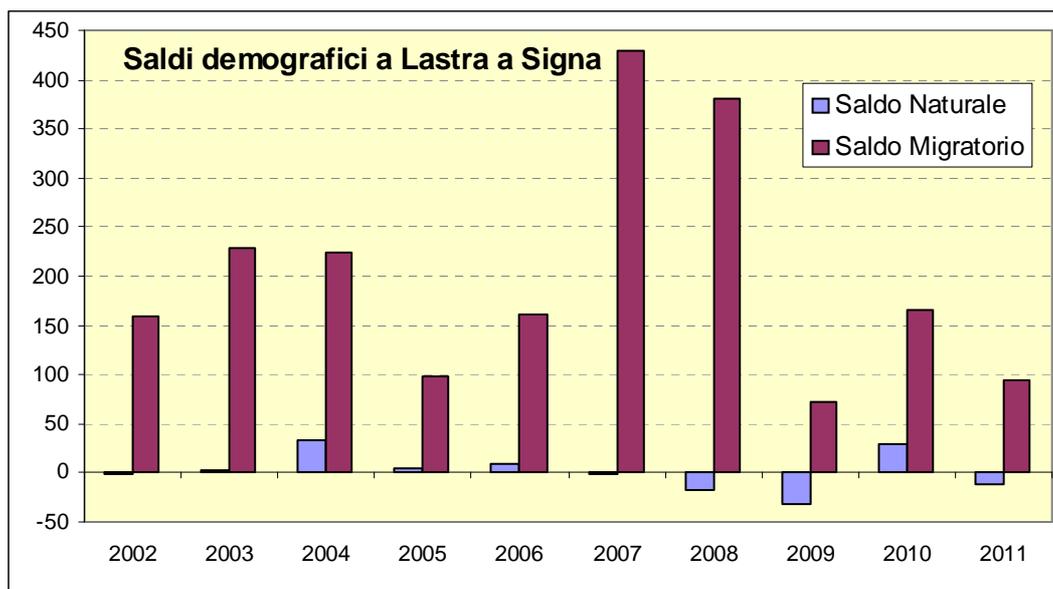
1.2. SALDI NATURALI E SALDI MIGRATORI

1.2.1. Dinamiche generali

Nell'ultimo decennio, dal 2002 al 2011, sono nati a Lastra a Signa 1.839 bambini e sono morte 1.824 persone. Sotto il profilo numerico il saldo naturale esprime quindi un bilancio di sostanziale equilibrio, contribuendo per soli 15 abitanti alla crescita demografica.

Gli immigrati nel decennio sono stati 7.910, mentre gli emigrati sono stati 5.898; i flussi migratori hanno quindi comportato un incremento di oltre 2.000 abitanti.

Come si può vedere dal grafico seguente negli ultimi 10 anni la popolazione di Lastra a Signa è quindi cresciuta praticamente solo grazie all'apporto del saldo migratorio.

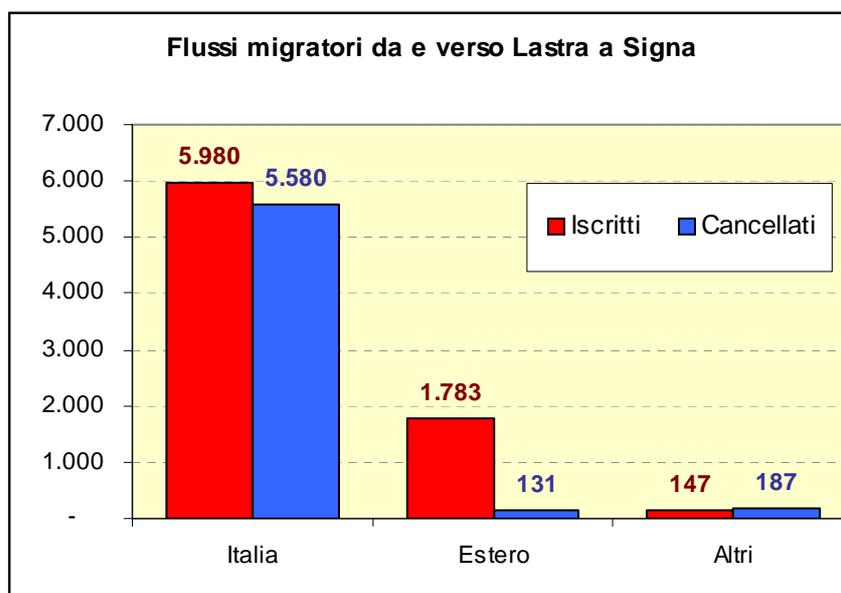


Scomponendo l'ultimo decennio di movimenti migratori in due periodi si ottiene un primo quinquennio con una media di +175 abitanti/anno e un secondo quinquennio con una media di +228 abitanti/anno. Il forte aumento del secondo quinquennio è peraltro correlato ad un trend annuale assolutamente incostante, con un biennio 2007-2008 altamente positivo (media annuale di +405 abitanti anno) ed un ultimo triennio di decisa contrazione del saldo (media annuale di +110 abitanti anno).

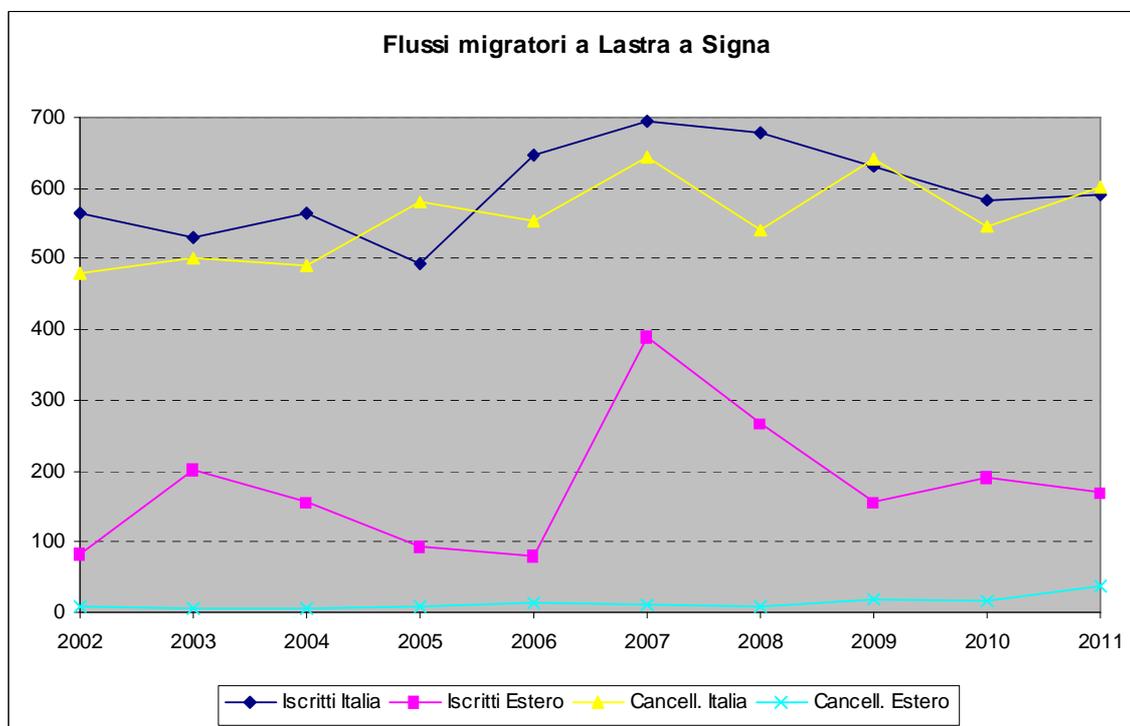
Nell'analisi dei dati relativi ai flussi migratori è normale registrare scostamenti annuali che generalmente non inficiano le medie del periodo. In questo caso però esiste una ragione specifica di tale picco anomalo; per comprenderne il motivo è stato necessario visionare nel dettaglio i flussi migratori.

1.2.2. Flussi migratori da / verso l'Italia o l'estero

La prima distinzione possibile dei flussi migratori concerne la provenienza/destinazione, che può essere Italia o estero (vi sono anche gli "altri" residuali, quali iscrizioni d'ufficio, cancellazioni per irreperibilità ecc.). Nel decennio 2001-2011 i movimenti migratori in entrata (iscritti all'anagrafe) sono stati per circa tre quarto dovuti ai flussi dall'Italia e per meno di un quarto dall'estero. Le uscite (cancellazioni anagrafiche) sono invece quasi totalmente ascrivibili a movimenti verso altri comuni italiani.



Le due componenti, Italia o estero, mostrano differenti andamenti nel tempo; se infatti le dinamiche migratorie rispetto al territorio italiano (sia per quanto concerne gli immigrati che gli emigrati) palesano una certa costanza, per quanto concerne gli immigrati dall'estero sono gli anni 2007 e 2008 a mostrare un picco del valore (vedi figura seguente).



Per comprenderne il motivo del picco (da 79 immigrati dell'anno 2006 a 390 e 267 degli anni 2007 e 2008) è stato necessario visionare i flussi migratori dall'estero per nazionalità. A supporto delle analisi è stato utilizzato un database dettagliato fornito dall'anagrafe comunale, aggiornato a ottobre 2011.

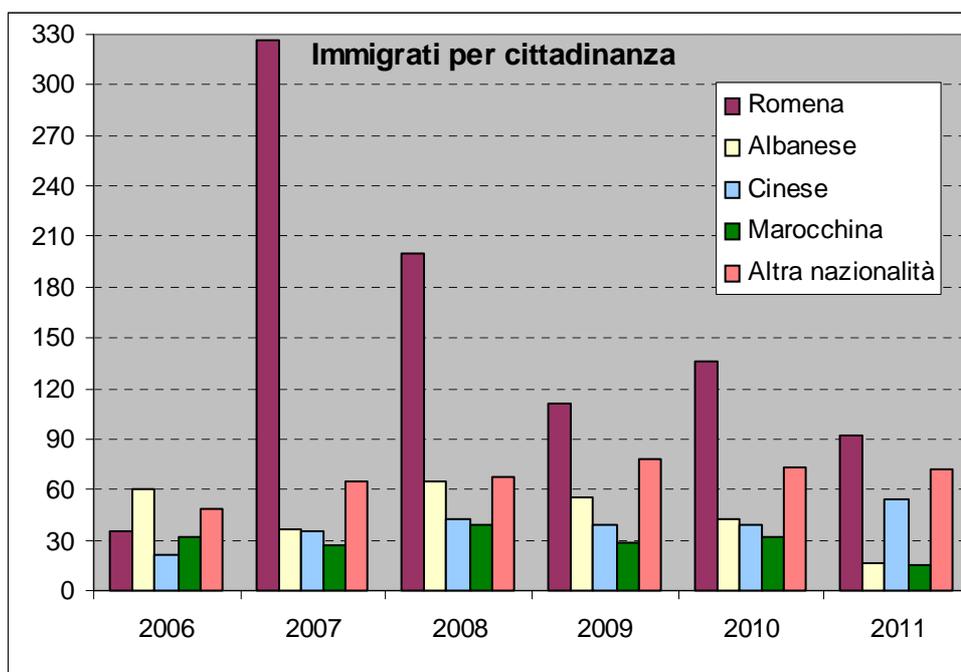
1.2.3. Caratteristiche della popolazione immigrata

La disponibilità di un database anagrafico con i caratteri della popolazione immigrata ha consentito di intraprendere una serie di valutazioni. Si tenga inoltre presente che per quanto concerne i flussi da / per l'Italia, l'analisi approfondita viene svolta nel capitolo 4.1.

Nazionalità degli immigrati¹

Dal 2006 al 2011 il 40,9% degli immigrati è stato un cittadino di nazionalità straniera. L'anno con maggiore incidenza di stranieri è stato il 2007 (48,5%), quello con minore incidenza il 2006 (26,8%).

Scomponendo il dato per nazionalità si osserva il motivo del picco del 2007: l'anomalo flusso di molti immigrati romeni in coincidenza dell'entrata della Romania nell'Unione Europea. Tale alterazione dei flussi colpisce anche il 2006, anno evidentemente di attesa dell'apertura del 2007, sia il 2008, secondo anno di entrata della Romania nell'Unione. Dal 2009 in poi il flusso dei cittadini romeni pare essersi stabilizzato.



Nota: per l'anno 2011 il dato si ferma ad ottobre.

Nel complesso, negli anni 2006-2011 quattro cittadini stranieri immigrati su cinque appartenevano a sole quattro nazionalità: Romena, Albanese, Cinese, Marocchina.

¹ Occorre tenere presente la differenza tra immigrati dall'estero e immigrati di nazionalità estera; vi possono essere italiani che si immigrano a Lastra a Signa provenienti da un paese estero, come pure stranieri che arrivano a Lastra a Signa provenendo da un altro comune italiano.

Cittadini stranieri immigrati a Lastra a Signa per nazionalità.

Nazionalità	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totale
Totale immigrati	739	1010	929	813	772	597	4.860
<i>Nazionalità Italiana</i>	541	520	515	501	449	346	2.872
Romena	36	326	200	111	136	92	901
Albanese	60	37	65	56	43	17	278
Cinese	21	35	42	39	39	55	231
Marocchina	32	27	39	28	32	15	173
Altra nazionalità	49	65	68	78	73	72	405
<i>Totale Nazionalità Estera</i>	198	490	414	312	323	251	1.988

Cittadini stranieri immigrati a Lastra a Signa per nazionalità. Percentuali su totale

Nazionalità	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totale
Totale immigrati	100%						
<i>Nazionalità Italiana</i>	73,2%	51,5%	55,4%	61,6%	58,2%	58,0%	59,1%
Romena	4,9%	32,3%	21,5%	13,7%	17,6%	15,4%	18,5%
Albanese	8,1%	3,7%	7,0%	6,9%	5,6%	2,8%	5,7%
Cinese	2,8%	3,5%	4,5%	4,8%	5,1%	9,2%	4,8%
Marocchina	4,3%	2,7%	4,2%	3,4%	4,1%	2,5%	3,6%
Altra nazionalità	6,6%	6,4%	7,3%	9,6%	9,5%	12,1%	8,3%
<i>Totale Nazionalità Estera</i>	26,8%	48,5%	44,6%	38,4%	41,8%	42,0%	40,9%

Cittadini stranieri immigrati a Lastra a Signa per nazionalità. Percentuali

Nazionalità	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totale
Romena	18,2%	66,5%	48,3%	35,6%	42,1%	36,7%	45,3%
Albanese	30,3%	7,6%	15,7%	17,9%	13,3%	6,8%	14,0%
Cinese	10,6%	7,1%	10,1%	12,5%	12,1%	21,9%	11,6%
Marocchina	16,2%	5,5%	9,4%	9,0%	9,9%	6,0%	8,7%
Altra nazionalità	24,7%	13,3%	16,4%	25,0%	22,6%	28,7%	20,4%
<i>Totale Nazionalità Estera</i>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Distribuzione per età

Più della metà della popolazione immigrata (53,9%) è costituita da persone tra i 20 e i 39 anni. Meno rappresentate, attorno al 20% ciascuna, sono le classi di età dei giovani sotto i vent'anni (19,4%) e delle persone mature tra i 40 e i 59 anni (20,6%). Gli anziani con almeno 60 anni costituiscono solo il 6,1% degli immigrati.

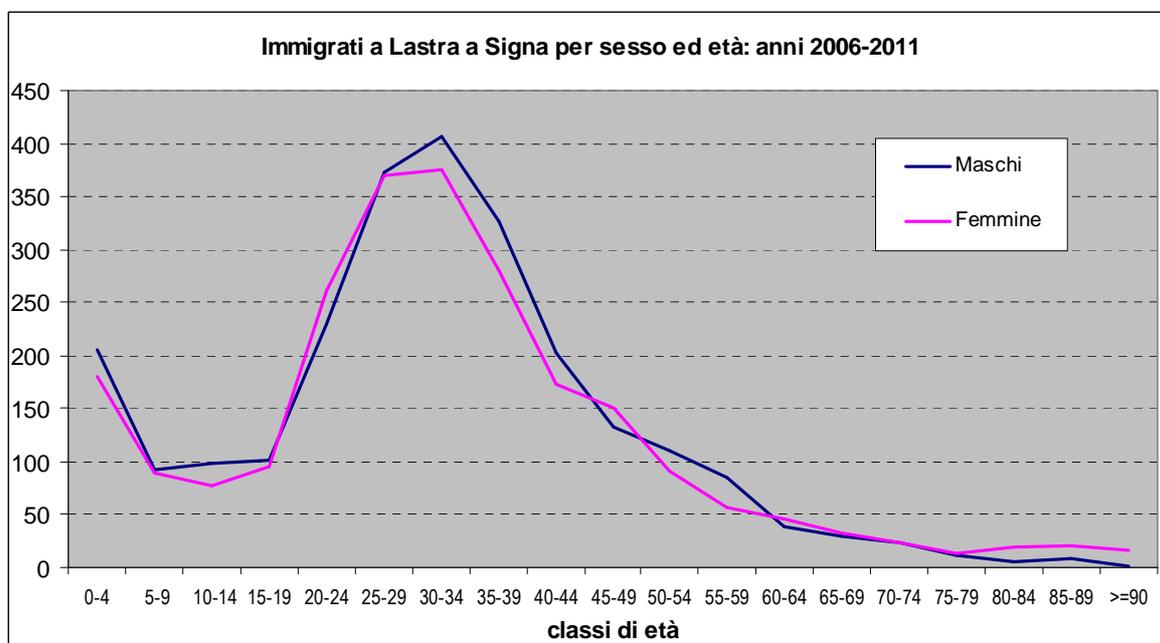
In particolare, quasi un terzo degli immigrati (31,4%) appartiene all'età 25-34 anni.

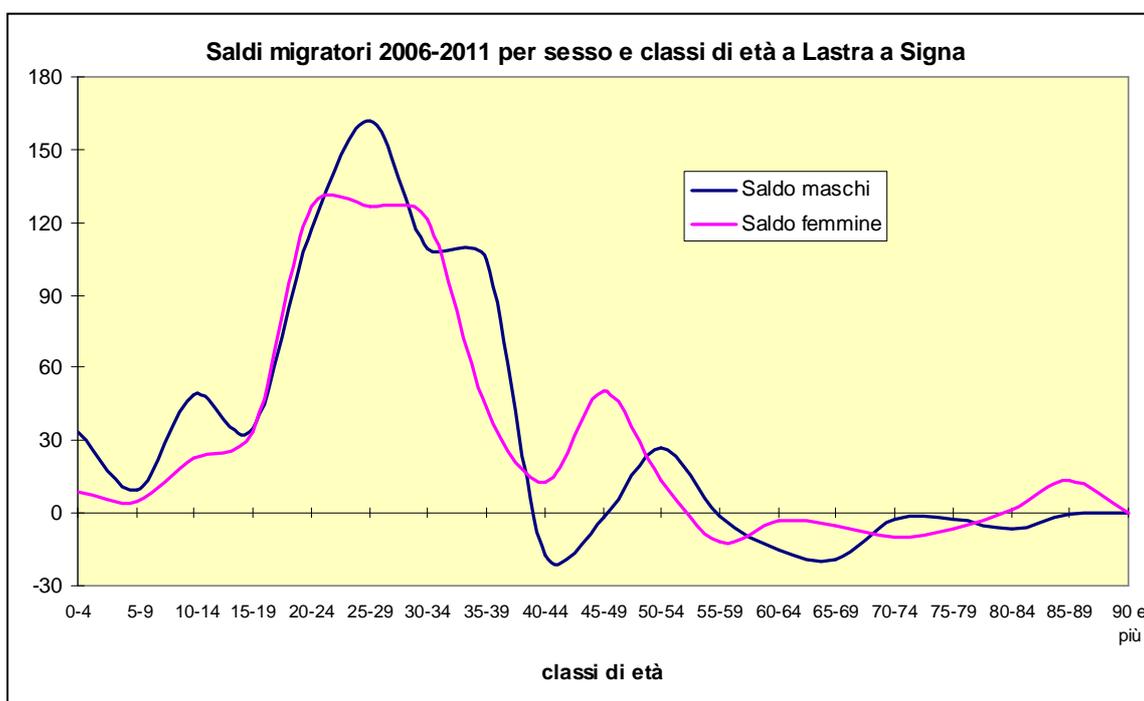
Il grafico sulla composizione per sesso e classe di età della popolazione immigrata, mostra una connotazione interpretabile come flussi prevalenti di famiglie in spostamenti con motivazione residenziale.

Si osserva infatti come i flussi siano in equilibrio generale tra i due sessi, al contrario di altre situazioni territoriali, attrattive di manodopera in cerca di lavoro.

Tra le particolarità di genere della curva di saldo, emerge come vi sia una qualche preponderanza femminile tra i 40 e i 50 anni; una probabile spiegazione concerne l'ingresso a Lastra a Signa di persone addetta all'assistenza agli anziani.

Altri dati e grafici, suddivisi per nazionalità, sono presentati in allegato.

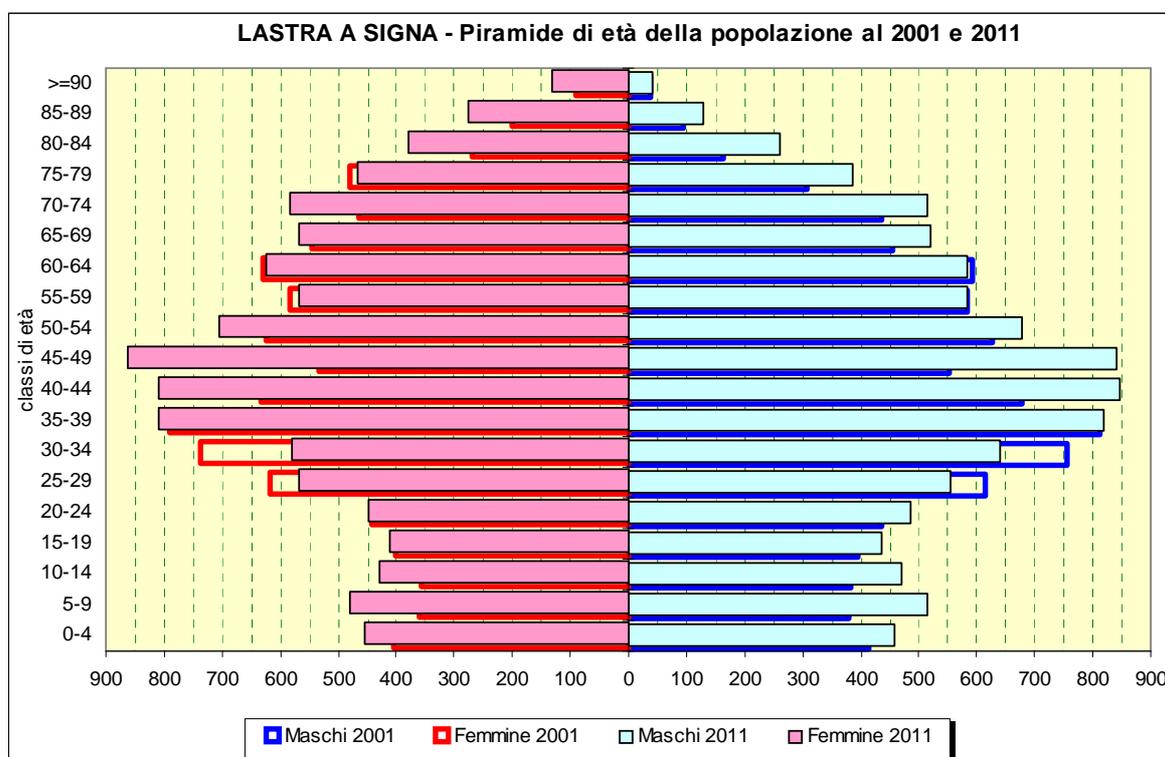




1.3. LA STRUTTURA DEMOGRAFICA

La figura che segue evidenzia le modifiche intervenute nella struttura demografica degli abitanti di Lastra a Signa a dieci anni di distanza, da dicembre 2001 a dicembre 2011. Nel grafico a barre sono quindi confrontate le due piramidi d'età, quella sottostante, bordata di colore più scuro, è relativa al 2001, quella soprastante è inerente al 2011.

A determinare le modifiche della struttura demografica sono stati gli avvenimenti naturali, nascite e morti, e i flussi migratori, iscrizioni e cancellazioni anagrafiche. Le prime due incidono principalmente su bambini ed anziani, le altre due soprattutto sui giovani.



Al 2001 la piramide d'età presentava la massima consistenza nel segmento dei trentenni. Considerando che i tassi specifici di fecondità sono più alti proprio nelle classi di età 30-34 e 35-39 anni, la composizione della struttura demografica ha fatto sì che nel 2011, a distanza di 10 anni, la piramide di età registri un consistente aumento dei bambini; in particolare nell'età 5-9 anni si ha un terzo di bambini in più rispetto al 2001 (+253, +34%).

Il passare del tempo ha comportato lo slittamento dei trentenni in alto nella piramide di età (ora compongono la numerosissima schiera dei quarantenni); ciò implica che il recupero della natalità intervenuto negli ultimi dieci anni assai difficilmente si riproporrà in futuro, stante il forte ridimensionamento del segmento 25-34 anni. Inoltre, nel medio periodo, le classi di età degli adolescenti non saranno in grado di rimpiazzare numericamente i giovani attuali; questo semprechè non intervengano immissioni di popolazione giovane immigrata.

Un'ultima notazione concerne la componente anziana, in progressiva espansione. In particolare gli ultraottantenni sono aumentati di 156 unità, registrando un +37%.

Modifiche intervenute nella composizione per età dei residenti a Lastra a Signa

	Residenti per età					Percentuale residenti per età				
	0-14	15-39	40-64	>64	Totale	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2001	2.298	6.004	6.038	3.544	17.884	12,8%	33,6%	33,8%	19,8%	100%
2011	2.806	5.750	7.096	4.259	19.911	14,1%	28,9%	35,6%	21,4%	100%
Differ. resid.	+508	-254	+1.058	+715	+2.027					
Differenza %	+22%	-4%	+18%	+20%	+11%					

Fonte dati: Istat – Ufficio Anagrafe del Comune di Lastra a Signa

Le modifiche intervenute nella struttura demografica di Lastra a Signa nel decennio 2001-2011 sono esprimibili anche attraverso alcuni indicatori demografici. Gli indicatori demografici ripropongono in sintesi quanto già osservato nel dettaglio attraverso il grafico.

L'*indice di vecchiaia*, costituito dal numero di anziani per 100 giovanissimi², attualmente si attesta a 151,8; è un valore che è leggermente migliorato rispetto al 2001 (154,2). L'arrivo di un consistente numero di bambini (come in precedenza spiegato a proposito della piramide di età) ha più che compensato il forte incremento di anziani.

Perde l'equilibrio del 2001 l'*indice di struttura*, costituito dal rapporto tra la popolazione tra 40 e 64 anni e quella tra 15 e 39 anni³. Nel 2001, con il valore di 100,6 denotava una situazione positiva del rapporto tra le generazioni mature (quelle che nei prossimi 20 anni usciranno dal mondo del lavoro), e quelle giovani destinate a sostituirle, in perfetto equilibrio. Nel 2011 lo sbilanciamento verso l'alto della piramide di età ha fatto sì che si elevasse sensibilmente l'indice di struttura, cresciuto a 123,4.

² L'indice di vecchiaia (Iv), è significativo del rapporto tra le classi anziane e le nuove generazioni; viene spesso utilizzato anche per calcolare sinteticamente il grado di invecchiamento di una popolazione:

$$Iv = \frac{\text{Pop oltre 65}}{\text{Pop 0-14}} \times 100$$

³ L'indice di struttura della popolazione attiva si calcola quindi con la seguente formula:

$$Is = \frac{\text{Pop 40-64}}{\text{Pop 15-39}} \times 100$$

1.4. LE FAMIGLIE

In Italia il cambiamento della struttura della famiglia è un fenomeno macroscopico in atto, con particolare evidenza dal dopoguerra. Una serie di fattori sociali e demografici ha fatto sì che la famiglia media abbia un numero di componenti sempre più ridotto: aumentano percentualmente le famiglie composte da una sola persona e diminuiscono le famiglie numerose. Nel 1951 a Lastra a Signa si avevano in media 4,33 componenti per famiglia; attualmente la famiglia media è formata da 2,44 componenti.

Dimensione media delle famiglie a Lastra a Signa: serie storica del dopoguerra

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Residenti	13.433	14.528	17.068	17.023	17.416	17.938	19.911
Convivenze	100	100	32	26	24	8	5
Componenti famiglie	13.000	14.000	17.036	16.997	17.392	17.930	19.906
Famiglie	3.000	3.500	4.654	5.231	6.006	6.797	8.142
Dimensione media	4,33	4,00	3,66	3,25	2,90	2,64	2,44

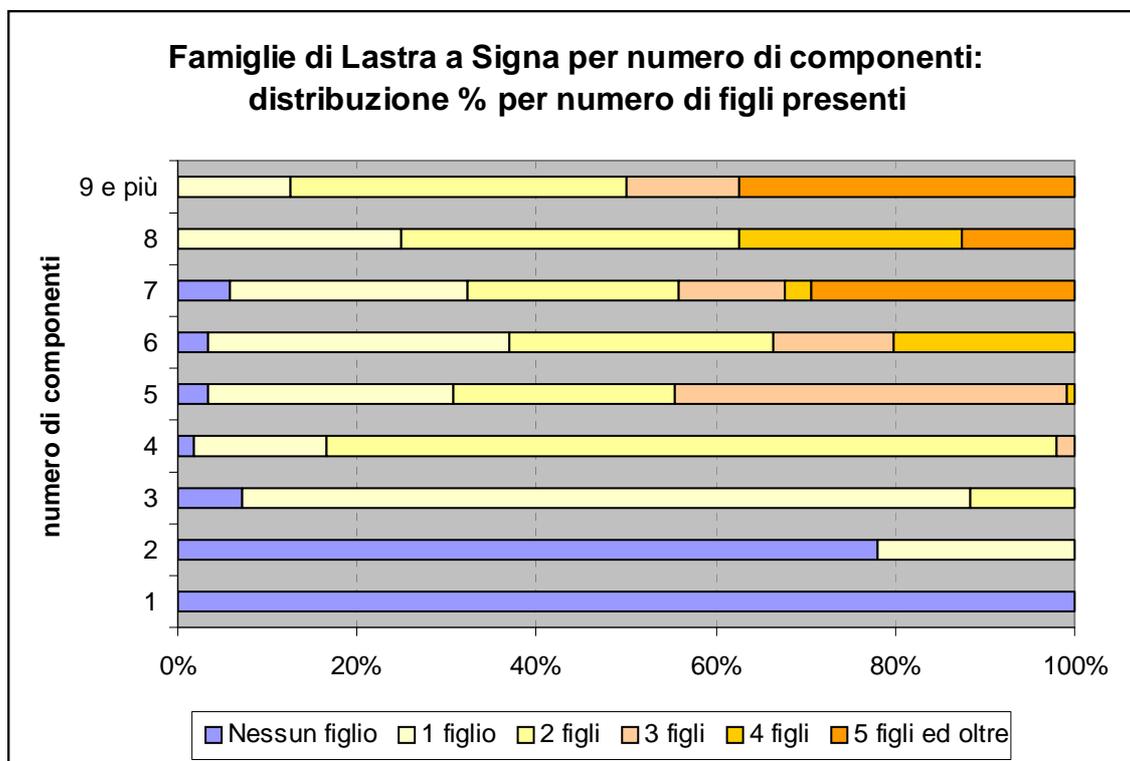
Fonte: Censimenti Istat fino al 2001, Ufficio anagrafe per il dato al 31/12/2011

Un dettaglio ulteriore della situazione delle famiglie è illustrato dalle tabelle seguenti, riportanti la tipologia delle famiglie al 8/2/2012 (fonte: Ufficio Anagrafe⁴).

Famiglie di Lastra a Signa suddivise per numero di componenti

Numero componenti	1	2	3	4	5	6	7	8	9 e più	TOTALI
Numero famiglie	2.459	2.309	1.725	1.281	319	89	34	8	8	8.232
Totale componenti	2.459	4.618	5.175	5.124	1.595	534	238	64	75	19.882
% famiglie	29,9%	28,0%	21,0%	15,6%	3,9%	1,1%	0,4%	0,1%	0,1%	100,0%
% componenti	12,4%	23,2%	26,0%	25,8%	8,0%	2,7%	1,2%	0,3%	0,4%	100,0%

⁴ Un problema concerne la precisione dei dati nell'immediatezza della chiusura dell'anno. Le informazioni di dettaglio sulle famiglie al momento disponibili sono leggermente discordanti tra loro o quantomeno incomplete in quanto non allineate temporalmente; comunque i possibili lievi scostamenti rispetto ai dati che risulteranno infine consolidati non inficiano alcunchè delle riflessioni che vengono svolte.



1.5. LA POPOLAZIONE DI CITTADINANZA ESTERA

Gli stranieri residenti a Lastra a Signa al 31.12.2011 sono complessivamente 2.257 (1.123 maschi e 1.134 femmine). Corrispondono all'11,3% del totale della popolazione.

La nazionalità maggiormente presente è quella romena (934 abitanti), seguita a distanza della nazionalità albanese (453 persone). I marocchini sono il terzo Paese per rappresentanza (224 residenti), seguiti a breve distanza dai cinesi (195 abitanti). Le altre nazionalità sono assai meno consistenti.

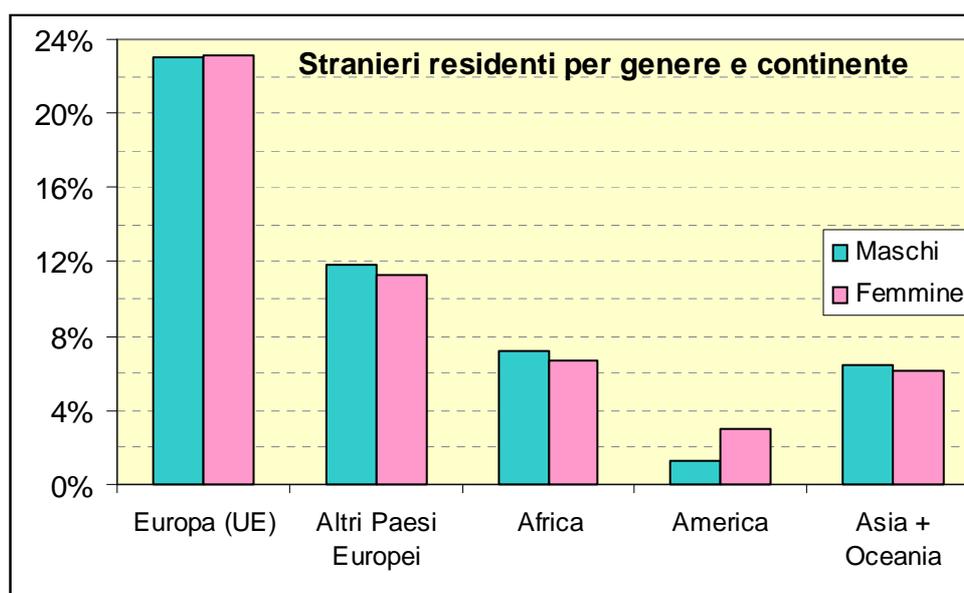
Nella tabella seguente si possono riscontrare le 19 nazionalità che contano almeno 10 cittadini tra i residenti di Lastra a Signa. Salta all'occhio come per molte nazionalità vi sia uno squilibrio di presenze tra i due sessi; l'immigrazione dovuta a motivi di lavoro è la principale motivazione di tale situazione.

Il grafico successivo mostra la distribuzione percentuale dei residenti stranieri suddivisi per genere e continente di cittadinanza.

Cittadini stranieri residenti a Lastra a Signa (nazioni con almeno 10 abitanti)

	Maschi	Femmine	Totale
Romania	498	436	934
Albania	242	211	453
Marocco	120	104	224
Cinese, Rep.Pop.	116	79	195
Polonia	8	36	44
Perù	14	21	35
Filippine	10	11	21
Moldova	5	13	18
Georgia	1	17	18
Francia	8	8	16
Ucraina	5	11	16
Tunisia	11	4	15
Senegal	9	5	14
Germania	2	11	13
Nigeria	3	9	12
Brasile	3	9	12
Sri Lanka	5	7	12
Serbia, Rep.	5	6	11
Cuba	4	7	11
Altre nazionalità	54	129	183
Totale stranieri	1.123	1.134	2.257

Fonte: nostra elaborazione da Ufficio Anagrafe del Comune di Lastra a Signa



2. MUTAMENTI SOCIO-ECONOMICI E DEL MODELLO PRODUTTIVO

2.1. IL QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO: GLI ACCADIMENTI DEGLI ANNI 2000

2.1.1. Il modello Toscano⁵

La Toscana e il modello dello sviluppo solidale e cooperativo, fondato su un tessuto di piccola impresa⁶ coeso ed efficiente e su un sistema di reti sociali diffuse, non ha retto alla fase recessiva in atto.

Il **distretto industriale** classico, da Arezzo a Santa Croce sull'Arno, sembra lasciare sempre più spazio ad un modello in cui l'efficienza produttiva può essere generata da una commistione di specializzazioni. Lì dove si profila una forte compenetrazione tra terziario avanzato e industria, tra agricoltura e sistema manifatturiero, tra produzioni agricole e distribuzione commerciale organizzata, i sistemi di impresa appaiono più competitivi, capaci di generare valore che deriva da consistenti spinte all'innovazione.

Infine, è bene sottolineare come negli ultimi anni, i settori a maggiore specializzazione si sono notevolmente ridimensionati, in termini di numerosità delle imprese, mentre si è manifestata una sottile e costante espansione di comparti a basso livello di specializzazione, come il farmaceutico, la componentistica auto, l'informatica, la meccanica legata al comparto dell'energia.

È questa una chiave di lettura essenziale per definire uno scenario futuro o per comprendere che **in Toscana non è in atto un processo di deindustrializzazione, ma un mutamento di pelle**, un processo sostitutivo, che porterà, verosimilmente, nuovi cicli di crescita e non processi di declino.

Certamente si pone una questione essenziale di governance di tali processi complessi, che già oggi implicano dei cambiamenti nel territorio, con Firenze che acquisisce sempre più la configurazione di piattaforma terziaria regionale e Prato alla ricerca di una nova organizzazione manifatturiera che può giungere solo da percorsi di innovazione multiforme.

⁵ Sintesi tratta da: CENSIS, Rapporto sulla Toscana, Collana lavoro Studi e Ricerche, 2011 (capitolo relativo all'economia). A tale pubblicazione si rimanda per una trattazione completa dell'argomento.

⁶ Nel 2009 le attività produttive attive nella regione sono 365 mila, 98 ogni mille abitanti, contro una media nazionale pari a 37,6. Tuttavia, a determinare un tasso di imprenditorialità così alto concorre in buona misura la frammentazione del tessuto produttivo, limite che gli imprenditori toscani hanno cercato di colmare tramite le reti di collaborazione e le esperienze distrettuali.

Il quadro attuale registra un restringimento della base manifatturiera di lungo periodo; si ridimensionano quasi tutti i comparti manifatturieri, con segnali di cedimento soprattutto della produzione di motocicli, mobili, meccanica generica, produzione di pompe e cisterne, vetro, tessile, mentre tengono gli alimentari, la farmaceutica e l'abbigliamento.

Ciascuna provincia ha maturato una specifica vocazione internazionale e produttiva. Il più noto è il caso del Sistema Moda pratese e fiorentino, ma non è certamente l'unico esempio.

L'agricoltura toscana, e di conseguenza la filiera agroalimentare, si trova ad oggi a dover affrontare importanti e urgenti sfide costituite da un lato dalla crescente apertura dei mercati, dall'altro lato dalle evoluzioni della PAC che seguiranno la revisione del bilancio comunitario nel 2013. Il contributo del comparto al valor aggiunto, visto in questa chiave tradizionale, appare, peraltro, ormai modesto, pari all'1,8% del totale, con una flessione rispetto al 2000, quando il peso si era attestato al 2,1%.

La prospettiva cambia, però, se si considera la stretta connessione che sussiste tra alcuni segmenti dell'agricoltura e l'industria, come nel caso della filiera agroalimentare. I tassi di crescita del valore aggiunto generato dall'agroalimentare nel corso degli ultimi 10 anni risultano, peraltro, in Toscana significativamente superiori rispetto alla media del Paese.

A differenza del trend nazionale, nella regione è la componente primaria della filiera, ovvero l'agricoltura, a supportare la crescita, mentre la branca manifatturiera sembra avanzare con maggiore lentezza: il valore aggiunto prodotto dalle attività agricole, di silvicoltura e pesca è cresciuto nel periodo in analisi ad un ritmo ben più sostenuto rispetto alla ricchezza generata dalle industrie alimentari, delle bevande e del tabacco.

Si chiama **terziario avanzato** la variabile strategica da cui dipende una parte rilevante delle possibilità di ripresa del sistema produttivo toscano, spinto a riconsiderare le leve della competizione e non più in grado di poggiare su un solo pilastro, ovvero quello manifatturiero. Servizi e industria appaiono, oggi, indissolubilmente legati: le fasi di riorganizzazione del manifatturiero hanno solitamente generato nuova domanda di servizi avanzati e questi ultimi, a loro volta, hanno indotto un processo di modernizzazione dell'industria, attraverso nuove e migliori tecniche distributive, politiche commerciali, strumenti di logistica e tecniche di organizzazione della produzione.

In Toscana le componenti meno moderne, come la distribuzione commerciale, tendono a recedere e a ridimensionare la presenza sul territorio, mentre si infittisce il tessuto di servizi di tipo avanzato, destinati per lo più al comparto manifatturiero.

È quasi impossibile parlare, ormai, di terziario, mentre sembra opportuno parlare di terziari molteplici, date le differenze sostanziali che sussistono tra i diversi comparti che lo compongono ed il ruolo strategico che in Toscana già oggi sembrano giocare i servizi avanzati, rispetto a quelli che più necessiterebbero di un'opera di ristrutturazione, come la distribuzione commerciale ed i servizi legati al turismo, determinanti nell'economia regionale, ma contrassegnati da elementi di obsolescenza.

In particolare, la Toscana dispone di oltre 18.800 strutture di **servizi alle imprese**, progressivamente aumentate negli ultimi anni. Questo tipo di strutture presentano una distribuzione polarizzata nel territorio regionale, con una rilevante presenza nella provincia di Firenze, Livorno, Pisa, Prato e Massa Carrara ed una densità più contenuta nelle altre province. In linea generale, le aree a maggior tasso di manifattura sono anche quelle con una più marcata densità di questa componente del terziario. Inoltre, appare chiaro che l'area metropolitana fiorentina si riconferma come la più rilevante piattaforma regionale di concentrazione del terziario avanzato.

Il **commercio tradizionale** registra da tempo un elevato tasso di mortalità, che porta ad una bassa espansione delle unità della distribuzione al dettaglio e all'ingrosso. Come in molte altre parti del Paese, il fenomeno è dovuto ad una riorganizzazione del sistema distributivo nel quale le grandi superfici commerciali hanno soppiantato una parte rilevante della distribuzione tradizionale; nel lungo periodo, ovvero tra il 2000 ed il 2009, la variazione delle imprese del commercio al dettaglio in Toscana è stata quasi del 3%, mentre negli ultimi anni il fenomeno sembra essersi attenuato;

La **logistica** sta sempre più diventando parte integrante del processo produttivo, leva strategica determinante per garantire la competitività delle aziende.

Una quota piuttosto elevata d'impresе si è spontaneamente localizzata in un numero alquanto limitato di comuni:

- il 66% delle 6.377 imprese che effettuano trasporto merci su gomma ha la propria sede in 55 comuni su un totale di 287;
- ancora maggiore è il livello di concentrazione delle attività di supporto ai trasporti, con il 74,4% delle 1.583 imprese concentrate in appena 20 comuni.

Ovviamente tale configurazione è strettamente legata alle caratteristiche del territorio toscano. Si può notare come emerga essenzialmente una serie precisa e limitata di aree logistiche. Innanzitutto, Firenze rappresenta un polo catalizzatore dei consumi e manifesta un elevato fabbisogno di logistica distributiva.

Provincia: Firenze

Numero di comuni: 13; *Denominazione comuni:* Firenze, Calenzano, Campi Bisenzio, Empoli, Certaldo, Fucecchio, Sesto Fiorentino, Scandicci, Lastra a Signa, Barberino di Mugello, Bagno a Ripoli, Castelfiorentino, Signa.

Numero di imprese: 1.210; *Livello di concentrazione provinciale delle imprese (%):* 74,9

Fonte: elaborazione Censis su dati Telemaco-Infocamere, 2009

2.1.2. La provincia di Firenze di fronte alla crisi⁷

La fase recessiva che ha caratterizzato il biennio 2008-2009 ha colpito in modo generalizzato l'intero sistema produttivo, anche se con effetti di intensità anche molto diversa. Fondamentalmente la crisi proviene dall'esterno, tramite una forte contrazione della domanda estera e quindi con conseguenze immediate sul settore esportatore e poi più mediate sul resto del sistema produttivo: le maggiori difficoltà dell'industria manifatturiera sono esattamente il riflesso di questo contesto.

Le ricadute sulla dinamica del PIL nei diversi quadranti e SEL della provincia dipendono largamente della composizione settoriale prevalente nelle diverse aree: le aree più industriali sono evidentemente quelle più penalizzate.

Pertanto mentre l'area centrale, caratterizzata da una maggiore multisettorialità, con presenza di molte diverse attività produttive (e soprattutto di molte attività di servizi), è quella che manifesta una minore sofferenza, mentre il quadrante del Mugello è quello che presenta i risultati più negativi per avere un sistema produttivo più orientato alla produzione dei beni.

⁷ Sintesi tratta da due pubblicazioni: IRPET, La provincia di Firenze di fronte alla crisi - Primi consuntivi e previsioni, luglio 2010; Camera di Commercio di Firenze, L'andamento dell'economia fiorentina nel 2010, maggio 2011. A tali pubblicazioni si rimanda per una trattazione completa dell'argomento.

I riflessi sul fronte occupazionale sono negativi in tutti le aree della provincia, con cadute che nei tre anni che vanno dal 2007 al 2010 corrispondono, con lievi differenze tra un SEL e l'altro, a circa il 5% dell'intera occupazione delle singole aree.

Ciò che è accaduto in questi anni, tuttavia, ha colpito soprattutto il comparto manifatturiero di tutti i sistemi locali della provincia che, nel triennio che va dal 2007 al 2010, potrebbe avere perso oltre il 16% del valore aggiunto prodotto. Una perdita che è grave in sé, ma lo è in misura maggiore se la si colloca all'interno di un trend lungo periodo che già vedeva il graduale ridimensionamento del comparto manifatturiero, non solo in termini di peso sul totale dell'economia dell'area, ma addirittura in assoluto, lasciando, quindi, aperto il sospetto di un processo di deindustrializzazione che, più che essere figlio di un ammodernamento del sistema, sarebbe l'esito di una preoccupante perdita di competitività.

Con questo non si intende porre una contrapposizione tra industria e terziario, dal momento che la competitività di un sistema è il frutto congiunto del comportamento di tutti i settori, anche perché sempre più le produzioni stanno all'interno di filiere produttive in cui assieme alle fasi materiali stanno -ed hanno sempre più importanza- quelle immateriali. Le filiere produttive, peraltro, sono sempre più translocali per cui la funzione di un determinato sistema locale potrebbe anche essere quella di fornire servizi ai sistemi locali vicini, contribuendo con questo alle esportazioni dell'intero sistema.

Il numero indice della produzione industriale provinciale, ricostruito a partire dai dati congiunturali e depurato dell'effetto della stagionalità e con base la media del 2005 ha raggiunto il livello massimo pre-crisi nel primo trimestre 2008 (127,6), iniziando a scendere in misura decisa dal quarto trimestre 2008 (108,8) fino ad arrivare al punto di minimo nel quarto trimestre 2009 (75,2).

Nonostante il buon andamento del prodotto rilevato per il 2010 e i migliori margini di recupero caratterizzanti il ciclo globale, il percorso che porterà al pieno recupero dei livelli di prodotto precrisi non è ancora ben definito e l'orizzonte temporale per la piena uscita e la chiusura del "crepaccio" aperto dalla recessione potrebbe allungarsi.

La tendenza di medio-lungo termine della produzione industriale provinciale si è mantenuta al di sopra di quella nazionale e regionale almeno fino alla fine del 2007; a partire dal secondo semestre 2008 la crisi sembrerebbe aver drasticamente abbassato la componente di trend locale rispetto a quella nazionale e a quella regionale; queste ultime due sembrerebbero invece procedere appaiate. Probabilmente l'apparato

industriale locale ha mostrato una maggior fragilità dal punto di vista delle capacità di risposta.

2.2. RISVOLTI SOCIALI E SULL'OCCUPAZIONE DEI MUTAMENTI IN CORSO⁸

2.2.1. L'occupazione

Le stime provinciali sulle forze di lavoro Istat certificano per Firenze una moderata contrazione dell'occupazione residente corrispondente ad un -0,4% per l'anno 2010; dal lato offerta di lavoro sembrerebbe quindi che gli effetti negativi sul mercato del lavoro tendano a ridimensionarsi, considerato il rilevante calo degli occupati rilevato l'anno precedente (-1,9%). Il forte ridimensionamento dell'attività economica che si è verificato nel biennio 2008-2009 ha continuato comunque a riflettersi negativamente sull'occupazione, anche se la flessione è stata di modesta entità e qualche segnale di stabilizzazione comincia ad affiorare.

Il numero di occupati totali si colloca ad un valore di poco superiore alle 428mila unità, con una perdita di poco meno di 2mila posti di lavoro rispetto al 2009; rispetto al 2008, nel biennio 2009- 2010, la riduzione cumulata complessiva del numero di occupati ammonta a 10mila e 200 posti di lavoro persi per l'economia fiorentina. Sulla diminuzione dell'occupazione rilevata per il 2010 si riflettono il calo di circa 4mila unità dei lavoratori autonomi (-3,4% e un contributo del -0,9%) contestualmente ad una ripresa dell'occupazione dipendente con circa 2mila e 200 lavoratori in più (+0,7% e un contributo del +0,5%).

Il calo della componente maschile si correla al fatto che la recessione in provincia, così come in regione ha generato maggiori ripercussioni soprattutto nell'industria in senso stretto, il quale rappresenta il comparto che ha risentito in maggior misura della contrazione dell'attività economica e del ridimensionamento occupazionale. In termini macrosettoriali le perdite di posti di lavoro si concentrano esclusivamente nell'industria in senso stretto, con una lieve decelerazione rispetto all'anno scorso e una flessione che rimane ancora di entità rilevante sia in termini relativi (da -13,8% a -12,7% e un contributo del -2,1%) che assoluti, corrispondendo a circa 11mila occupati in meno. Segnali maggiormente incoraggianti, tuttavia, provengono dagli altri comparti, con un

⁸ Sintesi tratta da due pubblicazioni: CENSIS, Rapporto sulla Toscana, Collana lavoro Studi e Ricerche, 2011; Camera di Commercio di Firenze, L'andamento dell'economia fiorentina nel 2010, maggio 2011. A tali pubblicazioni si rimanda per una trattazione completa dell'argomento.

aumento dell'occupazione abbastanza sostenuto nei servizi (+1,6%) che si accompagna a forti recuperi nell'agricoltura (+15,6%) e nelle costruzioni (+11,4%): il maggior contributo dal punto di vista dei valori assoluti risulta derivare dal terziario (con 4mila e 800 unità in più e un contributo del +1,1%); l'edilizia evidenzia un aumento pari 3mila e 500 occupati, mentre per l'agricoltura la variazione assoluta si colloca di poco al di sotto delle mille unità. È opportuno rilevare che nell'industria in senso stretto la diminuzione degli occupati risulta prevalentemente a carico della componente alle dipendenze (con un contributo alla variazione settoriale del -11,3%), così come nelle costruzioni l'incremento è principalmente dovuto al lavoro autonomo (con un contributo all'incremento settoriale del 9,7%): la minore diminuzione nell'industria e il recupero dell'occupazione autonoma nell'edilizia riguardano in prevalenza le attività professionali senza dipendenti.

Il forte calo degli occupati, soprattutto dipendenti, nel settore industriale può essere in parte spiegato anche dal termine del periodo di copertura della CIG, caratterizzata in questi ultimi due anni da un forte incremento, tale da nascondere gli esuberanti determinati dalla elevata perdita di produzione. Il cuscinetto offerto dalla CIG tende a rientrare, anche perché questo strumento di tutela dei posti di lavoro non ha durata infinita, come confermano i dati INPS più recenti: sebbene nel 2010 il volume cumulato complessivo di ore autorizzate in tutti i settori, rilevate a fine anno, sia stato ancora elevato, e pari circa al doppio di quelle autorizzate nel 2009, la cassa integrazione risulta tuttavia decelerare negli ultimi mesi dell'anno, con riferimento ai valori singoli⁹. Inoltre l'aumento del volume di ore autorizzate è quasi interamente a carico della CIG straordinaria, dal momento che quella ordinaria è diminuita del 25,6% mentre quella straordinaria è quasi quintuplicata, risentendo del progressivo apporto della CIG deroga. L'aumento della CIG straordinaria e di quella in deroga non rappresenta certo un dato "confortante" se consideriamo che vi possono ricorrere le imprese fino a 15 dipendenti e quelle che hanno dato fondo al periodo massimo consentito per le ore ordinarie, in base alla normativa vigente.

Le forze di lavoro diminuiscono dello 0,6% per effetto del contributo negativo proveniente dal tasso di partecipazione che perde quasi un punto percentuale scendendo al 70,6%; a tale andamento si correla una diminuzione delle persone in cerca di occupazione del 4,3%, portando i disoccupati totali a circa 22mila unità e

⁹ Anche il dato cumulato di fine anno della CIG è in decelerazione sia relativamente al complesso dei settori (da +397,5% a +86,4%) che riguardo all'industria in senso stretto (da +492,3% a +68,5%), pur rimanendo su valori molto alti in termini assoluti.

determinando un lieve calo del tasso di disoccupazione che passa dal 5% al 4,8%. La diminuzione dei disoccupati risente interamente del calo del tasso di disoccupazione femminile (dal 6,3% al 5,8%), mentre per la componente maschile si registra un incremento delle persone in cerca di occupazione (+0,8%) e una lievissima salita del tasso di disoccupazione (dal 3,9% al 4%). La discesa del tasso di disoccupazione si correla al calo della partecipazione al lavoro, riflettendo l'aumento degli inattivi in età da lavoro, ad indicare comunque un certo deterioramento del mercato del lavoro che sfocia nell'emersione di un effetto scoraggiamento, il quale tende a persistere e a rafforzarsi in ambito locale. L'aumento delle persone che rinunciano o diradano le azioni di ricerca dell'occupazione, in quanto ritengono di non avere più opportunità, soprattutto dopo aver perso il lavoro, è confermato dalla crescita della popolazione inattiva, tra i 15 e i 64 anni, ad un ritmo superiore rispetto a quanto rilevato l'anno scorso (da +3,3% a +3,6%). L'incremento di coloro che si trovano in condizione non professionale, e in età da lavoro, risente prevalentemente del contributo delle femmine (+2,6%) rispetto a quello dei maschi (+1%); quindi a differenza di quanto rilevato per la disoccupazione il fenomeno dello scoraggiamento sembrerebbe colpire prevalentemente la componente femminile.

Probabilmente sulla lieve riduzione del tasso di disoccupazione nel 2010 vi ha influito anche la forte progressione della CIG, che ha esercitato una sorta di effetto contenimento sui posti di lavoro.

Possiamo inoltre rilevare, riguardo alla disoccupazione, che se andassimo a considerare l'impatto dei lavoratori in CIG, censiti fra gli occupati¹⁰, sul tasso di disoccupazione ufficiale nel 2009 il livello salirebbe di circa 9 decimi di punto passando dal 5% al 5,9%; nel 2010 l'aumento sarebbe di 1,7 punti passando dal 4,8% al 6,5%¹¹.

¹⁰ Livellando le ore lavorate agli occupati equivalenti a tempo pieno.

¹¹ Se si fa riferimento alla definizione ufficiale di disoccupazione (cfr. ILO e OECD), adottata dagli istituti nazionali di statistica (compreso Istat), si è portati ad escludere sia i soggetti inattivi che i cassintegrati. I primi rappresentano un gruppo residuale di soggetti che non sono né occupati e né disoccupati, caratterizzato da una certa eterogeneità nella sua composizione; al suo interno vi rientrano gli "scoraggiati" ovvero coloro che non hanno attivamente ricercato lavoro nel periodo convenzionale di riferimento (ultime 4 settimane prima dell'indagine), nonostante siano disponibili a lavorare. I lavoratori in cassa integrazione nelle statistiche ufficiali, come è noto, vengono classificati tra gli occupati. L'inclusione di queste due categorie di soggetti nelle statistiche sulla disoccupazione porterebbe a rivedere verso l'alto il tasso di disoccupazione. In tal senso alcuni istituti di analisi hanno provveduto a ricalcolare il tasso di disoccupazione; tra questi Banca d'Italia, che ha considerato anche: le persone escluse dal processo produttivo perché in cassa integrazione, in quanto nell'ipotesi più nefasta si potrebbe avere il passaggio alla fase di mobilità e quindi al licenziamento; i lavoratori che tra gli scoraggiati, non vengono inclusi tra i disoccupati perché rilevati come inattivi, ma hanno la stessa probabilità statistica di trovare lavoro dei disoccupati (si veda il Bollettino Economico Banca d'Italia n. 59 di gennaio 2010). Riguardo alla provincia di Firenze abbiamo provato a ricalcolare il tasso di

Occorre aggiungere come la componente giovanile del tasso di disoccupazione provinciale (fascia 15-24 anni) sia aumentata di circa 7 punti percentuali rispetto al 2009 passando dal 14,2% al 20,8%. Si tratta di un livello elevato anche se si colloca su valori inferiori alla media regionale (23,1%) e nazionale (27,8%); tale dato rappresenta una criticità che comincia divenire di entità piuttosto rilevante, evidenziando come le conseguenze della crisi sul mercato del lavoro tendano a pesare in misura crescente proprio sui più giovani, rendendo sempre più impervie le condizioni di accesso e rispecchiando anche un certo sfasamento con le competenze richieste.

Il tasso di occupazione dopo avere perso 1,2 punti nel 2009 diminuisce ulteriormente anche nel 2010 passando dal 67,8% al 67,1%, apportando quindi un contributo negativo alla variazione dell'occupazione: il calo è maggiormente avvertito dalla componente femminile che perde 8 decimi di punto (da 59,7% a 58,9%), mentre quella maschile scende di 5 decimi. Tale divergenza di genere rispetto alla dinamica dell'occupazione è spiegata dal fatto che per le femmine il denominatore del rapporto (cioè la popolazione in età da lavoro) aumenta ad un tasso maggiormente sostenuto (+1%) che per gli uomini (+0,3%).

L'altra determinante dell'offerta di lavoro, rappresentata dalla popolazione in età da lavoro, risulta nel complesso in moderata espansione (+0,7%) risentendo fondamentalmente della crescita della componente straniera della popolazione in età attiva, che si caratterizza per una variazione pari al +10,8% in ambito provinciale (e un contributo del +1,3%), mentre gli italiani risultano diminuire (-0,7% e un contributo del -0,6%). A tal proposito le stime Tagliacarne effettuate sui dati Istat, relativamente ai primi tre trimestri del 2010, evidenziano una quota di occupati stranieri che guadagna 1,8 punti rispetto al 2009 salendo al 12,2% con un aumento dell'occupazione straniera del 18,1%. rapporto (cioè la popolazione in età da lavoro) aumenta ad un tasso maggiormente sostenuto (+1%) che per gli uomini (+0,3%). L'andamento dell'occupazione a Firenze è risultato migliore della media regionale (-1%), differentemente da quanto è avvenuto l'anno scorso (-1,9%) e colloca la provincia tra le

disoccupazione considerando anche i cassintegrati, ma non i lavoratori scoraggiati (coloro che "cercano lavoro ma non attivamente nelle 4 settimane di riferimento"), in quanto, a differenza dell'ambito nazionale e regionale per quello provinciale il dato non è desumibile dalle pubblicazioni Istat disponibili sul sito www.istat.it; occorrerebbero i microdati. Per approfondire ulteriormente cfr. anche: Jones S.R.G., Riddell W.C., "The measurement of unemployment: an empirical approach", in *Econometrica*, n. 67, 1999; European Commission-EURES, "The economically inactive population in the EU: out of labor force or potential labor supply? A perspective from the EU Labor Force Survey" in *Employment in Europe*, 2005; Brandolini A., Cipollone P., Viviano E., "Does the ILO definition capture all unemployment?" in *Journal of the European Economic Association*, n.1, 2006.

prime quattro in ambito regionale per variazione dell'occupazione dopo Pistoia (+2,9%), Grosseto (+1,5%) e Siena (+1,4%). Considerando gli indicatori il tasso di occupazione è il più elevato (67,1%) insieme a quello di Siena (66%), così come si caratterizza per il più basso tasso di disoccupazione (4,8%) seguita sempre dalla provincia di Siena (4,9%).

La cassa integrazione

Il volume cumulato di ore autorizzate per i trattamenti di integrazione salariale nel totale dei settori economici in provincia di Firenze, a dicembre 2010, è risultato pari a 14,2milioni di ore complessive, andando quasi al raddoppio ed aumentando dell'86,4%, in decelerazione rispetto ad un anno come il 2009, in cui era già stata registrata una variazione di entità estremamente rilevante (+397,5%). Nell'industria in senso stretto le ore autorizzate sono state circa 9,2milioni, anche in questo caso la variazione è risultata, si fa per dire, in decelerazione (da +492,3% a +68,5%).

Il forte incremento delle ore concesse di cassa integrazione risente esclusivamente della componente straordinaria (+339,4%) contestualmente ad una diminuzione di quella ordinaria (-25,6%); la crescita delle ore straordinarie è stata a sua volta trainata dal progressivo contributo della CIG in deroga (+302,5%%), il cui apporto ha iniziato ad essere decisivo a partire da aprile 2010 in parallelo all'inizio della tendenza declinante della CIG ordinaria, divenuta più intensa dal mese di settembre.

Le ore cumulate complessivamente autorizzate a fine 2010 corrispondono a circa 8mila e 200 occupati equivalenti a tempo pieno con un peso sulle unità di lavoro dipendenti totali del 2,4% (nel 2009 era dell'1,2%); nell'industria in senso stretto le posizioni di lavoro equivalenti sono pari a circa 5mila e 400 con una quota sulle unità di lavoro dipendenti del comparto che sale al 7,9% (nel 2009 era del 4,6%).

Il calo delle ore di CIG ordinaria risente in prevalenza del raggiungimento del limite temporale per l'utilizzo di questa tipologia di gestione; l'aumento delle ore richieste per il trattamento straordinario (compreso la deroga) non è quindi tanto di conforto se consideriamo che principalmente riguarda le imprese fino a 15 dipendenti e quelle che hanno usufruito del periodo massimo consentito.

L'instabilità e l'incertezza che hanno accompagnato la fase di recupero dell'attività economica hanno portato le imprese a privilegiare il canale del lavoro a termine, come modalità di assunzione alle dipendenze, tanto che come confermato anche da recenti indagini sui flussi di assunzione condotte a livello nazionale, il contratto a tempo

indeterminato costituisce una modalità di prima assunzione cui le imprese ricorrono in misura decrescente nel tempo.

La domanda di lavoro

Il fattore che sembra gravare maggiormente sul dispiegamento della crescita nel breve termine per l'economia locale, è rappresentato proprio dal mercato del lavoro, il quale stenta a ripartire o perlomeno a ritrovare la sua configurazione originaria: la questione sta tutta nella creazione di posti di lavoro stabili e duraturi, considerando che a livello provinciale è molto alta la quota delle assunzioni con contratti di lavoro differenti dal tempo indeterminato (pari al 93,4%% al quarto trimestre 2010). Il mercato del lavoro locale nel dopo-crisi appare come "appiattito", mostrando una certa difficoltà nel ridefinire la propria conformazione, con un'influenza non indifferente sulla domanda interna.

Si possono individuare due fasi di risposta del mercato del lavoro locale alla crisi. In una prima fase che inquadra la prima reazione del mercato del lavoro al calo del prodotto, si sono verificate diminuzioni di assunzioni e di proroghe parallelamente ad un crescente e pervasivo ricorso alla cassa integrazione, determinando una trasformazione di posizioni lavorative precarie in situazioni di disoccupazione. Nella seconda fase, che riguarda i momenti di forte incertezza del ciclo economico in cui situazioni di debole ripresa si sono alternate a drastici stalli nelle variabili cardine, gli effetti della crisi sul mercato del lavoro sono stati maggiormente pervasivi. Si è verificata una progressiva diminuzione di posti di lavoro che ha cominciato ad estendersi trasversalmente tra i vari settori di attività, passando dal comparto industriale a quello terziario; inoltre sono state "erose" anche le posizioni lavorative a tempo indeterminato con una risalita delle forme di lavoro non standard o atipiche e un aumento del grado di precarietà.

In sintesi nel secondo anno di crisi, la contrazione dell'occupazione delle imprese private dell'industria e dei servizi tenda a distribuirsi in modo differente rispetto agli anni passati in termini di tipologie contrattuali, figure professionali e titoli di studio: riprendono vigore i contratti a termine; si riduce la quota di lavoratori ad alta professionalità ed aumenta la domanda di lavoratori a bassa specializzazione; cala la domanda di laureati e diplomati. Quindi sono presenti timidi segnali di reazione del sistema imprenditoriale sotto il profilo dell'occupabilità ma cambia il profilo qualitativo dell'occupazione offerta dalle imprese in ambito locale, prevalentemente orientata verso figure a medio-bassa qualificazione, in cui si riscontra una crescita surrettizia del

livello di precarietà. In altre parole le imprese sono disposte a riprendere le assunzioni ma orientandosi principalmente su figure low skill, necessarie per l'adeguamento degli organici aziendali alla ripresa dell'attività produttiva: soprattutto operai semiqualeficati, che hanno minori costi di inserimento e per i quali il contratto a tempo indeterminato non è certo la modalità primaria di assunzione.

Il 2010 si chiude con un totale di circa 213mila e 500 assunzioni comunicate ai servizi per l'impiego della provincia di Firenze, circa 7.500 in meno rispetto al 2009 (-3,4%); calo meno intenso di quello rilevato l'anno precedente in cui i flussi in ingresso erano scesi del 5,8% (-13.731 in termini assoluti); rispetto al 2008 le assunzioni hanno subito un calo del 9%. In Toscana tuttavia la variazione torna positiva con un aumento dei flussi di avviamenti al lavoro dell'1,6%.

Considerando l'andamento dei dati cumulati trimestrali si nota che la flessione dei flussi di avviamenti nel 2010 è interamente scaricata nell'ultimo scorcio dell'anno con una caduta delle attivazioni in ingresso del 17,7% mentre dal secondo trimestre 2009 la dinamica è risultata piuttosto positiva ed ha tenuto fino al terzo trimestre 2010 (+1,1%). Il lavoro standard a tempo indeterminato è diminuito meno dell'anno scorso (da -30,7% a -8,4%), mentre le assunzioni con contratto differente dal lavoro standard sono calate, ad un ritmo minore di quelle permanenti, ma in misura superiore all'anno passato (da -1% a -2,7%): la dinamica trimestrale consente di vedere come il tempo indeterminato è aumentato molto nel terzo trimestre (+16%) per poi diminuire drasticamente nell'ultimo (-49,3%); l'aggregato che comprende il lavoro a termine e le altre tipologie non standard si è evoluto positivamente fino al secondo trimestre, divenendo debolmente negativo nel terzo (-0,6%), mentre nel quarto è calato notevolmente (-13,9%). Riguardo alle assunzioni con contratto di lavoro differente dal tempo indeterminato, nonostante abbiano evidenziato una dinamica negativa alla fine dell'anno, si sono comunque caratterizzate per un aumento della quota sul totale, che sale dall'87,8% al 93,4% nel quarto trimestre, mentre l'incidenza annua è nel complesso pari all'88,7%, sette decimi di punto in più del 2009. Considerazioni maggiormente interessanti e preoccupanti, emergono disaggregando il dato del volume di avviamenti per tipologia contrattuale: rispetto al 2008 è nettamente scesa la quota di assunzioni con contratto di lavoro dipendente (da 81,5% a 74,1%), nonostante nel 2010 la contrazione sia stata meno intensa che nel 2009; in parallelo il peso degli avviamenti con le altre tipologie contrattuali è ovviamente aumentato (dal 18,5% al 25,9%). L'accelerazione delle assunzioni con tipologie contrattuali aventi caratteristiche

differenti dal lavoro dipendente si è verificata proprio nel 2009 (+34,8%) e nel 2010 sono invece calate (-5,5%), ma mantenendo la quota intorno al valore “conquistato” l’anno precedente. Tra le forme di occupazione non standard afferenti al lavoro dipendente nel 2010 si è avuta una ripresa della somministrazione (+7,8%), è ripartito l’apprendistato (+1,5%) e il tempo determinato ha attenuato la dinamica negativa (da -12,5% a -3,3%); inoltre, tra le forme atipiche non alle dipendenze, sono diminuite le collaborazioni, sia a progetto (-10%) che occasionali (-27,4%), dopo la forte crescita che le aveva caratterizzate nel 2009. Tuttavia quello che attira maggiormente l’attenzione, osservando in generale i contratti atipici, è il forte aumento del lavoro intermittente o a chiamata passato da poco meno di 1.500 a oltre 10mila assunzioni tra il 2008 e il 2010 con l’incremento maggiore rilevato nel 2009; probabilmente l’andamento del volume di attivazioni con questa tipologia contrattuale è spiegato principalmente dalla crisi, trattandosi di contratti con un contenuto di lavoro effettivo molto ridotto e pari in media a circa quattro giorni al mese (come stimato da Istat nel 2009). Non dimentichiamo infine anche il rinvigorismento dei tirocini (+26,3%) che sfiorano le 4mila attivazioni. La sensazione generale che si ricava da dati di natura amministrativa, pur prendendoli con le dovute cautele, è quella di un rapido e **crecente avanzamento del livello di precarietà del mercato del lavoro provinciale**, rispetto ai ritmi degli anni precedenti. Dal punto di vista dei settori di attività le assunzioni hanno mostrato dinamiche positive abbastanza sostenute nel manifatturiero (+10,6%) e nei servizi alle imprese (+5,2%). All’interno del manifatturiero i settori caratterizzati dal miglior recupero sono risultati il sistema pelle (da -39,3% a +35,6%), i mobili (da -46,8% a +39,8%), l’alimentare (da -16,1% a +4,9%) e i minerali non metalliferi (da -50,6% a +33,9%); settori di rilievo come tessile-abbigliamento (da -16,1% a -5,4%) e meccanica (da -30,2% a -6,4%) hanno mostrato un sostanziale rallentamento della dinamica negativa. Gli avviamenti diminuiscono in quei settori che nel 2009 avevano tenuto come commercio (-2,5%), costruzioni (-16,5%), pubblica amministrazione (-24,8%) e trasporti-magazzinaggio (-4,5%).

2.2.2. Il tessuto sociale toscano

La società toscana beneficia di un tessuto comunitario consolidato e capace di dare coesione al contesto, quel tessuto comunitario ha saputo nella crisi mettere in moto capacità e risorse aggiuntive in grado appunto di dare alle famiglie toscane quel supporto necessario per rispondere alle difficoltà improvvise emerse.

Nell'economia ha acquisito peso un sommerso funzionale, opportunistico, che probabilmente ha avuto un senso nei momenti di crisi più acuta, ma che certo non può essere un pilastro solido e credibile del rilancio. O si pensi alla propensione imprenditoriale dei toscani, alle forme che va assumendo ed alle esigenze che una sua rinnovata valorizzazione pone

Emerge ora l'idea che i vincoli di solidarietà, di riconoscimento della responsabilità sociale verso gli altri e verso la propria comunità di appartenenza che hanno fatto da cemento decisivo nel ciclo di sviluppo dell'imprenditorialità di massa senza fare saltare la coesione sociale, siano da rivolgere ormai solo ai microgruppi di appartenenza, dalle reti primarie alle comunità elettive.

È nelle comunità dei comuni minori che le forme di coesione tipiche della regione mostrano di essere sinora in grado di determinare percorsi meno conflittuali ed escludenti, mentre nelle comunità medio-grandi il rischio di una solidarietà selettiva, che compatta gli autoctoni ed esclude gli immigrati è una realtà con la quale confrontarsi apertamente, anche a livello di policy.

3. IL SISTEMA PRODUTTIVO LOCALE

3.1. ADDETTI ED UNITÀ LOCALI A LASTRA A SIGNA

In attesa dei dati censuari del 2011 le ultime informazioni sugli addetti e sulle Unità Locali risalgono al 2009 e sono messe a disposizione dall'Istat (registro ASIA-Unità Locali¹² basato sulla classificazione ATECO 2007¹³). È possibile valutare una serie storica dal 2004 al 2009, anche se solo dal 2007 si ha omogeneità di classificazioni economiche e quindi possibilità di confronti più dettagliati per singolo settore produttivo.

Il dato sugli addetti è disaggregato alle Unità Locali, cioè l'effettiva sede di stabilimenti, negozi, officine, fabbriche, agenzie sul territorio; tale informazione sugli addetti per Unità Locali non risulterebbe territorialmente precisa se fosse riferita agli addetti alle imprese, poiché una impresa può svolgere le proprie attività in diverse unità locali (molte imprese sono plurilocalizzate in più comuni). È questa una delle ragioni che ha portato l'Istat a costruire un Archivio ASIA - Unità Locali, operativo dal 2006 (con primi dati disponibili sulle unità locali relativi all'anno 2004).

Nel 2009 a Lastra a Signa si hanno 4.571 addetti distribuiti in 1.654 Unità Locali.

Il settore economico maggiormente presente è "Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione", che presenta 526 UL e 1.604 addetti (rispettivamente il 31,8% e il 35,1% del totale comunale).

Il secondo settore per consistenza in termini di addetti (ma non di UL) è "Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività", con 289 UL e 1.331 addetti (rispettivamente il 17,5% e il 29,1% del totale comunale).

Il terzo settore economico di rilievo per Lastra a Signa è quello delle "Costruzioni", che conta 328 UL e 687 addetti (il 19,8% e il 15,0% del totale comunale).

¹² I dati dell'Archivio ASIA differiscono parzialmente da quelli del Censimento 2001 per alcuni aspetti, il che li rende non direttamente confrontabili. Sono infatti differenti il periodo di riferimento (dati di stock al 22 ottobre 2001 per il Censimento e dati medi annui di flusso per ASIA), la classificazione delle attività economiche (Ateco 1991 per la rilevazione censuaria e Ateco 2002 e successivamente Ateco 2007 per ASIA), l'universo di riferimento di imprese. L'archivio ASIA - Unità Locali si riferisce alle unità locali di impresa che hanno svolto, per almeno sei mesi nel corso dell'anno di riferimento, un'attività produttiva nei settori di mercato ed extra agricoli (rimangono quindi esclusi dall'osservazione i seguenti settori: agricoltura, caccia e silvicoltura; pesca, piscicoltura e servizi annessi; istituzioni pubbliche; attività ed organizzazioni associative; attività svolte da famiglie e convivenze; organizzazioni ed organismi extraterritoriali; Pubbliche Amministrazioni e istituzioni private no profit).

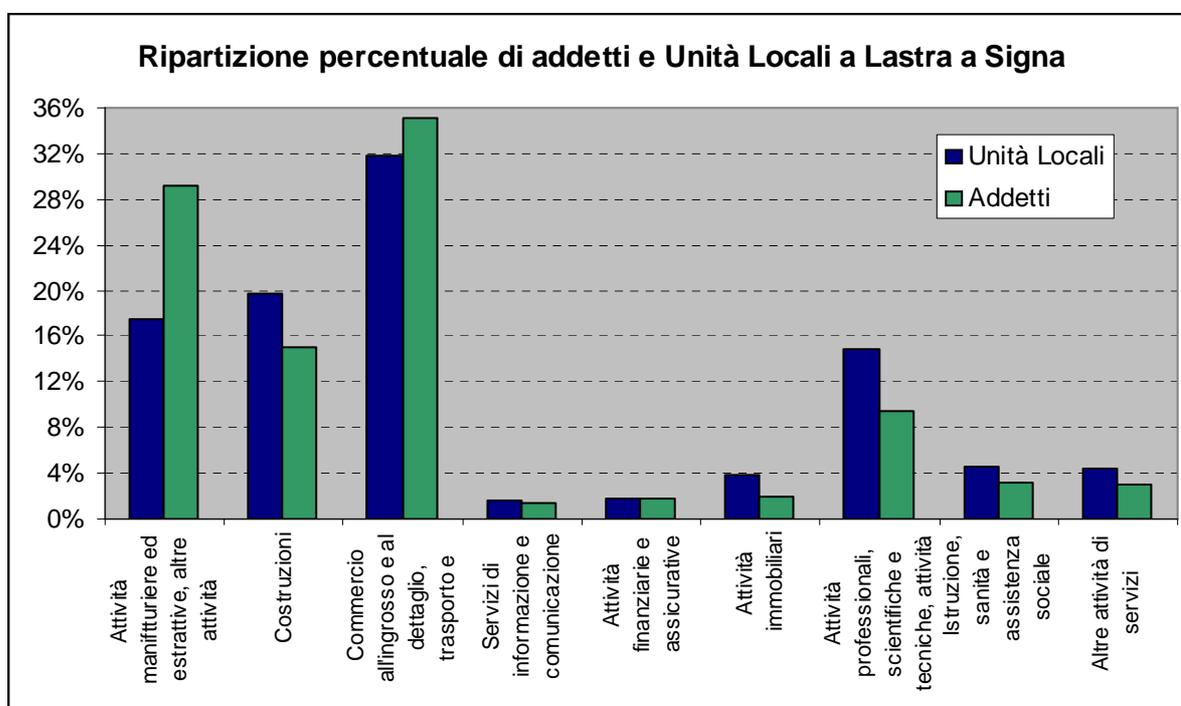
¹³ La classificazione delle attività economiche Ateco 2007 è entrata in vigore il 1° gennaio 2008 e costituisce la versione nazionale della classificazione europea delle attività economiche Nace Rev.2.

Gli altri settori, riferibili al più generale comparto del terziario e dei servizi, complessivamente concentrano 511 UL con 949 addetti (il 30,9% e il 20,8% del totale comunale).

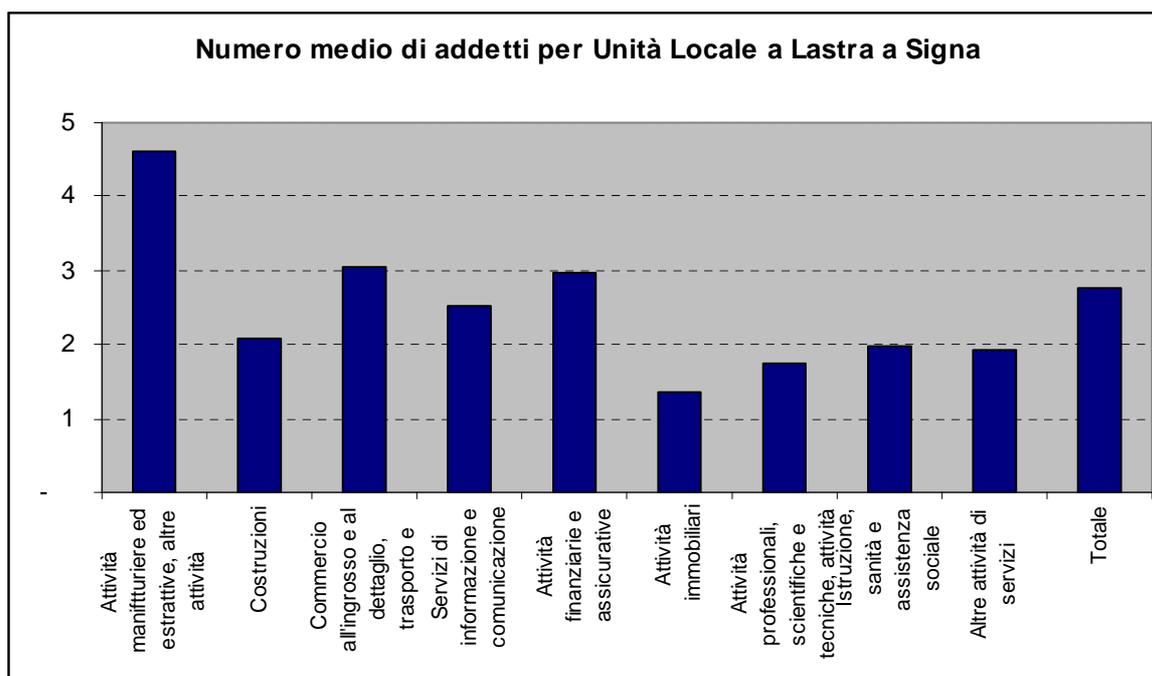
Addetti ed Unità Locali a Lastra a Signa nel 2009

Settore di attività economica (ateco 2007)	Unità Locali	Addetti	Dimensione media delle UL
Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività	289	1.331	4,6
Costruzioni	328	687	2,1
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione	526	1.604	3,0
Servizi di informazione e comunicazione	25	63	2,5
Attività finanziarie e assicurative	28	83	3,0
Attività immobiliari	65	87	1,3
Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto	247	431	1,7
Istruzione, sanità e assistenza sociale	75	148	2,0
Altre attività di servizi	71	137	1,9
Totale	1.654	4.571	2,8

Fonte: Istat, registro ASIA-Unità Locali



La dimensione media delle Unità Locali, intesa come numero medio di addetti, è pari a 2,8. Scorporando il dato per settore, emerge come siano le “Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività” a presentare la dimensione media più estesa (4,6).



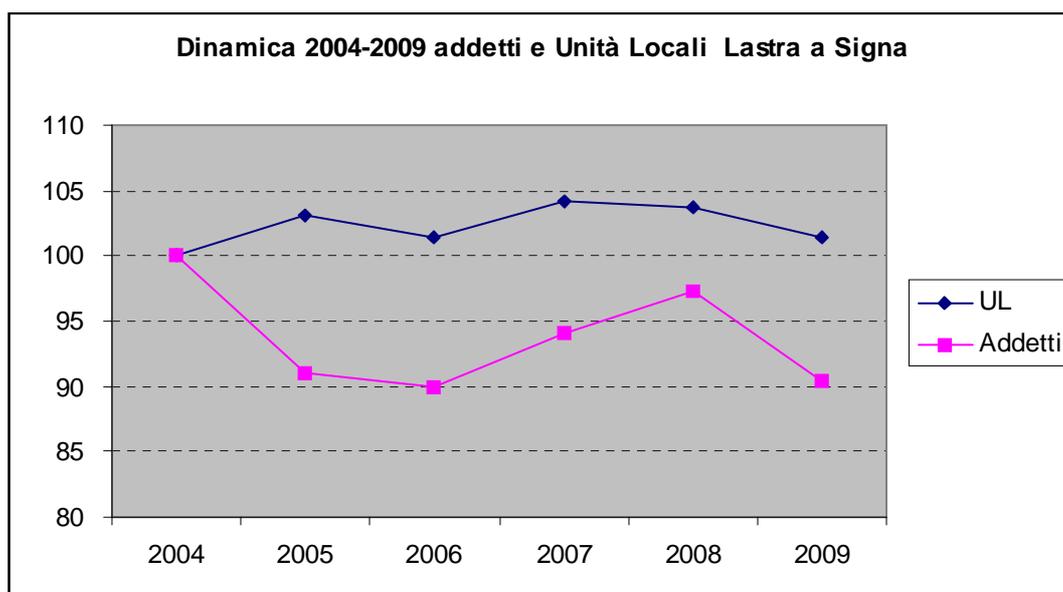
3.2. STRUTTURA ED EVOLUZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO DI LASTRA A SIGNA

3.2.1. *Dinamica 2004-2009 degli addetti e delle Unità Locali*

Purtroppo i dati Istat ASIA 2004-2009 sugli addetti non sono pienamente assimilabili a quelli censuari. Non è quindi fattibile la creazione di una serie storica completa ed attendibile degli anni 2000 confrontando i due tipi di dato. A rendere ulteriormente disagevole un approfondimento delle dinamiche storiche recenti per settore economico è l'avvenuto cambiamento, nel 2007, della classificazione economica delle attività produttive (da ATECO 2002 ad ATECO 2007).

È però possibile svolgere confronti 2004-2009 sul dato complessivo di addetti e Unità Locali (pur con qualche cautela, sono possibili confronti anche per grandi comparti economici). Si possono inoltre verificare le dinamiche per specifico settore economico per i periodi 2004-2007 e 2007-2009.

Nel 2009 a Lastra a Signa si hanno 4.571 addetti distribuiti in 1.654 Unità Locali. Rispetto al dato 2004 si hanno 23 UL in più e quasi 500 addetti in meno. Nella figura seguente si vedono le variazioni del quinquennio (con i valori dell'anno 2004 uguali a 100).



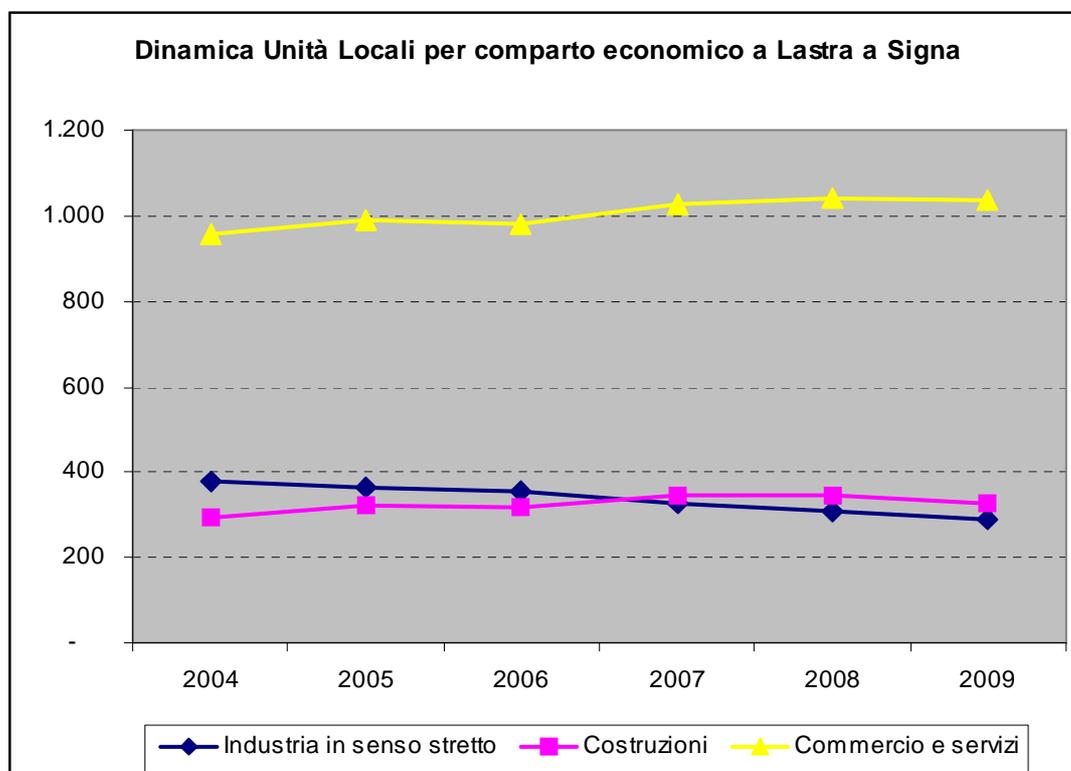
Nello specifico dei settori economici si osserva quanto segue:

- Industria in senso stretto (manifatturiera, estrattiva ecc.); il quinquennio ha portato ad un forte ridimensionamento sia in termini di UL (-89, -23,9%) che di addetti (-417, -23,5%). Il calo è stato progressivo lungo il periodo. La dimensione media delle UL non è mutata, rimanendo attestata a 4,6 addetti per UL.
- Costruzioni; il settore è cresciuto sia nelle UL (+33, +11,2%) che negli addetti (+82, +13,5%). Anche per le costruzioni la dimensione media delle UL non è mutata, rimanendo attestata a 2,1 addetti per UL. È da osservare come il valore massimo in termini di UL (+49) e di addetti (+131) si è registrato nel 2007.
- Commercio e servizi; il periodo 2004-2009 ha visto una crescita in termini di UL (+79, +8,2%) ma un decremento negli addetti (-147, -5,5%). La dimensione media è quindi calata da 2,8 a 2,5 addetti per UL. La serie storica 2004-2009 presenta valori in oscillazione, soprattutto per gli addetti; il minimo è stato toccato nel 2005 (2.335 addetti) e il massimo nel 2008 (2.807). È evidente che il comparto è così

composito che occorre verificare le serie storiche dei singoli settori economici per meglio comprendere la dinamica in corso.

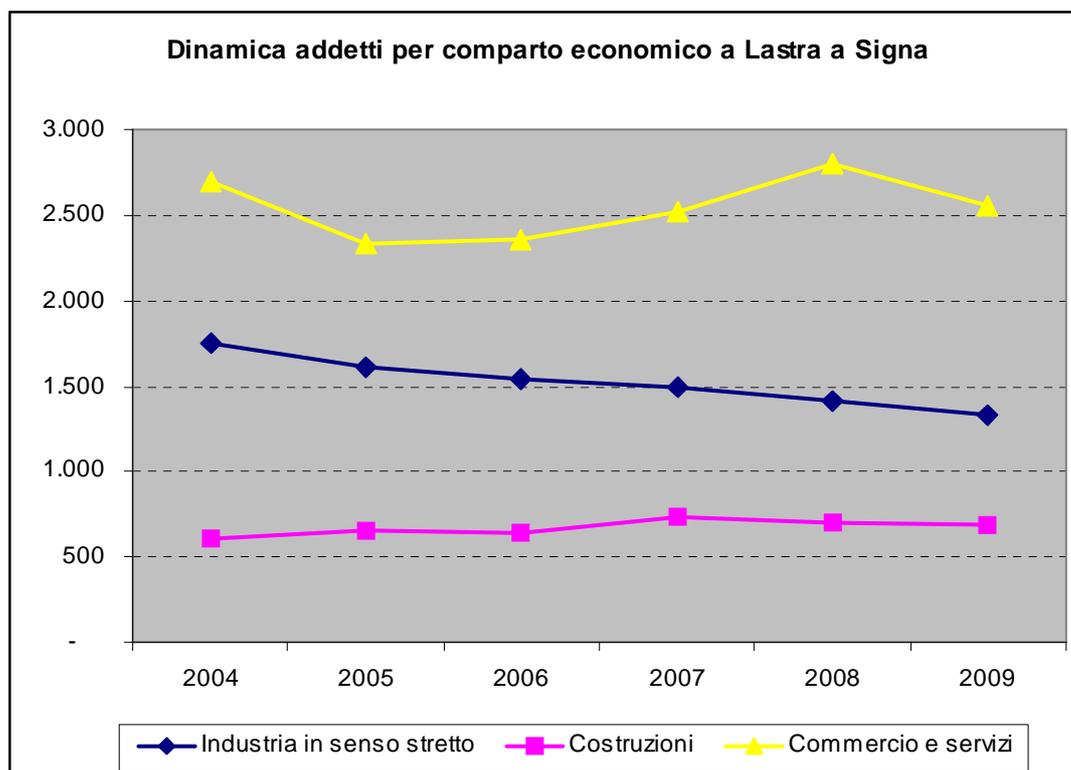
Unità Locali presenti a Lastra a Signa per grande settore di attività economica

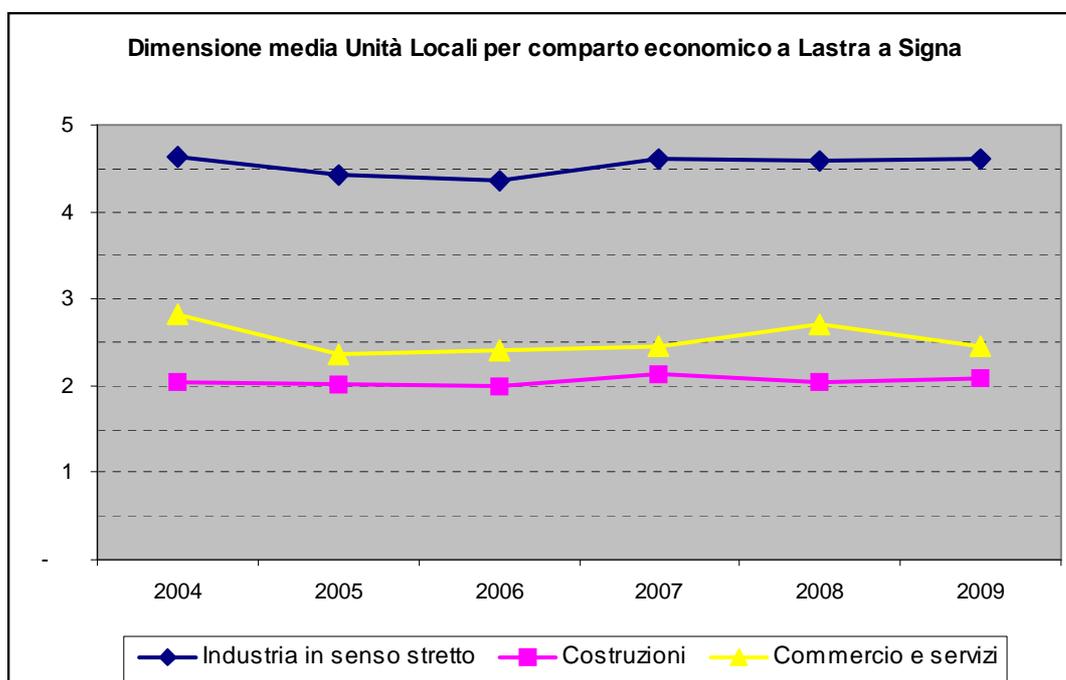
Anno	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio e servizi	Totale
2004	378	295	958	1.631
2005	365	324	992	1.681
2006	354	319	981	1.654
2007	325	344	1.029	1.698
2008	307	344	1.040	1.691
2009	289	328	1.037	1.654



Addetti presenti a Lastra a Signa per grande settore di attività economica

Anno	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio e servizi	Totale
2004	1.748	605	2.700	5.054
2005	1.613	652	2.335	4.601
2006	1.543	637	2.363	4.543
2007	1.497	736	2.523	4.756
2008	1.409	703	2.807	4.918
2009	1.331	687	2.553	4.571





3.2.2. Dettaglio 2007-2009 per settore economico

L'analisi di dettaglio della dinamica delle attività economiche in termini di addetti ed Unità Locali è possibile attualmente per il triennio 2007-2009. Particolare interesse riveste la verifica degli andamenti dei settori del commercio, terziario e servizi che, come visto in precedenza, è altrimenti difficilmente interpretabile in attesa dei dati del Censimento Istat delle attività produttive 2011.

Concentrando l'attenzione sul settore "Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione" (categoria che per la verità incorpora attività che meriterebbero una trattazione separata), si può osservare quanto segue. Al 2009 si hanno 526 UL che danno lavoro a 1.604 addetti; la dimensione media è quindi di 3,0 addetti per UL. Il triennio 2007-2009 ha visto un andamento altalenante sia in termini di addetti che di UL, con un anno 2008 migliore del 2007, mentre il 2009 ha visto gli addetti e le UL attestarsi a livelli inferiori anche rispetto al 2007 (-13 UL e -48 addetti).

Il "Servizi di informazione e comunicazione" settore poco consistente (63 addetti in 25 UL) ha segnato una riduzione nel triennio, perdendo 13 addetti e 4 UL.

Le "Attività finanziarie e assicurative", 83 addetti presenti in 28 UL, vede invece una crescita, incrementandosi complessivamente di 5 UL e 12 addetti.

Le "Attività immobiliari", 87 addetti in 65 UL, registrano un incremento costante, arrivando a 65 UL (+9 rispetto al 2007) e 87 addetti (+8) al 2009.

Le "Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto" sono il settore terziario di maggiore consistenza, annoverando 431 addetti in 247 UL. Nel biennio c'è stato un deciso incremento degli addetti (+53, pari al +13,8%) ed un minimo aumento del numero di UL (+6, +2,5%).

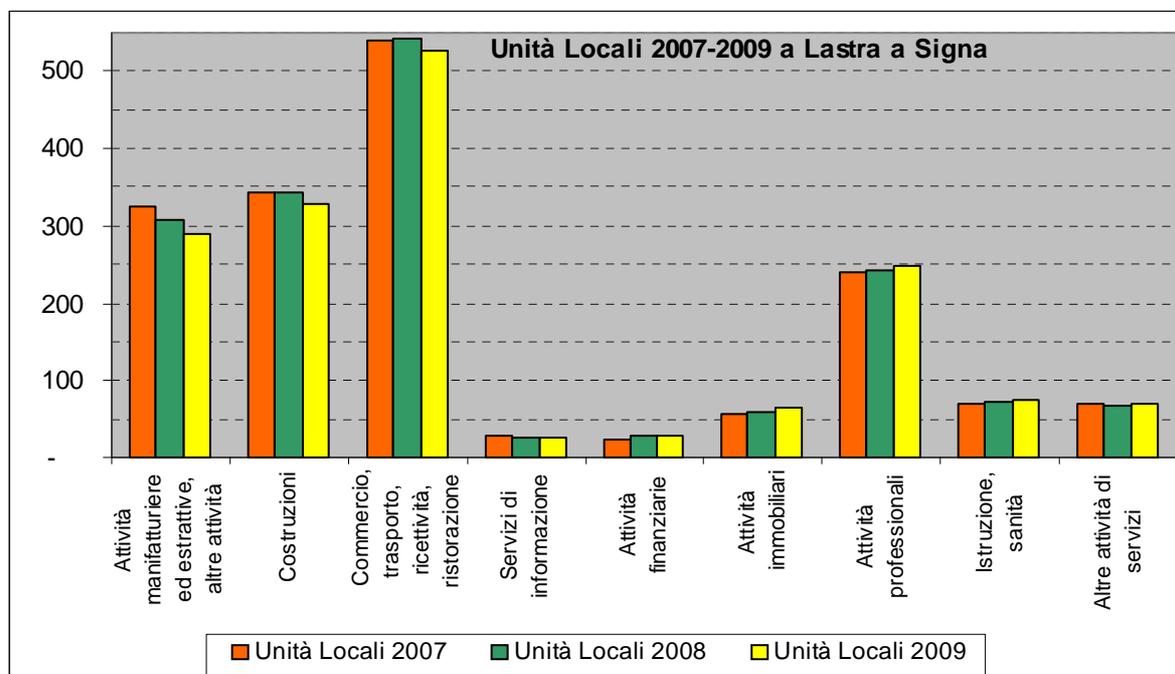
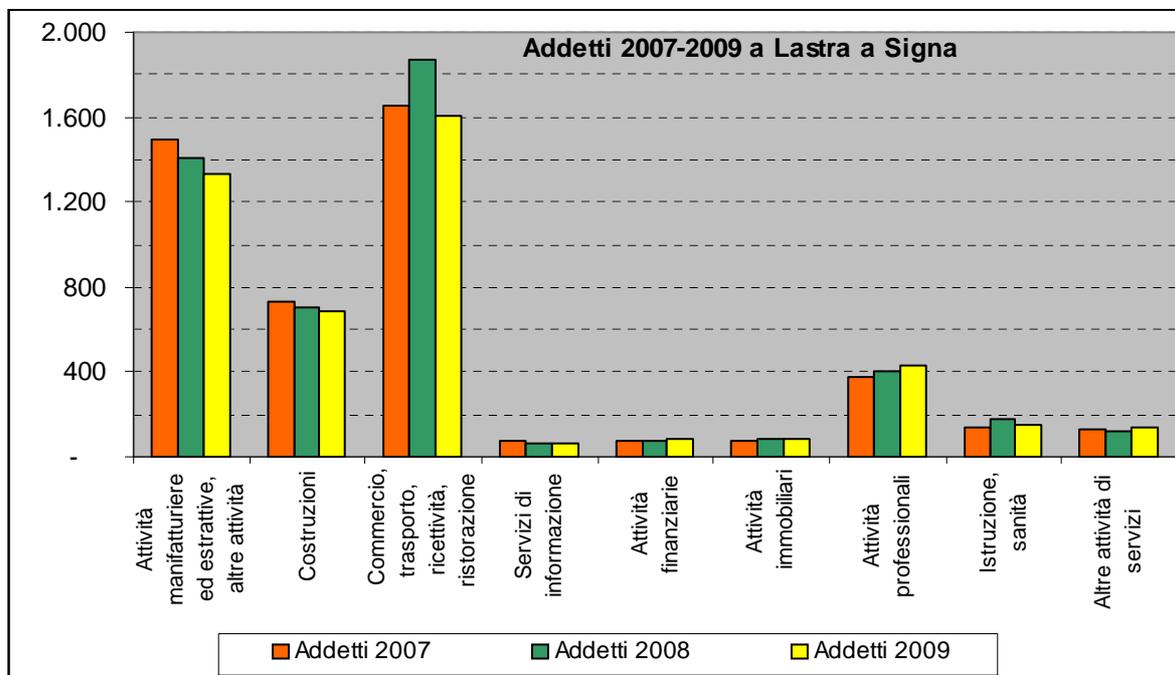
L' "Istruzione, sanità e assistenza sociale" (148 addetti e 75 UL al 2009) presenta una crescita lieve ma costante in termini di UL (da 70 a 75) ed un andamento altalenante nel valore degli addetti (da 140 a 180 tra il 2007 e il 2008, per poi ridiscendere a 148).

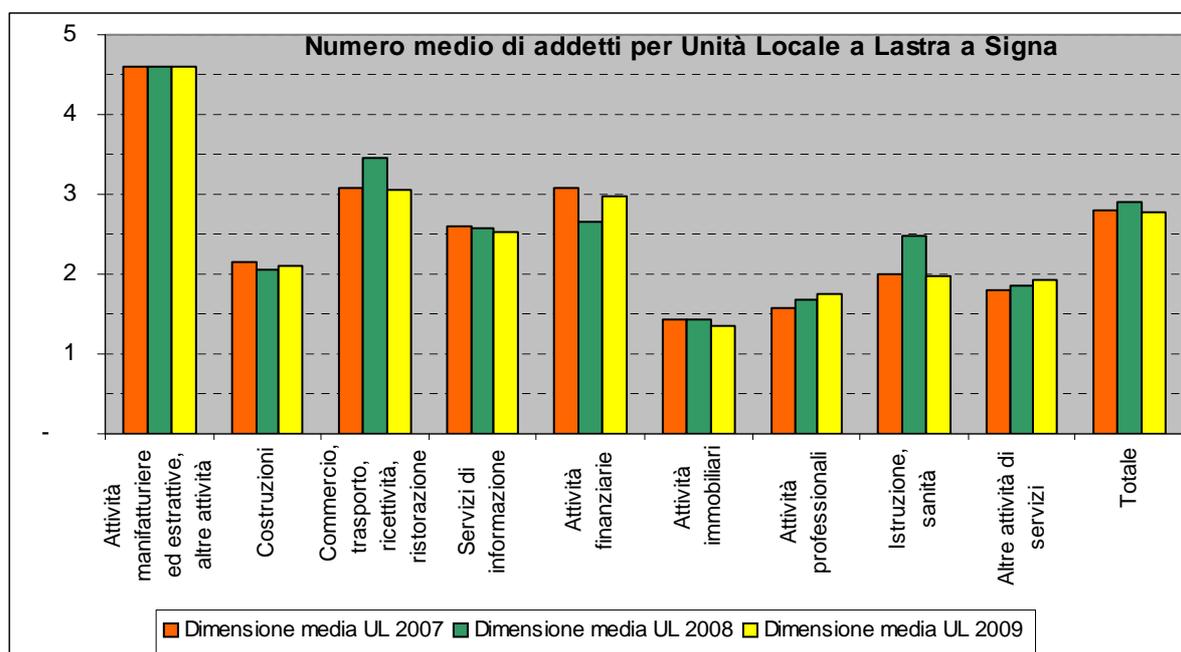
Il composito settore delle "Altre attività di servizi" è stabile nel biennio per quanto concerne le UL (71 unità) ma presenta un incremento di addetti (da 127 a 137).

Nel complesso quindi, a parte i "Servizi di informazione e comunicazione" il resto del settore terziario e dei servizi si presenta in positiva controtendenza nelle recenti dinamiche delle attività produttive di Lastra a Signa.

Unità Locali ed addetti per settore a Lastra a Signa dal 2007 al 2009

Settore di attività economica	Unità Locali 2007	Unità Locali 2008	Unità Locali 2009	Addetti 2007	Addetti 2008	Addetti 2009
Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività	325	307	289	1.497	1.409	1.331
Costruzioni	344	344	328	736	703	687
Commercio, trasporto, ricettività, ristorazione	539	543	526	1.652	1.871	1.604
Servizi di informazione	29	26	25	76	67	63
Attività finanziarie	23	29	28	71	77	83
Attività immobiliari	56	59	65	79	84	87
Attività professionali	241	244	247	378	406	431
Istruzione, sanità	70	73	75	140	180	148
Altre attività di servizi	71	66	71	127	122	137
Totale	1.698	1.691	1.654	4.756	4.918	4.571





3.3. I DATI PIÙ RECENTI DELLA CAMERA DI COMMERCIO

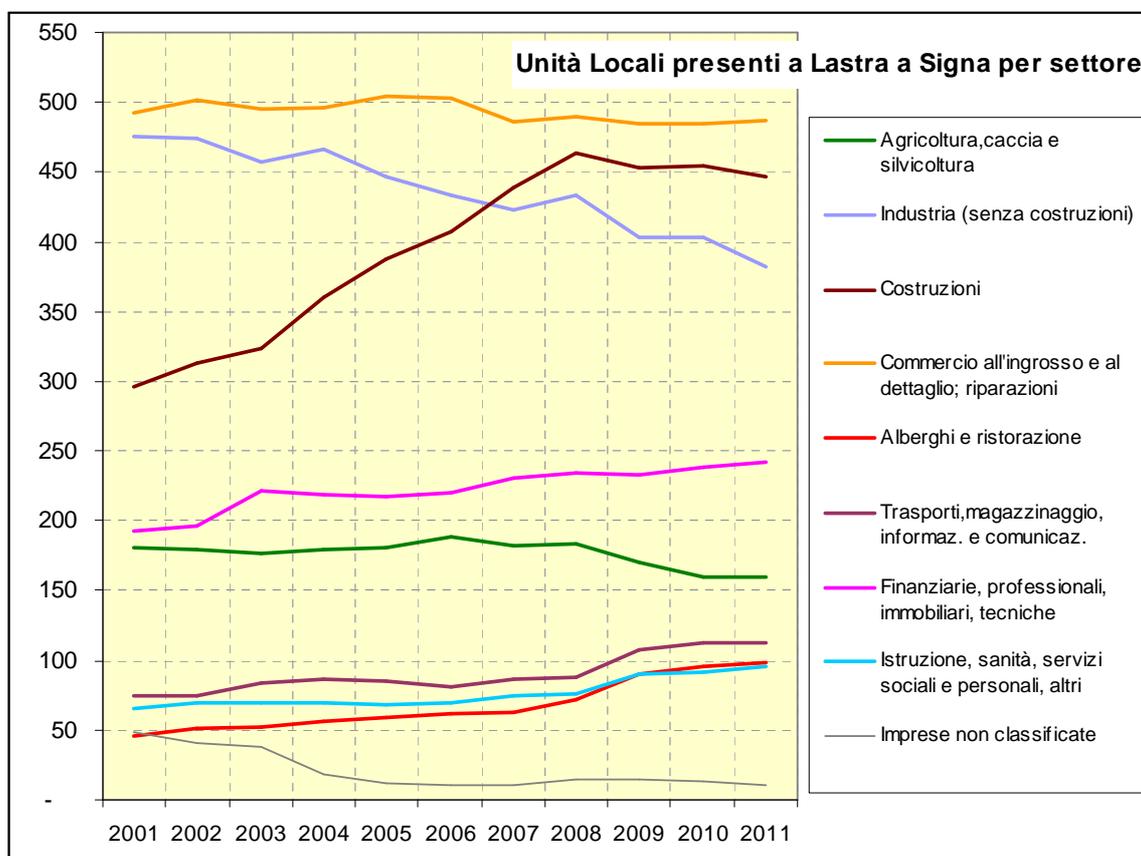
Nel 2001 a Lastra a Signa erano registrate come attive presso la Camera di Commercio 1.870 Unità Locali di impresa, di cui 1.616 (l'86,4%) con sede presso Lastra a Signa e 254 (il 13,6%) aventi la propria sede principale fuori comune. A distanza di dieci anni, nel 2011, sono registrate come attive 2.035 Unità Locali di impresa, di cui 1.727 (l'84,9%) con sede presso Lastra a Signa, 308 (il 15,1%) aventi sede fuori comune.

È quindi possibile costruire una serie storica della dinamica delle attività economiche nell'ultimo decennio, seppure limitata alle sole Unità Locali e con alcune cautele, in particolare nel passaggio dal 2008 al 2009¹⁴.

¹⁴ I dati esprimono per il periodo 2001-2011 le localizzazioni d'impresa sul territorio comunale di Lastra a Signa al 4° trimestre di ogni anno. Nel corso degli anni è variata la classificazione Ateco delle attività economiche; in particolare, sino al 2008 è stata utilizzata la classificazione Ateco 2002, mentre dal 2009 è stata adottata la Ateco 2007. Gli accorpamenti di attività economiche svolti nelle tabelle e figure, necessari per potere confrontare Ateco differenti, producono quindi una qualche imprecisione nella serie storica, in particolare nel passaggio dall'anno 2008 all'anno 2009. Ad aumentare l'imprecisione del confronto è l'esistenza di imprese prive di classificazione del settore economico: le UL non classificate erano 48 nel 2001, ora sono 11.

Le dinamiche sono state assai differenziate per ciascun settore, per cui la crescita complessiva dell'8,8% del numero di Unità Locali è la conseguenza di settori con incrementi sensibili e di altri in flessione nel decennio. Sotto il profilo della consistenza numerica si evidenziano i seguenti trend (vedi anche la figura che segue):

- Nel settore Agricoltura, caccia e silvicoltura si è registrata una sostanziale stabilità fino al 2008 (183 UL rispetto alle 181 del 2001); nel 2009 e 2010 si ha però una flessione (160 UL nel 2010 e 2011); complessivamente perde l'11,6% nel decennio.
- Il comparto industriale (escluso le costruzioni) è quello che presenta la più significativa flessione, sia in termini assoluti (-92 UL), sia in termini relativi (-19,4% nei dieci anni).
- il settore delle costruzioni è viceversa quello che consegue la maggiore crescita in termini assoluti nel periodo (+151 UL, +51,0%); va peraltro rimarcato come il massimo sia stato raggiunto nel 2008 (da 296 a 464 UL) e successivamente si è avuto un leggero calo (447 UL al 2011).
- Il comparto "Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazioni" conserva una sostanziale stabilità di UL negli anni 2001-2011, con qualche oscillazione: erano 492 nel 2001, sono leggermente cresciute fino a 504 nel 2005 per poi scendere a 487 nel 2011.
- Il settore degli alberghi e della ristorazione ha visto più che raddoppiare le proprie UL nel decennio, da 46 a 98. La crescita è stata costante negli anni.
- Anche i tre comparti in cui sono state accorpate le altre attività di servizio palesano una crescita continuativa:
 - Trasporti, magazzinaggio, informazione e comunicazione: nel periodo si sono registrate 38 UL in più (+51,4%);
 - Finanziarie, professionali, immobiliari, tecniche: 50 UL in più (+26,0%);
 - Istruzione, sanità, servizi sociali e personali, altri servizi: 29 UL in più (+43,9%).



3.4. LE ATTIVITÀ AGRICOLE

3.4.1. Dinamiche generali sovralocali

Le prospettive europee

L'Unione Europea sostiene che l'agricoltura è destinata ad essere sempre più una risorsa economica per l'intera Europa. La conferma arriva dal "Rapporto sulle prospettive dei mercati agricoli e degli introiti" redatto dalla Direzione generale per l'Agricoltura e lo sviluppo rurale dell'Unione Europea.

L'analisi, segnala che se da qui al 2020 gli introiti - e quindi il fatturato - del settore primario sono destinati a diminuire del 3,5% in 15 paesi membri (agricoltori della vecchia Europa), per gli altri 12 invece l'agricoltura aumenterà i ricavi del 35% grazie

alla produzione e alla coltivazione delle colture indispensabili per la produzione di biocarburanti. In questo contesto si dovrà dare piena attuazione alla direttiva europea sulle energie rinnovabili per aumentare e favorire lo sviluppo dell'industria della biomasse, della produzione di etanolo e di biodiesel. In pratica, si legge ancora, da qui al 2020 si assisterà ad una riallocazione dei cereali e una loro diversa destinazione d'uso. Il dato è una proiezione compiuta in base alla struttura attuale della Pac, e porta pertanto con sé ampi margini di incertezza nel quantum e nella distribuzione della crescita tra i vecchi e i nuovi Paesi dell'Unione.

Nello specifico lo studio calcola che nel 2020 grano tenero e mais rappresenteranno rispettivamente il 16% e il 39% di tutti i cereali coltivati su suolo europeo, per un aumento di queste tipologie cerealicole cui corrisponderà "un calo del 21% degli altri cereali, in particolare l'orzo". Anche la coltivazione di barbabietola da zucchero aumenterà, in quanto indispensabile per la produzione di etanolo. Per il consumo domestico, lo zucchero da barbabietola sarà invece sostituito dall'isoglucosio.

Le recenti dinamiche nazionali

In attesa di disporre dei dati definitivi dettagliati per comune del 6° Censimento generale dell'agricoltura 2010, gli unici dati disponibili sono quelli provvisori con disaggregazione territoriale regionale (peraltro solo per 16 Regioni e Province autonome ad alta partecipazione; non è compresa la Toscana) diffusi dall'Istat¹⁵.

Quello che per ora emerge a livello nazionale è che **le aziende agricole e zootecniche attive diminuiscono** del 32,2% rispetto al 2000 mentre **cresce la loro dimensione media** sia in termini di SAU (da 5,5 ettari di SAU per azienda a 7,9 ettari) che in termini di SAT (da 7,8 a 10,6 ettari). Ciò è il risultato di un processo pluriennale di concentrazione dei terreni agricoli e degli allevamenti in un numero sensibilmente ridotto di aziende. L'effetto delle politiche comunitarie e dell'andamento dei mercati ha determinato l'uscita di piccole aziende dal settore, favorendo la **concentrazione dell'attività agricola e zootecnica in unità di maggiori dimensioni**, maggiormente in linea con i valori della struttura aziendale media europea.

Le aziende con meno di 1 ettaro di SAU sono infatti diminuite del 50,6% e ora rappresentano il 30,9% del totale delle aziende agricole italiane, mentre nel 2000 erano il 42,1%. Le grandi aziende con almeno 30 ettari di SAU, pari al 5,2% delle aziende

¹⁵ I dati e i commenti riportati in questo paragrafo riprendono informazioni prese dal sito ufficiale del 6° Censimento dell'agricoltura Istat (<http://censimentoagricoltura.istat.it/>).

italiane, dispongono del 54,1% della SAU totale; nel 2000 tale segmento costituiva il 3% del totale e coltivava il 46,9% della SAU.

In dieci anni a livello nazionale la Superficie Aziendale Totale (SAT) è diminuita dell'8,0% e la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) del 2,3%. Il fatto che la SAT complessiva diminuisca assai più della SAU è il segnale di un **processo di ricomposizione fondiaria** che ha trasferito alle aziende agricole attive nel 2010 prevalentemente le superfici agricole utilizzate dalle aziende cessate e, in misura minore, i terreni investiti a boschi annessi alle aziende o non utilizzati.

Diminuiscono i bovini allevati (-6,1% rispetto al 2000) come pure gli ovini e caprini (-3,2%), mentre si incrementano i suini (+11,6%) e gli avicoli (+14,1%).

3.4.2. Attività agricole a Lastra a Signa

Come hanno mostrato i dati forniti dalla Camera di Commercio di Firenze al 2001 si avevano 181 Unità Locali nel settore economico Agricoltura, caccia e silvicoltura; tale ammontare è rimasto quasi inalterato fino al 2008 (183 UL), mentre nel triennio successivo si è avuta una flessione, scendendo a 160 UL nel 2011.

Nel sito internet comunale, destinato soprattutto ai turisti che ricercano prodotti tipici del territorio, a Lastra a Signa sono citate 20 aziende agricole e 7 agriturismi.

Nel complesso, le imprese attive che a luglio 2011 hanno come attività principale "Coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi" (Codice ATECO 2007 che inizia con 01) risultano essere 159 (più una inattiva).

L'esame del dettaglio delle informazioni del registro imprese evidenzia che più dei due terzi delle imprese agricole sono principalmente dedite alle colture olivicole, alle colture vitivinicole o ad entrambe.

Unità Locali del comparto agricolo presenti al 2011 nel territorio di Lastra a Signa

ATECO adattato alle specifiche fornite dal registro imprese	UL	%
Colture miste vitivinicole, olivicole e frutticole (coltivazione di alberi da frutta, frutti di bosco e frutta in guscio)	46	28,9%
Colture olivicole (coltivazione di frutti oleosi)	42	26,4%
Coltivazione di uva	35	22,0%
Coltivazione di ortaggi (inclusi i meloni) in foglia, a fusto, a frutto, in radici, bulbi e tuberi in piena aria (escluse barbabietola da zucchero e patate)	12	7,5%
Allevamento di cavalli e altri equini	3	1,9%

Attività di supporto alla produzione vegetale	3	1,9%
Coltivazione di ortaggi	3	1,9%
Coltivazione di cereali (escluso il riso)	2	1,3%
Coltivazione di fiori in piena aria	2	1,3%
Coltivazioni agricole	2	1,3%
Coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi	2	1,3%
Coltivazioni miste di cereali, legumi da granella e semi oleosi	2	1,3%
Allevamento di bovini e bufale da latte, produzione di latte crudo	1	0,6%
Allevamento di pollame	1	0,6%
Altre attività di supporto alla produzione animale (esclusi i servizi veterinari)	1	0,6%
Coltivazione di tabacco	1	0,6%
Coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali: attività mista	1	0,6%
Totale complessivo	159	100,0%

Fonte: nostra elaborazione da dati della Camera di Commercio di Firenze

3.5. IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

3.5.1. *Commercio e Consumi*¹⁶

I **consumi** costituiscono la componente della domanda interna più debole considerando le incertezze e le criticità che ancora riguardano il mercato del lavoro, che generano anche difficoltà di ripresa per il reddito disponibile: in termini assoluti la perdita cumulata di domanda di lavoro è stata pari a circa 11mila e 800unità di lavoro nel biennio 2009-2010.

Il reddito conta, ma non da solo, e se sicuramente la sua contrazione spinge a razionalizzare i consumi, è accaduto che anche in presenza di un reddito invariato moltissime famiglie toscane non si sono astenute dal ridefinire il proprio rapporto con l'utilizzo delle risorse di cui dispongono.

Ci sono poi modificazioni importanti anche negli aspetti riguardanti le modalità di acquisto dei prodotti, secondo una linea di nuova razionalità che vuole tenere insieme sobrietà e preservazione dei livelli di qualità dei consumi.

Infatti, il 40% dichiara di avere cambiato negozi cercando strutture più convenienti.

Le dinamiche soggettive indicate vanno inquadrare nel contesto definito dai dati oggettivi, relativi alla dinamica della spesa media mensile familiare nel periodo 2005-2008 dalla quale risulta che nel 2008 il dato sulla spesa media mensile familiare per i

¹⁶ Sintesi tratta dalla pubblicazione: Camera di Commercio di Firenze, L'andamento dell'economia fiorentina nel 2010, maggio 2011. A tale pubblicazione si rimanda per una trattazione completa dell'argomento.

consumi era pari in Toscana a 2.581,32 euro, con una riduzione di poco meno di 160 euro rispetto a tre anni prima, vale a dire una contrazione percentuale reale di quasi il 6%.

È interessante rilevare che rispetto ad una fase pre-crisi come il 2005, nella prima fase di dispiegamento della crisi stessa si è registrata una riduzione robusta della capacità reale di spesa delle famiglie, nettamente superiore al dato medio nazionale, e che colloca la Toscana tra quelle che più hanno avuto riduzioni reali di spesa per i consumi.

La dinamica è ancora più accentuata per i consumi alimentari che si sono ridotti nel 2005-2008 di 43 euro in termini reali, pari ad oltre l'8%, cosa che colloca la Toscana appunto tra le regioni a più alta contrazione di spesa familiare reale mensile per alimenti, in misura molto più elevata rispetto al dato medio nazionale.

Ovviamente, questo nuovo orientamento alla sobrietà funzionale, almeno nelle intenzioni, alla ricostituzione di ammortizzatori spontanei, non sarà senza effetti a livello macroeconomico, visto che i toscani non sembrano avere intenzione di tornare sui livelli di spesa precedenti l'insorgenza della crisi.

Il 2010, pur chiudendosi all'insegna della decelerazione della flessione nel settore commercio, non ha segnato il completamento del percorso di rientro da un triennio di congiuntura negativa. Il **fatturato delle imprese commerciali** chiude l'anno 2010 con una variazione media del -1,3% e manifesta pertanto in condizioni di debolezza. L'eventuale impatto delle conseguenze che le tensioni sul fronte dei prezzi e del costo del denaro potrebbero avere sul reddito disponibile, sulle aspettative delle famiglie e sul loro orientamento al consumo, rischiano di avviare una spirale depressiva sul comparto.

Se si volge lo sguardo agli andamenti di Firenze, Toscana e Italia emergono alcune similitudini. A partire dal 2005 le variazioni tendenziali seguono un andamento analogo, con l'Italia nel suo complesso che risente in maniera più pesante, rispetto alle altre aree territoriali, degli aspetti negativi maturatisi nel biennio 2009-2010. Le variazioni medie annuali sintetizzano questi processi, evidenziando una perdurante situazione di disagio diffuso. Se nel 2005 ancora si registravano gli influssi della crisi degli anni precedenti, nel biennio 2006-2007 gli operatori avevano beneficiato di incrementi (non particolarmente elevati ma tali, comunque, da garantire una certa crescita e avviare, così, un processo di recupero sui periodi precedenti); dal 2008, però, questa risalita esaurisce i propri effetti e si cominciano ad archiviare trimestri connotati da cali sempre più marcati che iniziano, poi, ad attenuare i propri effetti nel 2010.

Per visualizzare in maniera più diretta il gap che si è venuto a maturare nell'ultimo quinquennio, è stata ricostruita una serie di numeri indice con base di partenza 2005, articolata sulle variazioni tendenziali rilevate a cadenza trimestrale; rispetto a Toscana e Italia, Firenze è riuscita – da una parte – a incamerare ossigeno dal momento positivo del biennio 2006-2007, incrementando i propri fatturati di circa 10 punti in più rispetto a tre anni addietro, per poi arretrare considerevolmente nei trimestri seguenti, ma in maniera un po' meno accentuata rispetto a Italia e Toscana. In ogni caso, per tutte e tre le aree territoriali la linea discendente non si è invertita.

La dimensione d'impresa e i gruppi merceologici – Nel quarto trimestre si è consolidata la crescita della grande distribuzione (imprese con 20 addetti e oltre) che, col +2%, consegue uno dei risultati migliori degli ultimi due anni. Viceversa negativa la performance della media (-2,7%) e piccola distribuzione (-3,1%), queste ultime ancora una volta le più penalizzate dall'andamento involutivo del fatturato; spostando, invece, l'attenzione alle variazioni medie annuali, si osserva come la media distribuzione sia il gruppo che più ha ridotto le proprie perdite, scendendo dal -5,9% del 2009 al -1,5%; lo stesso non può dirsi per la piccola che, pur partendo da -5,9% si 'ferma' ad un ancor preoccupante -3,5%; la grande impresa, poi, spunta un buon 0,9%, discreta base di partenza per affrontare il nuovo anno.

Le variazioni medie riportate dai comparti merceologici segnalano una decisa riduzione delle perdite di quelli non alimentari (abbigliamento e prodotti per il sistema casa che passano dal -6,5% dello scorso anno a, rispettivamente -1,9% e -2% e gli altri prodotti che si attestano al -1%, rispetto al -3,6% dell'annualità precedente); in controtendenza il comparto alimentare, che passa da -0,4% a -0,8%.

3.5.2. La dinamica 2001-2011 del commercio a Lastra a Signa

Per quanto concerne il settore commerciale i dati ASIA non sono utili per individuare le dinamiche del commercio al dettaglio in sede fissa. Utilizzando dati di fonte comunale si può comunque individuare la dinamica del decennio 2001-2011.

Nel 2001 la situazione era la seguente (fonte: Delibera CC 14/01, Allegati):

- n.217 **esercizi di vicinato** per una Superficie totale di Vendita di mq.11.743 (sup. vendita<250 mq) di cui: n. 72 del settore alimentare (SV mq. 3.327) e n.145 del settore non alimentare (SV mq. 8.416)

- n.6 **esercizi di media dimensione** per una Superficie totale di Vendita di mq. 2.530 (sup. vendita >250 e < 2.500) di cui. n. 1 settore alimentare (SV mq. 719) e n. 5 settore non alimentare (SV mq. 1.811)
- n.2 **esercizi di grande distribuzione** per una Superficie totale di Vendita di mq. 6.250 Tipologia "C" (SV >2.500 e < 5.000): n 1 settore alimentare (SV mq. 3.750) e n. 1 settore non alimentare (SV mq. 2.500);
- n.1 **esercizi di grande distribuzione** Tipologia "B" (sup. vendita >5.000 e <10.000): n. 1 settore non alimentare (SV mq. 6.000).

ESERCIZI PER CLASSI DI SUPERFICIE NEL 2001

	1-250	250-2500	>2500	Totale
Alimentari	72	1	1	74
Non alimentari	145	5	2	152
Totale	217	6	3	226

MQ DI VENDITA NEGLI ESERCIZI PER CLASSI DI SUPERFICIE NEL 2001

	1-250	250-2500	>2500	Totale
Alimentari	3.327	719	3.750	7.796
Non alimentari	8.416	1.811	8.500	18.727
Totale	11.743	2.530	12.250	26.523

Al 2011 gli esercizi commerciali sono complessivamente leggermente calati di numero (da 226 a 213 esercizi, -5,8%); osservando i settori merceologici emerge comunque che le strutture che propongono prodotti alimentari sono cresciute di numero (da 74 a 85, +14,9%).

Anche in termini di superfici di vendita si è registrato un complessivo calo nel decennio, di proporzione simile a quanto avvenuto per gli esercizi (da 26.523 a 25.008 mq di SV, -5,7%); la consistenza di SV alimentare si è altresì incrementata (da 7.796 a 8.652 mq di SV, +11,0%). Spicca il decremento percentuale di superfici per quanto concerne la tipologia delle medie strutture (-512 mq di SV, -20,2%).

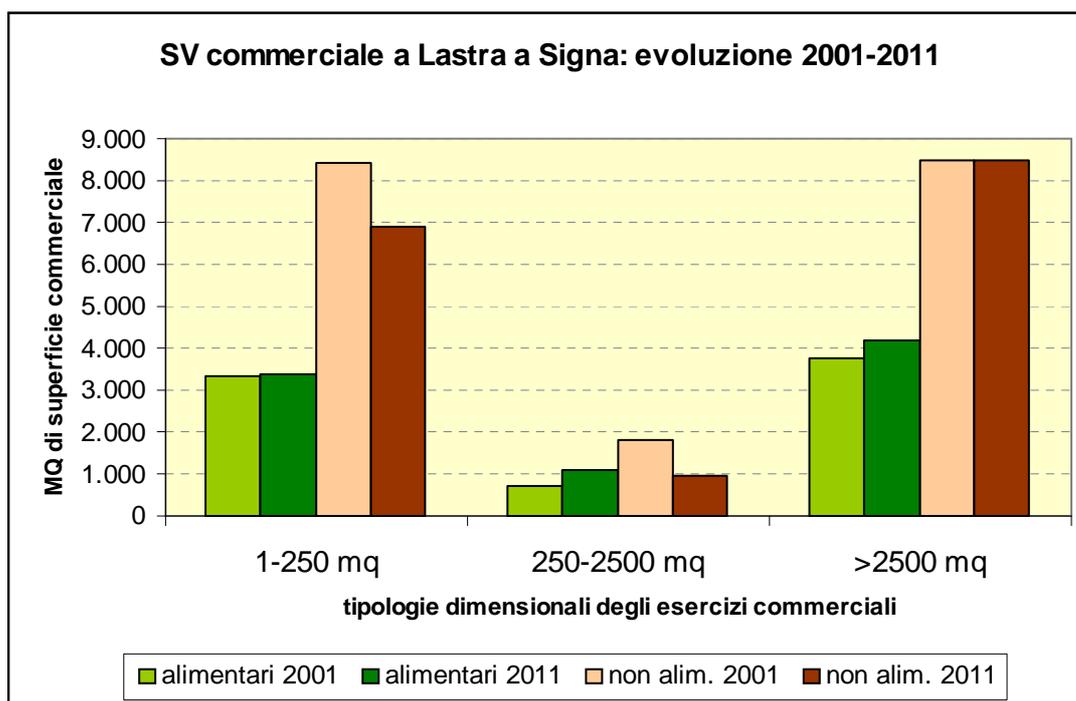
ESERCIZI PER CLASSI DI SUPERFICIE NEL 2011

	1-250	250-2500	>2500	Totale
Alimentari*	81	2	2	85
Non alimentari	125	3	0	128
Totale	206	5	2	213

* Vi sono esercizi alimentari che contemplano anche autorizzazioni per SV non alimentare

MQ DI VENDITA NEGLI ESERCIZI PER CLASSI DI SUPERFICIE NEL 2011

	1-250	250-2500	>2500	Totale
Alimentari	3.379	1.088	4.185	8.652
Non alimentari	6.926	930	8.500	16.356
Totale	10.305	2.018	12.685	25.008



L'offerta commerciale non in sede fissa

A completamento della rete commerciale in sede fissa esistono una serie di mercati ambulanti distribuiti sul territorio. Tale offerta si tiene, in specifici giorni della settimana, dalle ore 8.00 alle 13.00 presso le seguenti postazioni:

Mercato settimanale di Lastra a Signa - Largo Saint Fons / Viale dello Stadio: il sabato

Posteggi Prodotti Alimentari: 11; Posteggi Prodotti Non Alimentari: 50; Posteggi Produttori Agricoli: 1;

Mercato rionale di Ponte a Signa - Piazza Andrei: il mercoledì

Posteggi Prodotti Alimentari: 4; Posteggi Prodotti Non Alimentari: 5; Posteggi Produttori Agricoli: 1;

Mercato settimanale del capoluogo - Piazza Bardini: il giovedì

Posteggi Prodotti Alimentari: 2; Posteggi Prodotti Non Alimentari: 5; Posteggi Coltivatore Diretto: 1;

Mercato rionale di Ginestra F.na - Piazza del Popolo: il mercoledì

Posteggi Prodotti Alimentari: 3; Posteggi Prodotti Non Alimentari: 3; Posteggi Coltivatore Diretto: 1;

Mercato rionale di Malmantile - Piazza Piave: il venerdì

Posteggi Prodotti Alimentari: 2; Posteggi Prodotti Non Alimentari: 2; Posteggi Coltivatore Diretto: 1;

Inoltre si hanno anche i seguenti punti vendita:

- Permanente - alimentare in via Lungo Vingone (verde pubblico) – mq 104
- Permanente – non alimentare specializzato in piante e fiori in area pubblica adiacente al cimitero di S. Martino a Gangalandi – mq 40,50
- Settimanale da lunedì a venerdì – alimentare in p.za delle Trecciaiole – 56 mq.

3.5.3. Il livello di servizio della rete commerciale di Lastra a Signa

Il livello di servizio della rete commerciale offerto alla popolazione può essere valutato attraverso due indicatori:

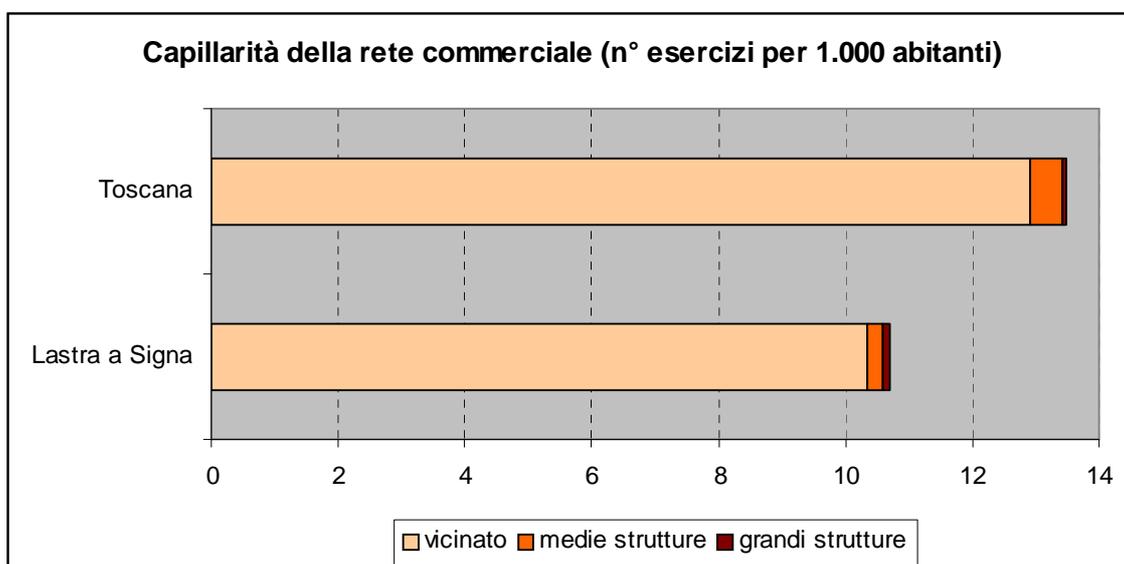
- La Capillarità commerciale (n° esercizi per 1.000 abitanti); rapportando il numero di esercizi di vendita rispetto alla popolazione si ottiene un indicatore che definisce in

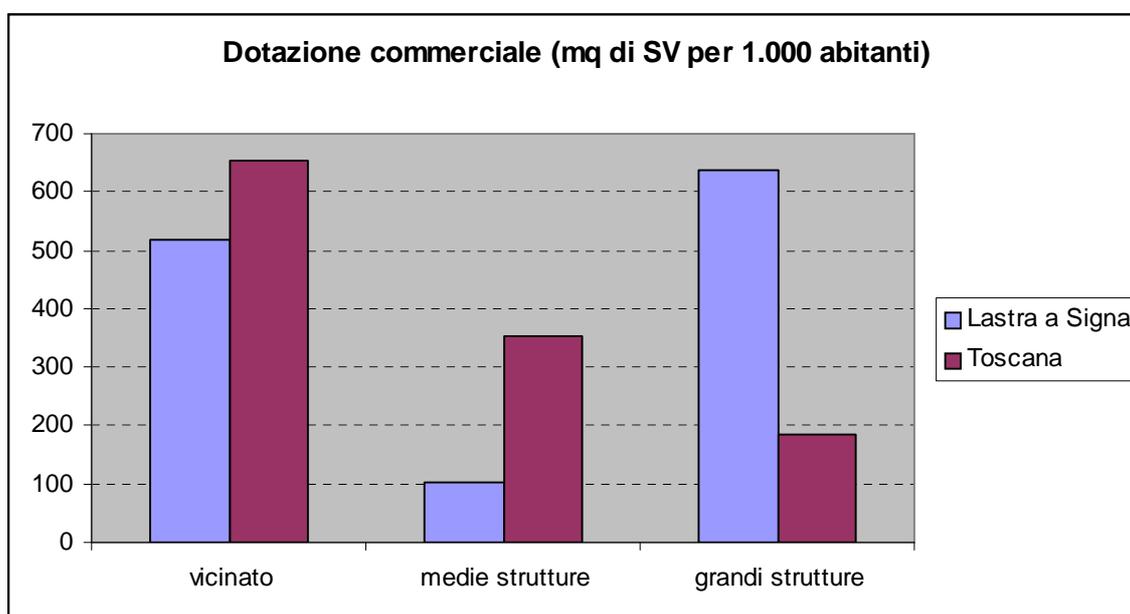
prima approssimazione la densità della rete, ovvero la probabilità per gli abitanti di disporre di punti di vendita presso la propria abitazione.

- La Dotazione commerciale (mq di SV per 1.000 abitanti); rapportando la complessiva superficie di vendita presente nel territorio rispetto alla popolazione si ottiene una sorta di dotazione commerciale procapite, ovvero la disponibilità di quantità adeguate di offerta commerciale in loco.

Rispetto ai dati medi presenti in Toscana, Lastra a Signa denota una certa debolezza nell'indicatore di Capillarità commerciale (10,70 a fronte di 13,45 esercizi per 1.000 abitanti) e invece un maggiore valore di Dotazione commerciale (1.256 contro 1.135 mq di SV per 1.000 abitanti).

Scorporando i dati per tipologie di vendita si osserva che la situazione di debolezza di Lastra a Signa concerne il vicinato e soprattutto le medie strutture. In termini di Dotazione commerciale è solo la presenza di significative grandi strutture a determinare un valore complessivo superiore a quello regionale.



**ESERCIZI COMMERCIALI PER CLASSI DI SUPERFICIE**

	vicinato	medie strutture	grandi strutture	Totale	Abitanti
Lastra a Signa	206	5	2	213	19.911
Toscana	48.452	1.879	213	50.437	3.749.813

Capillarità commerciale (n° esercizi per 1.000 abitanti)

	vicinato	medie strutture	grandi strutture	Totale
Lastra a Signa	10,35	0,25	0,10	10,70
Toscana	12,92	0,50	0,06	13,45

MQ DI SV NEGLI ESERCIZI COMMERCIALI PER CLASSI DI SUPERFICIE

	vicinato	medie strutture	grandi strutture	Totale	Abitanti
Lastra a Signa	10.305	2.018	12.685	25.008	19.911
Toscana	2.453.021	1.325.315	696.123	50.437	3.749.813

Dotazione commerciale (mq di SV per 1.000 abitanti)

	vicinato	medie strutture	grandi strutture	Totale
Lastra a Signa	518	101	637	1.256
Toscana	654	353	186	1.135

Appare lecito assumere come standard di riferimento i valori regionali di dotazione commerciale. Vale infatti la pena riprendere quanto affermato nel PRSE (Regione Toscana - Piano regionale di sviluppo economico (Prse) per il periodo 2007 - 2010 - D.C.R. n. 66/2007):

“ La Toscana vanta una spiccata specializzazione nel settore commerciale; infatti il 14,4% del valore aggiunto regionale è realizzato nel settore “Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa” detenendo con tale peso un primato assoluto in ambito nazionale: le attività commerciali (negozi, grandi e medie strutture di vendita al dettaglio, commercio all'ingrosso, mercati ambulanti, edicole di giornali e distributori di carburanti) costituiscono un sistema assai consistente e articolato. Le attività commerciali garantiscono un numero significativo di posti di lavoro: in molte aree urbane e turistiche della Toscana, troviamo ormai che il livello di occupazione nella branca del Commercio e dei Pubblici esercizi supera quello dell'attività manifatturiera. Si tratta di occupazione fortemente connotata da lavoratori indipendenti e, tra gli occupati dipendenti, da un'alta presenza di occupazione femminile. Rispetto ad altre aree d'Italia e d'Europa nella nostra regione emergono alcuni elementi strutturali che occorre sottolineare:

- si è in presenza di una forte diffusione di negozi di vicinato: in base alla dimensione degli esercizi infatti la Toscana presenta un peso superiore alla media nazionale (e superiore anche alle regioni del Nord) nelle piccole strutture distributive;
- si registra la densità di operatori, mercati e fiere ambulanti più alta rispetto a tutte le regioni del centro- nord d'Italia;

Tutto questo va interpretato con molta attenzione in quanto è il risultato sia di comportamenti dal lato della domanda (forte richiesta di servizi commerciali per l'importanza del turismo, per la presenza di piccoli centri abitati sparsi sul territorio), ma anche di comportamenti dal lato dell'offerta (in termini sia di dimensione che di tipologie strutturali degli esercizi). Vi è dunque una duplice interpretazione del fenomeno, in parte positiva, perché la maggiore diffusione di piccoli negozi determina una maggiore vicinanza alla domanda, e anche un legame diretto con le produzioni locali agricole e artigianali, in parte negativa, perché tale maggiore presenza può essere intesa anche come rispetto al rinnovamento che il settore ha sperimentato in altre parti del paese, che tuttavia non si riflette sul livello dei prezzi per i generi di

grocery, che presenta nella grande distribuzione in Toscana i valori più bassi di tutto il paese.”

3.6. LE ATTIVITÀ ALBERGHIERE E RICETTIVE¹⁷

3.6.1. La situazione turistico-alberghiera a Lastra a Signa

L'offerta ricettiva al 2011

A fine 2011 a Lastra a Signa sono presenti due strutture ricettive a 4 stelle (un albergo e un villaggio-albergo con 14 appartamenti indipendenti) per complessivi 156 posti letto.

L'offerta ricettiva di Lastra a Signa viene completata da:

- 8 affittacamere professionali che dispongono di 191 posti letto (più 4 aggiuntivi) distribuiti in 23 strutture.
- 7 strutture “case e appartamenti per vacanze” per complessivi 86 posti letto.

Non vi sono motel, residenze turistico-alberghiere e campeggi.

Nel complesso quindi l'offerta ricettiva di Lastra a Signa rende disponibili 437 posti letto per il pernottamento dei turisti e di persone presenti per lavoro.

Va anche citata l'opportunità di fruire di 14 affittacamere non professionali o Bed & Breakfast (l'attività di affittacamere consiste nel dare ospitalità a turisti in casa propria). Infine esiste la possibilità di pernottare nei posti letto messi a disposizione all'interno dei 9 agriturismi di Lastra a Signa.

Evoluzione dell'offerta nel periodo 2005-2010

L'esame dei dati¹⁸ relativi agli anni 2005 e 2010 sulla consistenza media¹⁹ delle strutture ricettive a Lastra a Signa mette in evidenza una crescita dell'offerta di esercizi.

In cinque anni si hanno un albergo, due agriturismi, tre affittacamere e due case appartamento per vacanze in più. Complessivamente si tratta di un'offerta che si incrementa di 181 posti letto. Il numero dei letti si è accresciuto maggiormente rispetto

¹⁷ Fonti: dati forniti dal Comune di Lastra a Signa, sito internet del Comune di Lastra a Signa <http://www.comune.lastra-a-signa.fi.it>.

¹⁸ Elaborazioni Ufficio Regionale di Statistica Toscana su dati Istat (i dati derivano dalla "Rilevazione statistica del movimento dei clienti negli esercizi ricettivi").

¹⁹ La consistenza media si calcola come segue: N° medio esercizi = $(S_{i=1...12} n^{\circ} \text{ esercizi mese}_i) / 12$.

al numero delle strutture; ciò vale sia per gli esercizi alberghieri che per quelli extra alberghieri; pur rimanendo dati di valore assoluto contenuto rispetto ad altre realtà toscane si può comunque affermare che si è registrato un consolidamento dell'offerta ricettiva.

Consistenza media degli esercizi ricettivi a Lastra a Signa negli anni 2005 e 2010

	Anno 2005				Anno 2010			
	N.	Posti Letto	Camere	Bagni	N.	Posti Letto	Camere	Bagni
Alberghi 1 stella	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Alberghi 2 stelle	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Alberghi 3 stelle	0,7	40,7	22,7	20,0	1,0	89,0	46,0	37,0
Alberghi 4 stelle	0,7	8,8	5,8	4,7	2,0	67,0	34,0	36,0
Alberghi 5 stelle	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Residenze turistico alberghiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Agriturismi	7,1	71,5	35,8	31,4	9,0	129,0	62,0	41,0
Campeggi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Villaggi turistici	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Affittacamere	20,7	174,3	72,9	66,3	23,6	200,1	89,3	75,3
Residence	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Case appartamento per vacanze	2,8	50,5	22,3	17,3	4,8	47,4	25,3	13,4
Residenze d'epoca	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostelli	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Case appartamenti per ferie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rifugi alpini	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aree di sosta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Alloggi privati	13,0	64,8	31,7	20,7	13,0	59,0	31,0	22,0
Totale esercizi alberghieri	1,3	49,4	28,5	24,7	3,0	156,0	80,0	73,0
Totale esercizi extra alberghieri	43,5	361,1	162,7	135,6	50,3	435,5	207,7	151,8
Totale esercizi	44,8	410,5	191,2	160,3	53,3	591,5	287,7	224,8

Consistenza media delle strutture ricettive a Lastra a Signa: dinamica annuale del periodo 2005-2010

	N.	Posti Letto	Camere	Bagni
Totale esercizi alberghieri	+25,1%	+43,1%	+36,1%	+39,2%
Totale esercizi extra alberghieri	+3,1%	+4,1%	+5,5%	+2,4%
Totale esercizi	+3,8%	+8,8%	+10,1%	+8,0%

Presenze ed arrivi turistici

Nell'anno 2010 si sono registrate complessivamente 59.153 presenze, distribuite equamente tra gli esercizi alberghieri (49,1%) ed extra-alberghieri (50,9%). Gli stranieri sono stati più presenti degli italiani (54,7% a 45,3%).

Va sottolineato che gli arrivi degli italiani sono stati più numerosi degli stranieri (6.298 contro 4.330) ma questi ultimi hanno soggiornati più a lungo: 7,5 giorni a fronte di 4,3 giorni.

Consistente è anche la differenza della permanenza media nelle strutture alberghiere rispetto a quelle extra-alberghiere: nelle prime il turista soggiorna mediamente solo per 4 notti, nelle seconde prolunga la propria permanenza a 9,1 notti.

Movimenti turistici negli esercizi ricettivi di Lastra a Signa

	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Alberghiere	4.742	14.038	2.588	14.998	7.330	29.036
Extra-alberghiere	1.556	12.745	1.742	17.372	3.298	30.117
Totale	6.298	26.783	4.330	32.370	10.628	59.153

	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Alberghiere	8,0%	23,7%	4,4%	25,4%	12,4%	49,1%
Extra-alberghiere	2,6%	21,5%	2,9%	29,4%	5,6%	50,9%
Totale	10,6%	45,3%	7,3%	54,7%	18,0%	100,0%

Permanenza media negli esercizi ricettivi

	Italiani	Stranieri	Totale
Alberghiere	3,0	5,8	4,0
Extra-alberghiere	8,2	10,0	9,1
Totale	4,3	7,5	5,6

Lastra a Signa e gli altri comuni con risorsa turistica prevalente "altro interesse"

Agli inizi degli anni '90 le province hanno classificato i comuni in base alla risorsa turistica prevalente. Nell'APT5 Firenze (peraltro le Agenzie per il Turismo della Toscana sono in via di scioglimento a seguito della L.R n. 65 2010 art. 70) i Comuni sono raggruppati in base alle seguenti risorse turistiche prevalenti: Arte/Affari (9 Comuni), Montagna (2 Comuni), Termale (1 Comune), Campagna/Collina (14 Comuni), Altro interesse (18 Comuni); non vi sono invece comuni caratterizzati dalla risorsa Lacuale, Balneare o Religiosa.

Lastra a Signa rientra nel gruppo con risorsa prevalente "Altro interesse" insieme ai seguenti altri comuni: Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Castelfiorentino, Figline Valdarno, Fucecchio, Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Montaione, Pontassieve, Rignano sull'Arno, Rufina, San Piero a Sieve, Scandicci, Scarperia, Sesto Fiorentino, Signa.²⁰ Per le analisi si assume quindi tale raggruppamento omogeneo, che appare sufficientemente consistente a fini statistici, al fine di maturare valutazioni sulle potenzialità di rafforzamento dell'offerta turistica a Lastra a Signa.

3.6.2. Le dinamiche provinciali

In provincia di Firenze vi sono 44,6 posti letto in strutture alberghiere ogni 1.000 abitanti, mentre il valore nazionale è pari a 36,7 al 2008²¹. In provincia di Firenze nel periodo 1995-2008 le strutture alberghiere sono aumentate dello 0,9% annuo; nel medesimo periodo in Italia non vi sono state variazioni (0%).

In termini di posti letto alberghieri, nella provincia di Firenze c'è stato un tasso di crescita annuo del 2,8% a fronte di un trend annuo nazionale del +1,8%.

Restringendo l'analisi a livello locale, l'esame dei dati messi a disposizione dall'Ufficio Regionale di Statistica Toscana (su rilevazioni Istat²²) permette di approfondire per il ventaglio completo degli esercizi ricettivi la dinamica recente, tra gli anni 2005 e 2010. È quindi possibile il confronto dei trend per le diverse province toscane e per il gruppo dei 18 comuni fiorentini con risorsa turistica prevalente "altro interesse".

²⁰ La classificazione dei comuni secondo la risorsa turistica prevalente, in particolare la voce residua "Altro Interesse", può destare qualche perplessità: in alcuni casi si tratta di comuni della cintura di Firenze per i quali sembrerebbe più logica la loro appartenenza alla classe "Arte e Affari".

²¹ Fonte: Federalberghi, Sesto Rapporto sul sistema alberghiero in Italia 2010 (elaborazioni su dati Istat).

²² I dati derivano dalla "Rilevazione statistica del movimento dei clienti negli esercizi ricettivi".

In generale si osserva come il trend sia positivo nel quinquennio per tutte le realtà analizzate e per quasi tutte le tipologie di esercizio ricettivo.

La tipologia con maggiore varietà di andamento è quella degli esercizi alberghieri, in numero crescente in 5 province e calante in 6 province; il dato complessivo toscano è comunque di decremento. Nella zona di nostro interesse (gruppo dei 18 comuni fiorentini) ha peraltro registrato un quinquennio di leggero incremento.

Numero strutture ricettive (consistenza media) nell'anno 2005

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	72,3	124,6	4,0	284,3	412,8	485,1
Provincia Arezzo	157,5	333,1	12,0	202,3	547,4	704,9
Provincia Firenze	560,3	495,3	17,0	1.172,2	1.684,5	2.244,8
Provincia Grosseto	274,7	715,2	45,1	341,1	1.101,4	1.376,1
Provincia Livorno	372,8	177,8	62,5	379,5	619,8	992,7
Provincia Lucca	489,5	138,6	14,0	243,2	395,8	885,3
Provincia Massa Carrara	169,5	78,5	39,0	57,7	175,2	344,7
Provincia Pisa	162,7	282,3	11,0	282,0	575,2	737,9
Provincia Pistoia	301,0	111,0	7,0	137,9	255,9	556,9
Provincia Prato	21,3	23,1	-	74,8	97,9	119,3
Provincia Siena	472,8	915,0	8,0	960,6	1.883,6	2.356,3
Toscana	2.982,1	3.269,9	215,6	3.851,3	7.336,7	10.318,7

Numero strutture ricettive (consistenza media) nell'anno 2010

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	73,9	155,2	4,0	436,3	595,4	669,3
Provincia Arezzo	152,2	433,6	15,2	351,0	799,8	951,9
Provincia Firenze	569,6	586,0	17,0	1.668,8	2.271,8	2.841,4
Provincia Grosseto	290,0	932,3	45,8	476,0	1.454,1	1.744,1
Provincia Livorno	365,8	224,3	64,8	474,3	763,4	1.129,2
Provincia Lucca	444,3	205,3	16,0	490,8	712,2	1.156,5
Provincia Massa Carrara	147,0	84,7	39,0	103,5	227,2	374,2
Provincia Pisa	173,8	386,6	11,0	531,8	929,4	1.103,2
Provincia Pistoia	279,3	158,6	7,0	188,3	353,8	633,2
Provincia Prato	21,8	29,8	-	108,1	137,9	159,7
Provincia Siena	447,3	1.096,9	8,0	1.189,3	2.294,3	2.741,6
Toscana	2.891,0	4.138,0	223,8	5.582,0	9.943,8	12.834,8

Dinamica esercizi ricettivi 2005-2010

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	+ 1,7	+ 30,6	+ 0,0	+ 152,0	+ 182,6	+ 184,3
Provincia Arezzo	-5,3	+ 100,5	+ 3,2	+ 148,7	+ 252,3	+ 247,0
Provincia Firenze	+ 9,3	+ 90,7	+ 0,0	+ 496,6	+ 587,3	+ 596,7
Provincia Grosseto	+ 15,3	+ 217,0	+ 0,8	+ 134,9	+ 352,7	+ 368,0
Provincia Livorno	-7,1	+ 46,4	+ 2,3	+ 94,9	+ 143,6	+ 136,5
Provincia Lucca	-45,2	+ 66,8	+ 2,0	+ 247,7	+ 316,4	+ 271,3
Provincia Massa Carrara	-22,5	+ 6,2	+ 0,0	+ 45,8	+ 52,0	+ 29,5
Provincia Pisa	+ 11,1	+ 104,3	+ 0,0	+ 249,8	+ 354,2	+ 365,2
Provincia Pistoia	-21,7	+ 47,6	+ 0,0	+ 50,3	+ 97,9	+ 76,3
Provincia Prato	+ 0,4	+ 6,8	+ 0,0	+ 33,2	+ 40,0	+ 40,4
Provincia Siena	-25,4	+ 181,9	+ 0,0	+ 228,8	+ 410,7	+ 385,3
Toscana	-91,1	+ 868,1	+ 8,3	+ 1.730,7	+ 2.607,1	+ 2.516,1

Dinamica esercizi ricettivi 2005-2010: Tasso Medio di Variazione Annuale

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	+ 0,5%	+ 4,9%	+ 0,0%	+ 10,7%	+ 8,8%	+ 7,6%
Provincia Arezzo	- 0,7%	+ 6,0%	+ 5,3%	+ 14,7%	+ 9,2%	+ 7,0%
Provincia Firenze	+ 0,3%	+ 3,7%	+ 0,0%	+ 8,5%	+ 7,0%	+ 5,3%
Provincia Grosseto	+ 1,1%	+ 6,1%	+ 0,3%	+ 7,9%	+ 6,4%	+ 5,3%
Provincia Livorno	- 0,4%	+ 5,2%	+ 0,7%	+ 5,0%	+ 4,6%	+ 2,8%
Provincia Lucca	- 1,8%	+ 9,6%	+ 2,9%	+ 20,4%	+ 16,0%	+ 6,1%
Provincia Massa Carrara	- 2,7%	+ 1,6%	+ 0,0%	+ 15,9%	+ 5,9%	+ 1,7%
Provincia Pisa	+ 1,4%	+ 7,4%	+ 0,0%	+ 17,7%	+ 12,3%	+ 9,9%
Provincia Pistoia	- 1,4%	+ 8,6%	+ 0,0%	+ 7,3%	+ 7,7%	+ 2,7%
Provincia Prato	+ 0,4%	+ 5,9%	-	+ 8,9%	+ 8,2%	+ 6,8%
Provincia Siena	- 1,1%	+ 4,0%	+ 0,0%	+ 4,8%	+ 4,4%	+ 3,3%
Toscana	- 0,6%	+ 5,3%	+ 0,8%	+ 9,0%	+ 7,1%	+ 4,9%

Di maggiore interesse rispetto al dato sul numero di esercizi è quello sui posti letto, anche perchè permette di omogeneizzare il confronto tra tutte le tipologie di esercizio ricettivo.

Inoltre il dato sui posti letto riesce meglio a segnalare il consolidamento dell'offerta turistica che avviene attraverso il potenziamento delle strutture già esistenti. Anche per questa ragione si registra un trend del numero di posti letto positivo per tutte le realtà analizzate e per tutte le tipologie di esercizio ricettivo.

Il gruppo dei 18 comuni fiorentini con risorsa turistica prevalente "altro interesse" segna performance di crescita superiori alla media regionale per i posti letto degli esercizi alberghieri (+2,8% annuale a fronte di 1,3%) ma non negli Agriturismi (+4,1% annuale a fronte di 6,5%) nei Campeggi (0,0% contro 0,9%) e negli altri esercizi extra alberghieri (4,1% annuale contro 6,5%). Nel complesso però la consistente crescita dei posti letto negli alberghi fa sì che il gruppo dei 18 comuni fiorentini registri una crescita superiore (+3,1%) al dato regionale (2,5%).

Consistenza media dei Posti letto negli esercizi ricettivi 2005

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	5.710	1.678	3.065	6.423	11.166	16.877
Provincia Arezzo	6.838	4.620	2.532	3.676	10.828	17.666
Provincia Firenze	40.925	6.622	6.979	19.585	33.186	74.111
Provincia Grosseto	15.718	7.538	47.639	9.125	64.302	80.019
Provincia Livorno	27.879	2.624	53.788	17.146	73.558	101.437
Provincia Lucca	23.648	1.362	14.962	3.732	20.055	43.703
Provincia Massa Carrara	6.793	690	22.224	2.786	25.700	32.493
Provincia Pisa	9.639	3.878	7.490	6.658	18.025	27.664
Provincia Pistoia	18.512	988	2.747	1.745	5.480	23.991
Provincia Prato	1.803	255	-	1.039	1.294	3.097
Provincia Siena	29.226	11.380	4.173	12.143	27.696	56.922
Toscana	180.980	39.957	162.533	77.633	280.123	461.104

Consistenza media dei Posti letto negli esercizi ricettivi 2010

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	6.496	2.162	3.065	7.745	12.972	19.468
Provincia Arezzo	7.050	6.224	2.653	5.094	13.971	21.022
Provincia Firenze	44.665	8.281	7.139	25.349	40.769	85.434
Provincia Grosseto	18.982	10.405	49.819	13.440	73.664	92.646
Provincia Livorno	28.998	3.608	58.030	20.028	81.665	110.663
Provincia Lucca	24.199	2.099	15.040	6.271	23.410	47.609
Provincia Massa Carrara	6.831	843	21.818	4.360	27.021	33.852
Provincia Pisa	11.898	5.352	8.416	9.940	23.708	35.607
Provincia Pistoia	18.545	1.533	2.860	2.567	6.960	25.505
Provincia Prato	1.930	376	-	1.276	1.652	3.582
Provincia Siena	29.728	14.773	4.411	14.452	33.636	63.364
Toscana	192.826	53.493	170.186	102.778	326.457	519.283

Dinamica posti letto 2005-2010

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	+ 786	+ 484	+ 0	+ 1.322	+ 1.806	+ 2.592
Provincia Arezzo	+ 212	+ 1.604	+ 121	+ 1.419	+ 3.144	+ 3.355
Provincia Firenze	+ 3.741	+ 1.659	+ 160	+ 5.764	+ 7.583	+ 11.324
Provincia Grosseto	+ 3.264	+ 2.867	+ 2.180	+ 4.315	+ 9.362	+ 12.627
Provincia Livorno	+ 1.119	+ 984	+ 4.242	+ 2.881	+ 8.107	+ 9.226
Provincia Lucca	+ 551	+ 737	+ 78	+ 2.540	+ 3.355	+ 3.906
Provincia Massa Carrara	+ 38	+ 153	-406	+ 1.574	+ 1.321	+ 1.359
Provincia Pisa	+ 2.259	+ 1.474	+ 926	+ 3.283	+ 5.683	+ 7.942
Provincia Pistoia	+ 33	+ 545	+ 113	+ 822	+ 1.481	+ 1.513
Provincia Prato	+ 127	+ 121	+ 0	+ 237	+ 358	+ 486
Provincia Siena	+ 503	+ 3.393	+ 238	+ 2.309	+ 5.940	+ 6.442
Toscana	+ 11.846	+ 13.537	+ 7.653	+ 25.145	+ 46.334	+ 58.180

Dinamica posti letto 2005-2010: Tasso Medio di Variazione Annuale

	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Campeggi	Altri esercizi extra albergh.	Totale esercizi extra albergh.	Totale esercizi
Comuni FI "Altro interesse"	+ 2,8%	+ 5,8%	+ 0,0%	+ 4,1%	+ 3,2%	+ 3,1%
Provincia Arezzo	+ 0,6%	+ 6,9%	+ 1,0%	+ 7,7%	+ 5,8%	+ 3,8%
Provincia Firenze	+ 1,8%	+ 5,0%	+ 0,5%	+ 5,9%	+ 4,6%	+ 3,1%
Provincia Grosseto	+ 4,2%	+ 7,6%	+ 0,9%	+ 9,5%	+ 2,9%	+ 3,2%
Provincia Livorno	+ 0,8%	+ 7,5%	+ 1,6%	+ 3,4%	+ 2,2%	+ 1,8%
Provincia Lucca	+ 0,5%	+ 10,8%	+ 0,1%	+ 13,6%	+ 3,3%	+ 1,8%
Provincia Massa Carrara	+ 0,1%	+ 4,4%	- 0,4%	+ 11,3%	+ 1,0%	+ 0,8%
Provincia Pisa	+ 4,7%	+ 7,6%	+ 2,5%	+ 9,9%	+ 6,3%	+ 5,7%
Provincia Pistoia	+ 0,0%	+ 11,0%	+ 0,8%	+ 9,4%	+ 5,4%	+ 1,3%
Provincia Prato	+ 1,4%	+ 9,5%	-	+ 4,6%	+ 5,5%	+ 3,1%
Provincia Siena	+ 0,3%	+ 6,0%	+ 1,1%	+ 3,8%	+ 4,3%	+ 2,3%
Toscana	+ 1,3%	+ 6,8%	+ 0,9%	+ 6,5%	+ 3,3%	+ 2,5%

4. IL RUOLO TERRITORIALE DI LASTRA A SIGNA NEL CONTESTO DI AREA VASTA

4.1. GLI AMBITI TERRITORIALI DI STUDIO

Il territorio di Lastra a Signa rientra, a seconda della materia in esame, in differenti ambiti territoriali, assieme a raggruppamenti più o meno numerosi di comuni:

- *Servizio Sanitario Regionale L.R.n.40/2005*; Area Vasta Centro: 77 comuni; Azienda USL 10 – Firenze: 33 comuni; Zona-distretto Fiorentina Nord-Ovest: 8 comuni.
- *Centri per l'Impiego*; Centro per l'impiego di Scandicci: 3 comuni.
- *Ambiti Turistici*; Ambito Turistico n.5 di Firenze: 45 comuni.
- *Zone Altimetriche L. R. 14/2005*; Zona Altimetrica n.23 Collina interna: 140 comuni.
- *Sistemi Economici Locali - Delibera C.R. 219/99*; Sistema Economico Locale n.9 Area Fiorentina: 32 comuni; Quadrante SEL n.9.03 Quadrante Centrale: 9 comuni.

Molteplici sono quindi le possibilità di inserimento del comune in entità geografiche più ampie. A seconda del tema da affrontare e delle finalità dell'operazione si ha infatti un territorio a "geografia variabile". Occorre valutare il territorio di area vasta più appropriato, quello che consente di meglio definire l'ambito entro cui si sviluppano i fenomeni da esaminare o quello in cui più efficacemente si possono attuare le politiche desiderate.

L'Istat diffonde informazioni sui sistemi locali del lavoro (SLL) individuati in base ai dati relativi agli spostamenti quotidiani per motivi di lavoro, rilevati in occasione del 14° Censimento generale della popolazione del 2001 (Vedi: <http://www.istat.it> "I Sistemi Locali del Lavoro", 21 luglio 2005). I 686 SLL di riferimento per l'Italia, individuati attraverso i flussi di pendolarismo lavorativo, rappresentano i luoghi della vita quotidiana della popolazione che vi risiede e lavora. Si tratta di unità territoriali costituite da più comuni contigui fra loro, geograficamente e statisticamente comparabili. Per l'Istat i sistemi locali del lavoro sono uno strumento di analisi appropriato per indagare la struttura socio-economica secondo una prospettiva territoriale.

Lastra a Signa rientra nel SLL metropolitano di Firenze, SLL composto da 19 comuni. Si tratta di un "sistema non manifatturiero", nello specifico un "Sistema urbano" – "Area urbana non specializzata". Lastra a Signa risulta territorio piuttosto decentrato rispetto

a tale ambito, essendo confinante anche con i SLL di Prato (9 comuni) ed Empoli (6 comuni).

4.2. I FLUSSI MIGRATORI: LE RELAZIONI TRA I TERRITORI

Il fatto che Lastra a Signa sia complessivamente un territorio attrattore di flussi migratori dall'Italia non esaurisce la conoscenza sulle relazioni e sul ruolo che il comune instaura con le aree contermini.

Assume quindi particolare interessi potere visionare quali sono i comuni che maggiormente scambiano popolazione con Lastra a Signa, verificando inoltre quali configurano un saldo migratorio positivo e quali un saldo migratorio negativo²³.

I risultati di tale approfondimenti, di seguito riportati anche in forma tabellare, mettono in evidenza alcuni importanti fenomeni.

Il primo elemento di valutazione concerne il complesso di movimenti anagrafici (immigrati più emigrati) intercorsi da ciascun comune con Lastra a Signa. Tale valutazione integra l'osservazione sull'entità del saldo migratorio. Può infatti accadere che vi siano territori che si trovano in stretta relazione con Lastra a Signa, e quindi interscambiano continuamente e intensamente abitanti, ma che complessivamente risultino a saldo prossimo allo zero, a causa di un equilibrio dell'attrattività territoriale.

Il primo comune per intensità del fenomeno è comprensibilmente il capoluogo, Firenze, che assomma 1.514 movimenti nel periodo 2006-2011. Il secondo è Scandicci, con 1.106 movimenti, e il terzo è Signa, con 889 movimenti.

Nella prima colonna della tabella viene messa in evidenza l'appartenenza territoriale di ciascun comune: in rosa sono colorati i comuni appartenenti al Sistema Economico Locale (SEL²⁴) Area Fiorentina, Quadrante centrale. Già questa operazione fa risaltare come circoscrivere le analisi socio-economiche ai soli comuni del Quadrante centrale

²³ Si è sempre utilizzato il database su iscrizioni e cancellazioni fornito dall'Ufficio Anagrafe. Le analisi sono state svolte per il periodo 2006-2011 (il database arrivava fino al mese di ottobre 2011).

²⁴ I Sistemi Economici Locali (SEL), definiti ai sensi della DCR 219/99, sono generalmente adottati come ambito territoriale di riferimento per operare la valutazione dell'accessibilità locale. I SEL sono concepiti per gli interventi di programmazione regionale; secondo la citata delibera: "corrispondono all'effettiva dimensione dello sviluppo locale"; "costituiscono l'unità territoriale minima in base alla quale riorientare la batteria degli strumenti operativi e di supporto alle politiche di intervento"; "costituiscono l'ambito territoriale per la valutazione degli effetti dei progetti e degli interventi"; "costituiscono lo strumento per incentivare i soggetti locali a definire congiuntamente gli interventi strategici per lo sviluppo".

risultati limitante, dato che mancherebbero territori che fortemente interscambiano con Lastra a Signa.

Emerge quindi la necessità di individuare un territorio più vasto di quello del SEL Area Fiorentina - Quadrante centrale; i bacini sottesi dai Sistemi Locali del Lavoro (SLL) di Firenze, Empoli e Prato rispondono ottimamente a tale scopo. Per tale ragione le tabelle proposte evidenziano con tre diversi colori (verde, giallo ed arancione) l'eventuale appartenenza ai SLL da parte dei singoli comuni.

Nel complesso il SLL di Firenze, composto da 19 comuni, concentra il 59% dei movimenti avvenuti; il SLL di Empoli (6 comuni) il 14% ed il SLL di Prato (9 comuni) il 6%. Ai tre suddetti SLL appartengono i primi 14 comuni per consistenza di movimenti migratori da o verso Lastra a Signa.

La seconda tabella, con i comuni ordinati in base all'entità dei saldi migratori, permette di entrare nel merito dell'attrattività dei territori. Emerge allora una chiara differenza tra il SLL di Firenze da un lato ed il SLL di Empoli e quello di Prato dall'altro.

Al SLL di Firenze appartengono i primi cinque comuni per entità di saldo migratorio positivo (nell'ordine: Scandicci, Firenze, Signa, Sesto Fiorentino e San Casciano in Val di Pesa).

Ai SLL di Empoli e al SLL di Prato appartengono i primi sei comuni per entità di saldo migratorio negativo (Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Capraia e Limite, Poggio a Caiano, Empoli, Carmignano).

In definitiva Lastra a Signa negli ultimi anni ha "assimilato" popolazione da Firenze e dal suo bacino ed ha "esportato" abitanti verso i bacini di Empoli e di Prato.

Con il resto d'Italia lo scambio di popolazione è stato assolutamente in equilibrio, registrando 1.440 movimenti ma un saldo di sole +2 persone nel periodo 2006-2011.

Flussi migratori di Lastra a Signa da/verso l'Italia– elenco ordinato per Movimenti

SLL	COMUNE DI IMMIGRAZIONE	Prov	Imm	Emi	Saldo	Movim.
F	FIRENZE	FI	901	613	+288	1.514
F	SCANDICCI	FI	710	396	+314	1.106
F	SIGNA	FI	464	425	+39	889
E	MONTELUPO FIORENTINO	FI	106	336	-230	442
F	CAMPI BISENZIO	FI	117	133	-16	250
E	MONTEPERTOLI	FI	57	131	-74	188
E	EMPOLI	FI	77	107	-30	184
P	PRATO	PO	85	86	-1	171
P	CARMIGNANO	PO	56	82	-26	138
E	CAPRAIA E LIMITE	FI	41	80	-39	121
F	SESTO FIORENTINO	FI	62	45	+17	107
P	POGGIO A CAIANO	PO	18	49	-31	67
F	SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	FI	33	20	+13	53
F	BAGNO A RIPOLI	FI	23	24	-1	47
	FUCECCHIO	FI	19	23	-4	42
	ROSIGNANO MARITTIMO	LI	18	24	-6	42
E	VINCI	FI	18	23	-5	41
F	CALENZANO	FI	15	26	-11	41
	PISTOIA	PT	17	17	+0	34
	ROMA	RM	21	9	+12	30
	SAN MINIATO	PI	8	22	-14	30
F	GREVE IN CHIANTI	FI	14	11	+3	25
	QUARRATA	PT	10	11	-1	21
	PISA	PI	11	9	+2	20
	BORGO SAN LORENZO	FI	9	11	-2	20
F	PONTASSIEVE	FI	8	12	-4	20
	LIVORNO	LI	9	10	-1	19
F	IMPRUNETA	FI	8	11	-3	19
E	CERRETO GUIDI	FI	11	6	+5	17
F	FIESOLE	FI	11	6	+5	17
	PALERMO	PA	10	7	+3	17
	MILANO	MI	7	10	-3	17
F	RIGNANO SULL'ARNO	FI	10	6	+4	16

Seguono altri comuni italiani con movimento (imm.+ emig.) <15

Legenda e sintesi

SLL	Saldo	Movim.	% mov
F Firenze	+649	4.133	59%
E Empoli	-373	993	14%
P Prato	-47	407	6%
altri	+2	1.440	21%
Totale Italia	+231	6.973	100%

Sistema Economico Locale / Quadrante

Area Fiorentina / Quadrante centrale

Flussi migratori di Lastra a Signa da/verso l'Italia – elenco ordinato per Saldo

SLL	COM_IMMIGR	Prov	Imm	Emi	Saldo	Movim.
F	Scandicci	FI	710	396	+314	1.106
F	Firenze	FI	901	613	+288	1.514
F	Signa	FI	464	425	+39	889
F	Sesto Fiorentino	FI	62	45	+17	107
F	San Casciano in Val di Pesa	FI	33	20	+13	53
	Roma	RM	21	9	+12	30
	Montevarchi	AR	9	2	+7	11
	Modena	MO	7	1	+6	8
	Pontedera	PI	8	2	+6	10
	Stanghella	PD	6	0	+6	6
E	Cerreto Guidi	FI	11	6	+5	17
F	Fiesole	FI	11	6	+5	17
	Melito di Napoli	NA	5	0	+5	5
	Ravarino	MO	5	0	+5	5
	San Marcellino	CA	6	1	+5	7
	Vicchio	FI	5	0	+5	5
... altri comuni italiani con saldo migr. compreso tra <+5 e >-5						
	Bomporto	MO	0	5	-5	5
	Cecina	LI	1	6	-5	7
	Pian Di Sco	AR	0	5	-5	5
	San Filippo del Mela	ME	0	5	-5	5
	Vicopisano	PI	0	5	-5	5
E	Vinci	FI	18	23	-5	41
	Paterno'	CT	0	6	-6	6
	Rosignano Marittimo	LI	18	24	-6	42
	Capannori	LU	1	8	-7	9
	Piombino	LI	1	8	-7	9
	Santa Maria a Monte	PI	2	9	-7	11
	Brescia	BS	0	8	-8	8
	Reggello	FI	1	10	-9	11
	Santa Croce sull'Arno	PI	0	9	-9	9
F	Calenzano	FI	15	26	-11	41
	San Miniato	PI	8	22	-14	30
F	Campi Bisenzio	FI	117	133	-16	250
P	Carmignano	PO	56	82	-26	138
E	Empoli	FI	77	107	-30	184
P	Poggio a Caiano	PO	18	49	-31	67
E	Capraia e Limite	FI	41	80	-39	121
E	Montespertoli	FI	57	131	-74	188
E	Montelupo Fiorentino	FI	106	336	-230	442

Legenda e sintesi

SLL	Saldo	Movim.	% mov
F Firenze	+649	4.133	59%
E Empoli	-373	993	14%
P Prato	-47	407	6%
altri	+2	1.440	21%
Totale Italia	+231	6.973	100%

Sistema Economico Locale / Quadrante

Area Fiorentina / Quadrante centrale

4.3. LE DINAMICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DELL'AREA VASTA

L'esame delle recenti dinamiche demografiche di tutti i 39 comuni che rientrano nei tre SLL in esame mostra che nessuno di essi ha palesato trend negativi per gli anni 2001-2010 (dati Istat al 31 dicembre).

Lastra a Signa palesa una dinamica di crescita demografica superiore a quella del SLL di Firenze (+10,9% contro + 5,6%) e del SLL di Prato (+6,4%).

Si tratta peraltro di una dinamica simile, anche se inferiore, al SLL di Empoli (+12,0%). Montelupo Fiorentino, Montespertoli e Capraia e Limite, principali comuni verso cui Lastra a Signa dirige i propri flussi demografici in uscita, hanno riscontrato crescite tra le più elevate (+21,6%, +18,2% e +22,2%) del gruppo dei 39 comuni.

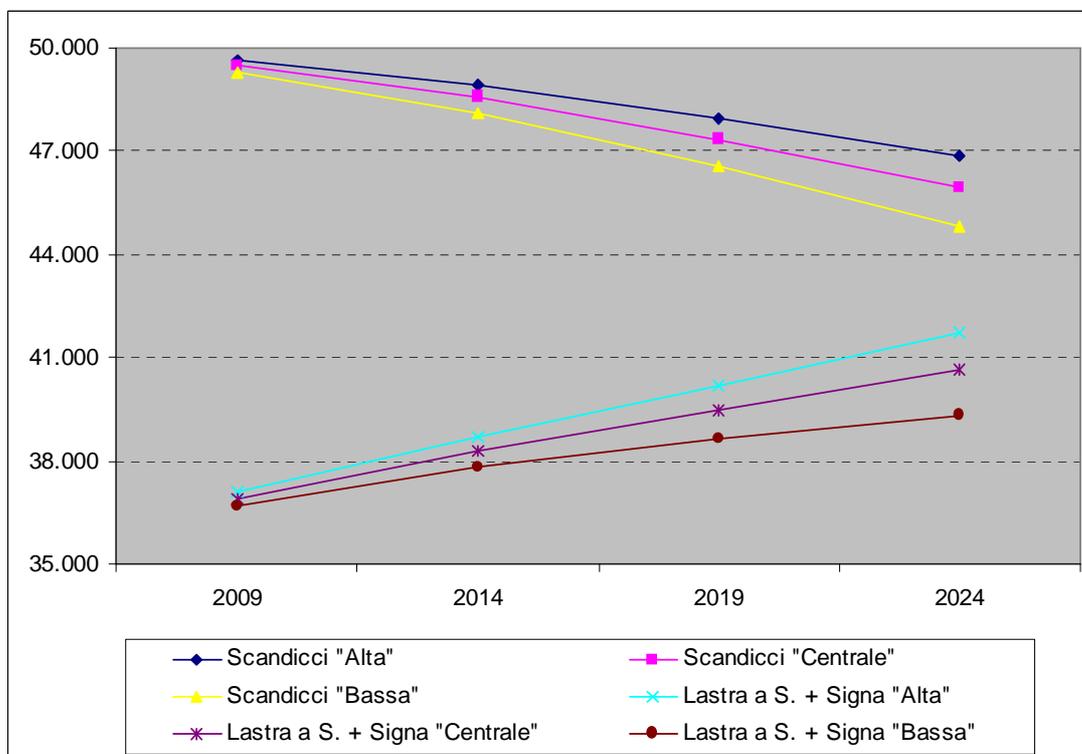
Un elemento di riflessione può scaturire dalle proiezioni svolte dalla Regione Toscana, anni 2009-2014-2019-2024, per diversi ambiti di studio. Tale studio non diffonde il dettaglio comunale per Lastra a Signa. È comunque possibile riscontrare come l'aggregato Signa più Lastra a Signa viene considerato in inevitabile crescita, sia nell'ipotesi "alta" (+12,5%) sia nell'ipotesi "bassa" (+7,2%).

Viceversa per Scandicci, che ricordiamo è il comune che dà il maggior apporto in termini di saldo migratorio a Lastra a Signa (+314 in quasi 6 anni), si prospettano decrementi in entrambe le ipotesi, "alta" (-5,6%) sia nell'ipotesi "bassa" (-10,1%).

In definitiva Lastra a Signa si trova a metà strada tra una realtà fiorentina che sotto il profilo demografico sta "tracimando" sempre più verso territori oltre la cintura (con fenomeni di indebolimento demografico di prospettiva) e un'area empolesse ancora in piena dinamica di sviluppo demografico anche grazie agli apporti dei territori limitrofi.

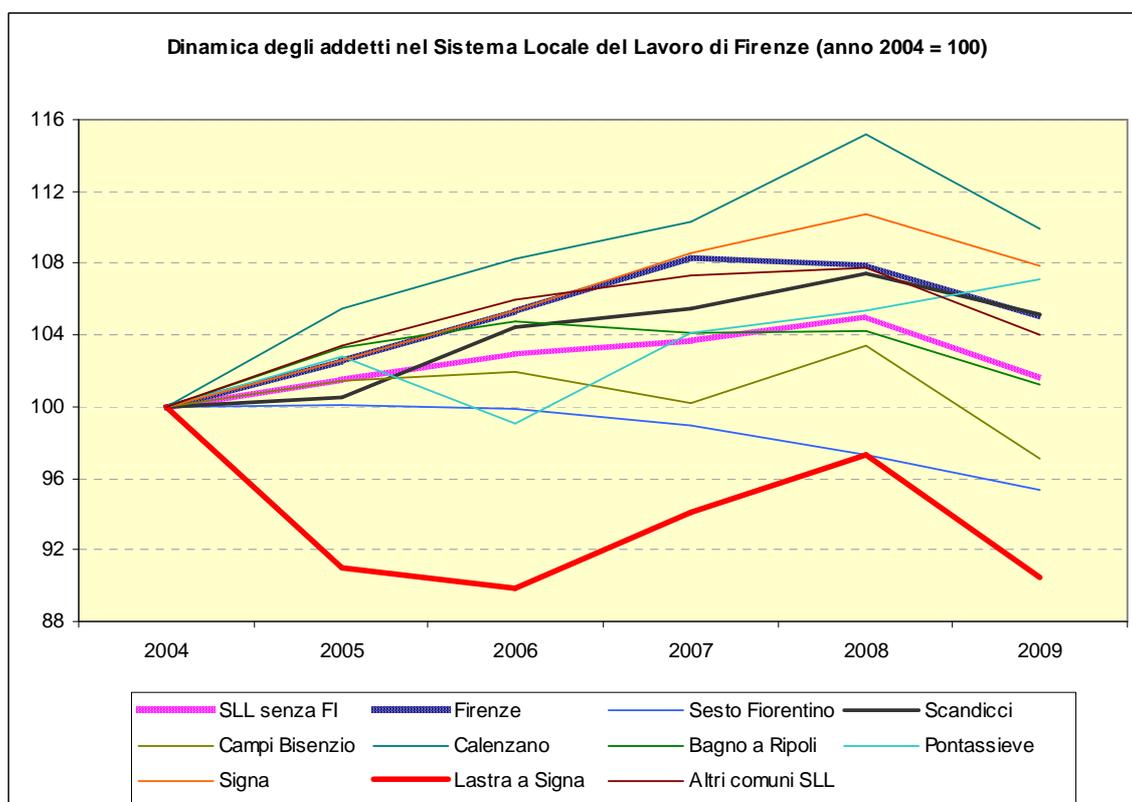
Dinamica della popolazione nel periodo 2001-2010

COMUNI	2001	2010	2001-2010	%	SLL
Capraia e Limite	5.950	7.268	1.318	+22,2%	248 - Empoli
Cerreto Guidi	9.580	10.721	1.141	+11,9%	248 - Empoli
Empoli	44.187	47.955	3.768	+8,5%	248 - Empoli
Montelupo Fiorentino	11.261	13.691	2.430	+21,6%	248 - Empoli
Montespertoli	11.378	13.452	2.074	+18,2%	248 - Empoli
Vinci	13.750	14.582	832	+6,1%	248 - Empoli
Totale SLL Empoli	96.106	107.669	11.563	+12,0%	248 - Empoli
Bagno a Ripoli	25.216	25.787	571	+2,3%	249 - Firenze
Calenzano	15.037	16.462	1.425	+9,5%	249 - Firenze
Campi Bisenzio	37.228	43.901	6.673	+17,9%	249 - Firenze
Fiesole	14.057	14.341	284	+2,0%	249 - Firenze
Firenze	355.315	371.282	15.967	+4,5%	249 - Firenze
Greve in Chianti	12.874	14.351	1.477	+11,5%	249 - Firenze
Impruneta	14.649	14.906	257	+1,8%	249 - Firenze
Lastra a Signa	17.884	19.829	1.945	+10,9%	249 - Firenze
Londa	1.665	1.874	209	+12,6%	249 - Firenze
Pelago	7.271	7.702	431	+5,9%	249 - Firenze
Pontassieve	20.594	20.709	115	+0,6%	249 - Firenze
Rignano sull'Arno	7.537	8.758	1.221	+16,2%	249 - Firenze
Rufina	6.688	7.461	773	+11,6%	249 - Firenze
San Casciano in Val di Pesa	16.715	17.216	501	+3,0%	249 - Firenze
Scandicci	50.182	50.309	127	+0,3%	249 - Firenze
Sesto Fiorentino	45.940	47.623	1.683	+3,7%	249 - Firenze
Signa	15.496	18.510	3.014	+19,5%	249 - Firenze
Tavarnelle Val di Pesa	7.133	7.755	622	+8,7%	249 - Firenze
Vaglia	4.867	5.183	316	+6,5%	249 - Firenze
Totale SLL Firenze	676.348	713.959	37.611	+5,6%	249 - Firenze
Agliana	14.636	17.076	2.440	+16,7%	286 - Prato
Cantagallo	2.838	3.095	257	+9,1%	286 - Prato
Carmignano	11.894	14.187	2.293	+19,3%	286 - Prato
Montale	10.141	10.766	625	+6,2%	286 - Prato
Montemurlo	17.537	18.438	901	+5,1%	286 - Prato
Poggio a Caiano	8.648	9.959	1.311	+15,2%	286 - Prato
Prato	173.011	188.011	15.000	+8,7%	286 - Prato
Vaiano	9.097	9.990	893	+9,8%	286 - Prato
Vernio	5.538	6.095	557	+10,1%	286 - Prato
Totale SLL Prato	1.104.840	1.175.100	70.260	+6,4%	249 - Prato

Regione Toscana: Previsione della Popolazione per classe di età: Centro impiego di Scandicci (Scandicci, Lastra a Signa più Signa)

Un'ultima notazione concerne il dato, che verrà approfondito nelle pagine seguenti, della evoluzione degli addetti di Lastra a Signa rispetto agli altri comuni della SLL di Firenze nel periodo 2004-2009.

Anche in questo caso emerge una sostanziale differenza di trend tra Lastra a Signa, in decremento di addetti nel periodo 2004-2009, ed il resto del bacino, in particolare i comuni limitrofi di Signa e Scandicci.



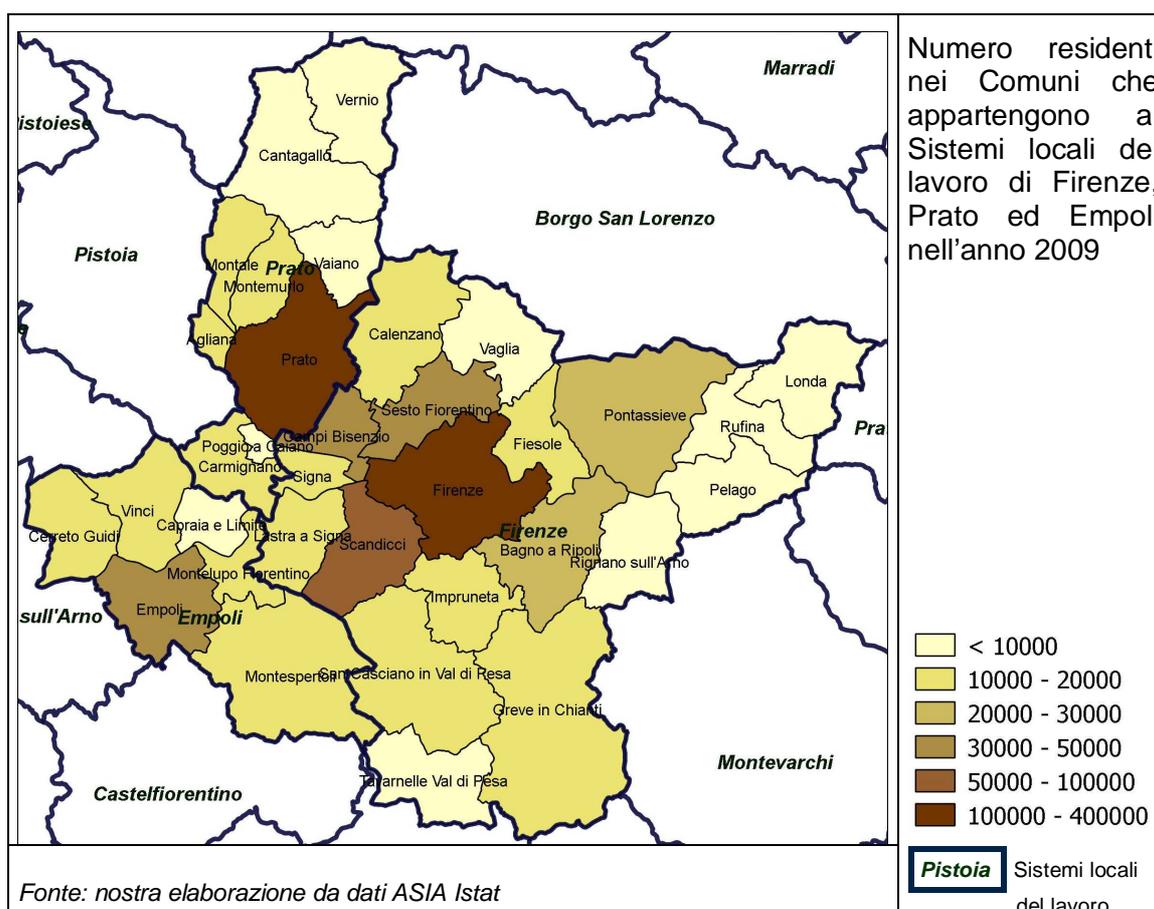
4.4. SPECIALIZZAZIONI PRODUTTIVE E FUNZIONI RESIDENZIALI

Le osservazioni sulle relazioni di Lastra a Signa per quanto concerne i flussi migratori hanno messo in evidenza la necessità di individuare, per lo meno per alcune analisi, un territorio più vasto di quello del SEL Area Fiorentina - Quadrante centrale.

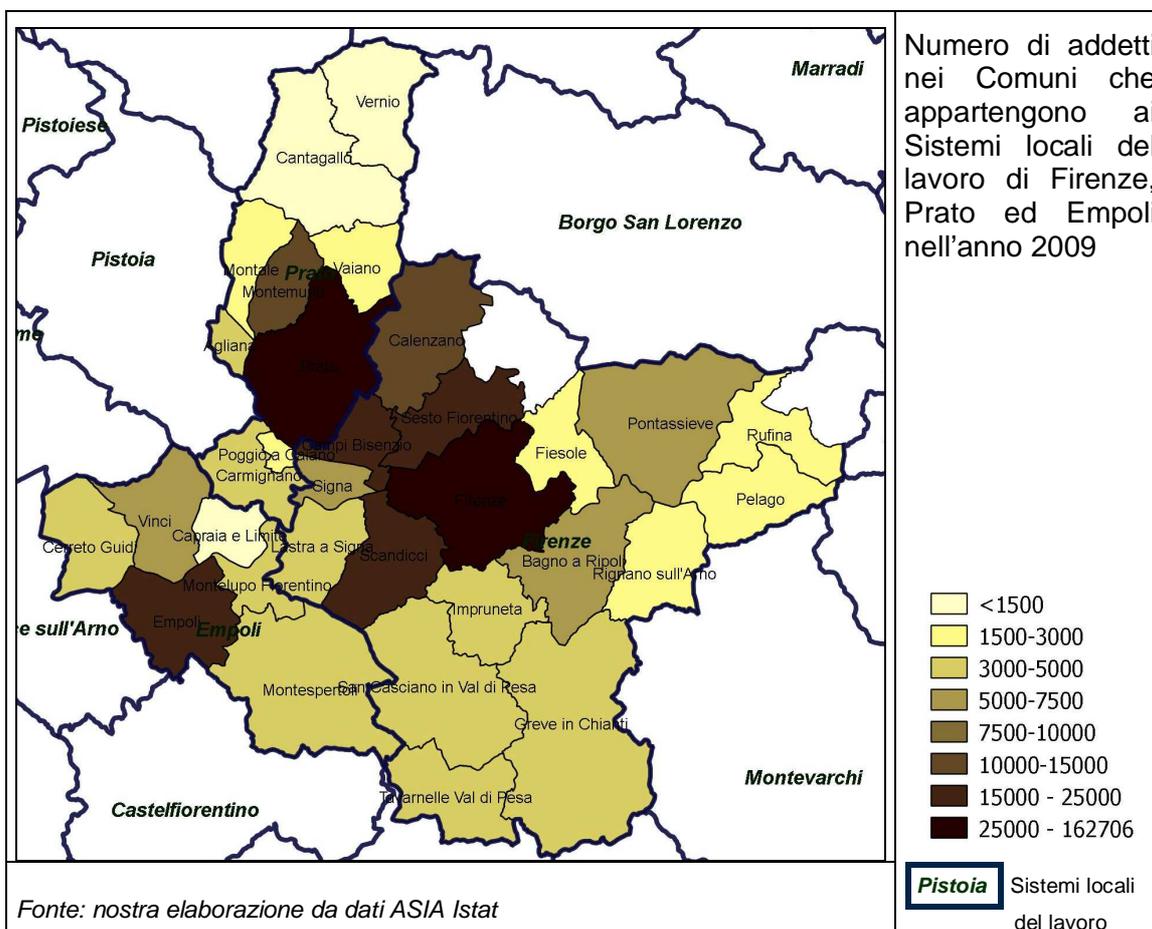
Per meglio comprendere quindi i fenomeni intercorsi negli ultimi anni a Lastra a Signa è parso opportuno, pur concentrandosi sulle dinamiche del SLL di Firenze, non trascurare valutazioni anche sui comuni rientranti nei SLL di Prato ed Empoli.

La correlazione tra localizzazione delle attività economiche e dislocazione della residenza, di cui l'evidenza maggiore nell'area vasta è il fenomeno del pendolarismo, è un tema decisivo per il PS di Lastra a Signa. Per riuscire a governare efficacemente (quindi dimensionare consapevolmente con il piano urbanistico) le attività economiche e gli insediamenti residenziali, occorre in primo luogo valutare quali sono i pesi e le forze attrattive nell'armatura urbana dell'area vasta di riferimento.

L'indicatore in questa sede sviluppato²⁵, che correla la presenza di addetti in rapporto al numero dei residenti (per 100) nei comuni delle tre SLL, permette di valutare se nel sistema più vasto Lastra a Signa rivesta un ruolo maggiormente caratterizzato dalla residenza o dalle attività economiche.



²⁵ Poichè attualmente i dati sugli addetti sono disponibili solo fino al 2009, anche il numero dei residenti messo in confronto è appartenente a tale anno. Si ricorda che gli addetti corrispondono ai posti di lavoro presenti nel territorio; non vanno quindi confusi gli occupati (lavoratori residenti che non necessariamente hanno il posto di lavoro all'interno del territorio comunale) con gli addetti (lavoratori nei posti di lavoro presenti nel territorio comunale che non obbligatoriamente sono residenti).

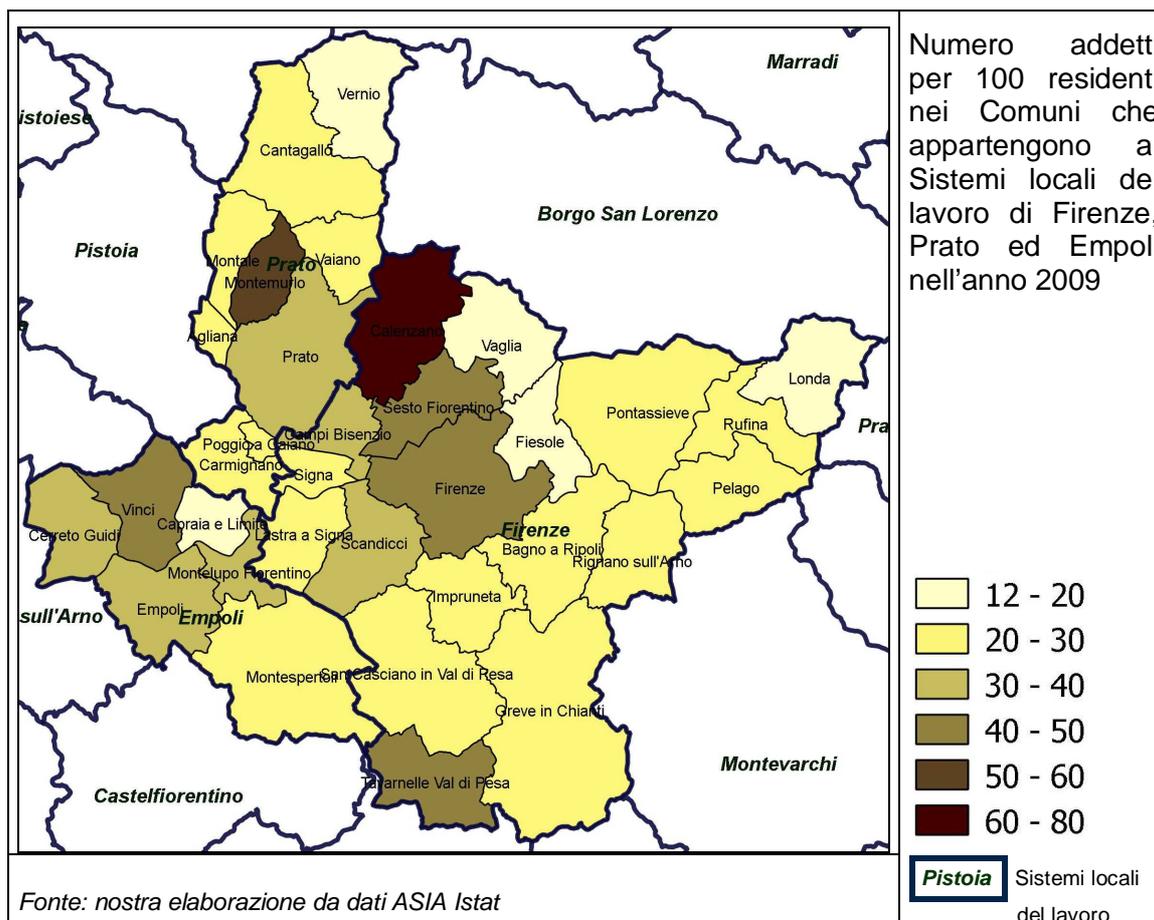


Le prime due mappe tematiche (pagine precedenti), relative alla presenza dei residenti e degli addetti (valori assoluti) nei singoli comuni dei tre SLL sono introduttive al tema in esame, non evidenziando particolari informazioni che non siano già note: Lastra a Signa è un territorio che avendo peso specifico limitato, sia in termini demografici che economici, subisce fortemente le dinamiche che si manifestano nell'area vasta.

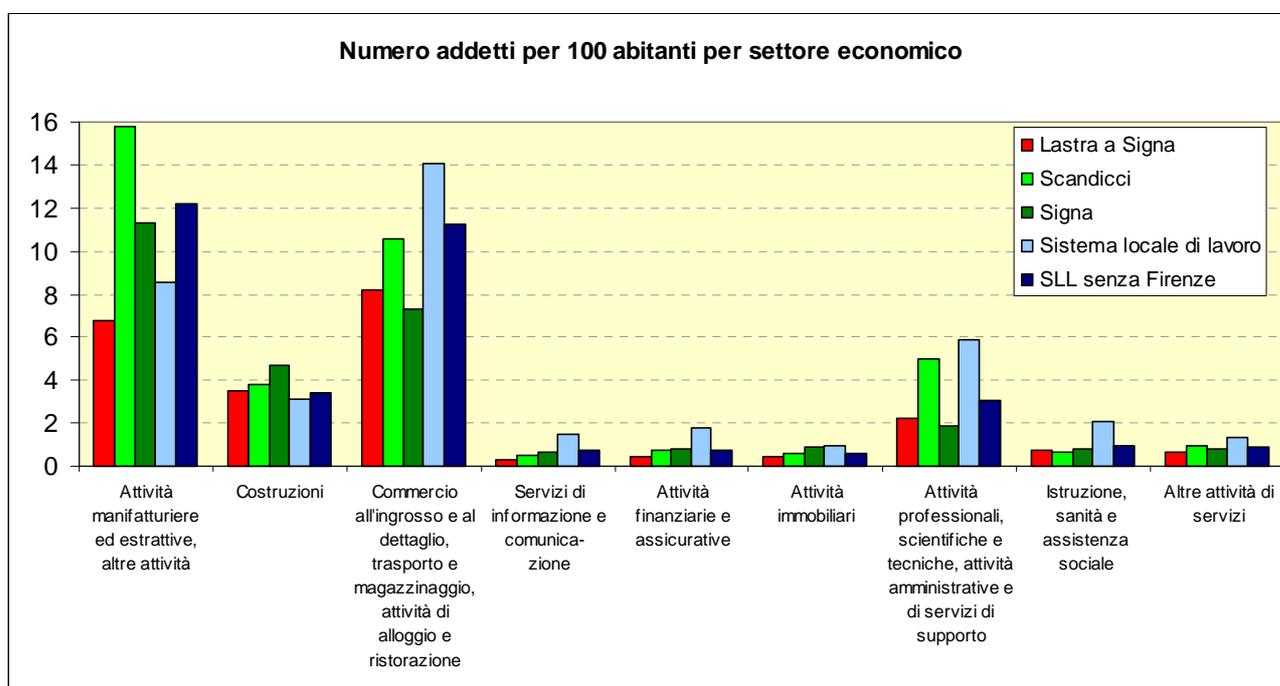
Desta maggiore interesse la mappa tematica successiva, che visualizza i comuni in base al valore del "numero di addetti per 100 residenti". I territori con un elevato peso di tale indicatore si profilano come luoghi di maggiore specializzazione per le attività economiche (attrattività per la localizzazione di attività produttive che prescinde dalla loro più modesta attrattività insediativa residenziale).

Tale mappa tematica permette di valutare, tenendo sempre a mente il peso specifico di ogni comune, i territori che nel sistema locale del lavoro ricoprono un ruolo più

produttivo e quelli con una veste maggiormente residenziale. Lastra a Signa si colloca certamente tra questi ultimi.



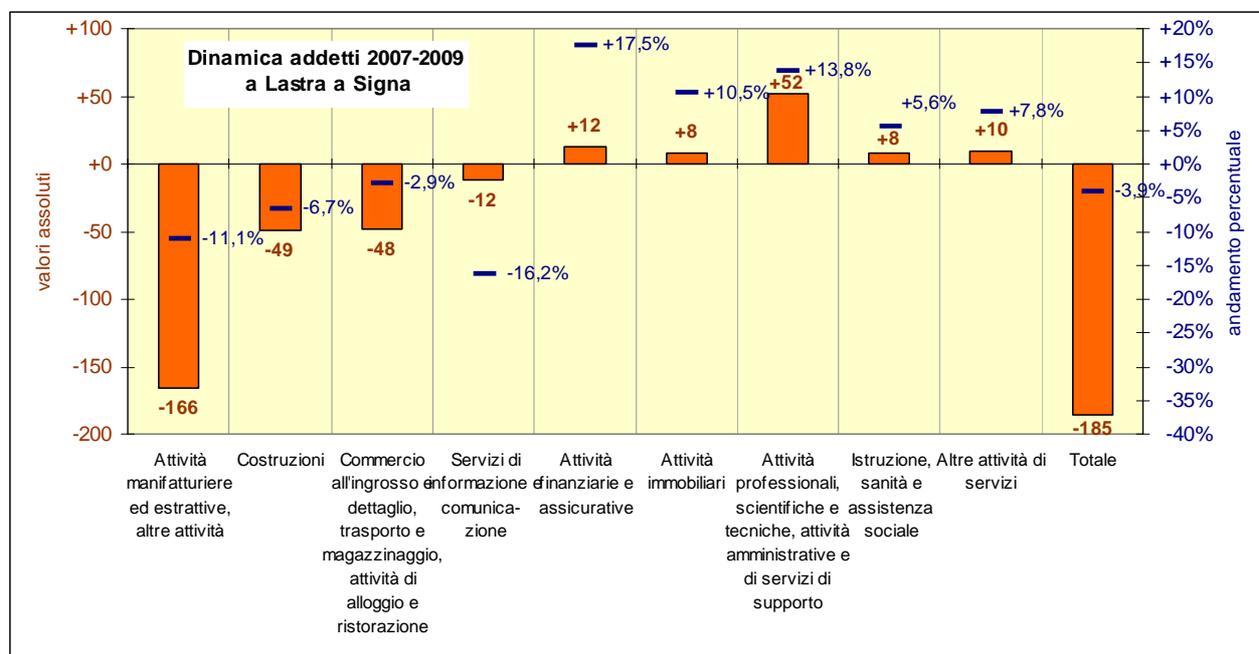
Il grafico che segue restringe l'analisi dell'indicatore di Lastra a Signa alla sola SLL di Firenze, evidenziando il confronto con i limitrofi comuni di Signa e Scandicci. Va infatti accertato se comunque, al di là della complessiva debolezza di Lastra a Signa sotto il profilo produttivo, vi siano settori di attività economica in cui possa vantare una certa attrattività relativa. L'esame fornisce esito negativo: non v'è alcun settore che mostri tracce di particolare specializzazione e concentrazione a Lastra a Signa.



Le 8 mappe successive, ciascuna relativa ad un settore economico di cui l'archivio dati ASIA Istat fornisce informazioni, entrano maggiormente nel dettaglio territoriale rispetto al grafico appena esaminato, estendendo l'analisi ai tre sistemi locali del lavoro di Prato, Empoli e Firenze.

Ma prima di confrontare Lastra a Signa nel contesto produttivo di area vasta è utile osservarne la dinamica settoriale 2007-2009 in termini di numerosità degli addetti; il dato riflette una complessiva contrazione degli addetti (-185, pari al -3,9%).

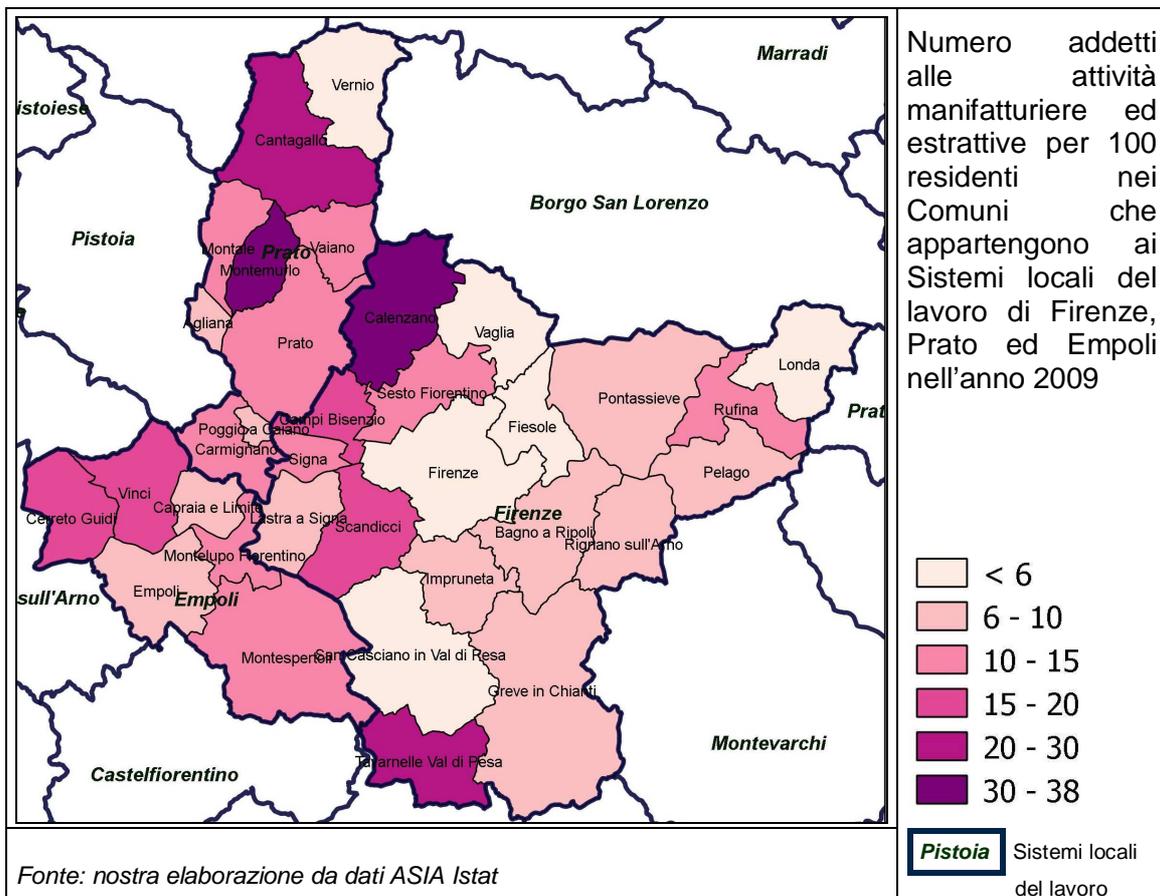
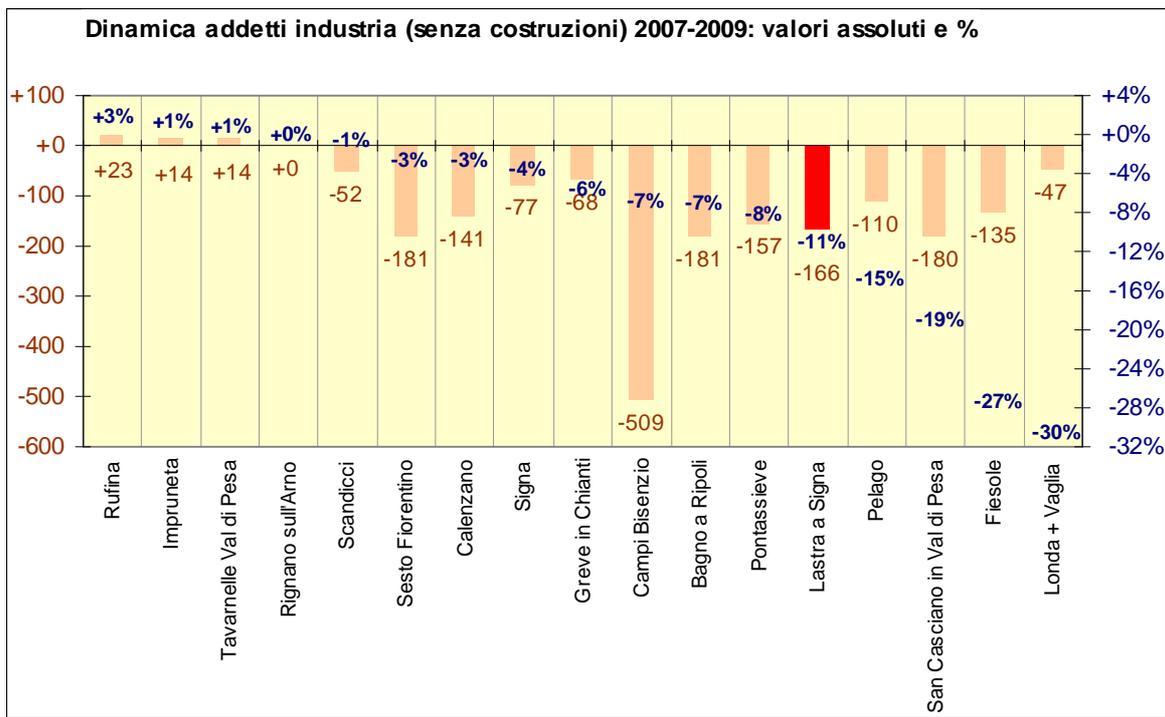
Le attività manifatturiere ed estrattive sono la principale causa di tale decremento, registrando una perdita di 166 posti di lavoro (-11,1%). Anche il settore delle costruzioni e quello definito "commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione" palesano perdite di addetti consistenti (rispettivamente -49 e -48 addetti). Il generale aumento degli addetti nelle diverse attività dei servizi (eccetto che per i "servizi di informazione e comunicazione") ha compensato solo in minima misura le perdite dell'industria e del commercio. Il settore dei servizi più dinamico è stato "Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto", con una crescita di 52 addetti (+13,8%).



Passando ad esaminare lo specifico comparto industriale manifatturiero (“Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività”), si coglie come la dinamica negativa 2007-2009 sia generalizzata nel SLL di Firenze (complessivamente -3.599 addetti, -5,9%).

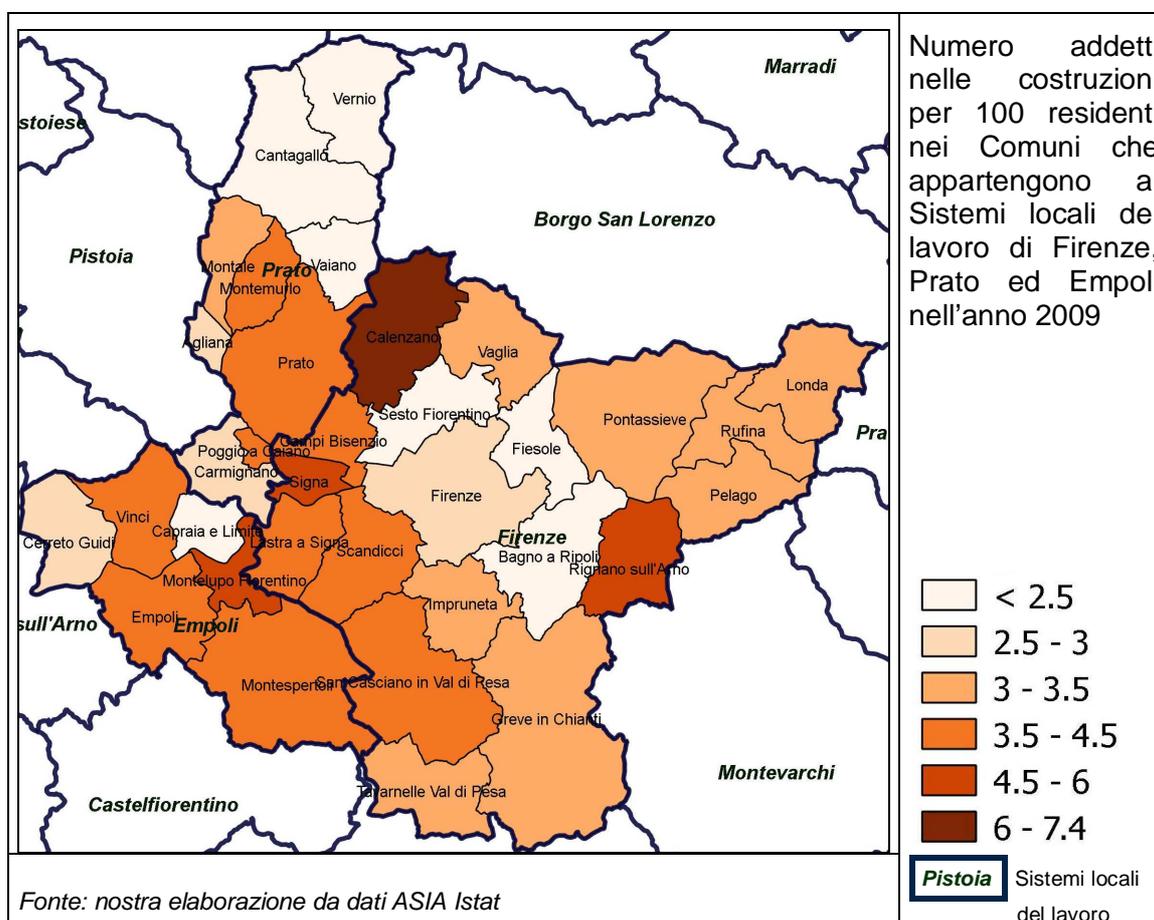
Anche escludendo il dato del capoluogo (Firenze registra un -1.647, -7,9%), il trend rimane negativo per l'ambito (-1.952 addetti, -4,5%). La dinamica registrata a Lastra a Signa (-11,1%) colloca comunque il comune tra quei centri con maggiore difficoltà di mantenimento della propria base manifatturiera.

La mappa tematica con il confronto al 2009 sull'indicatore “numero di addetti per 100 residenti”, evidenzia come quasi tutta l'area ad ovest di Firenze abbia una relativa specializzazione nel comparto industriale manifatturiero; Lastra a Signa non rientra però tra questi comuni.

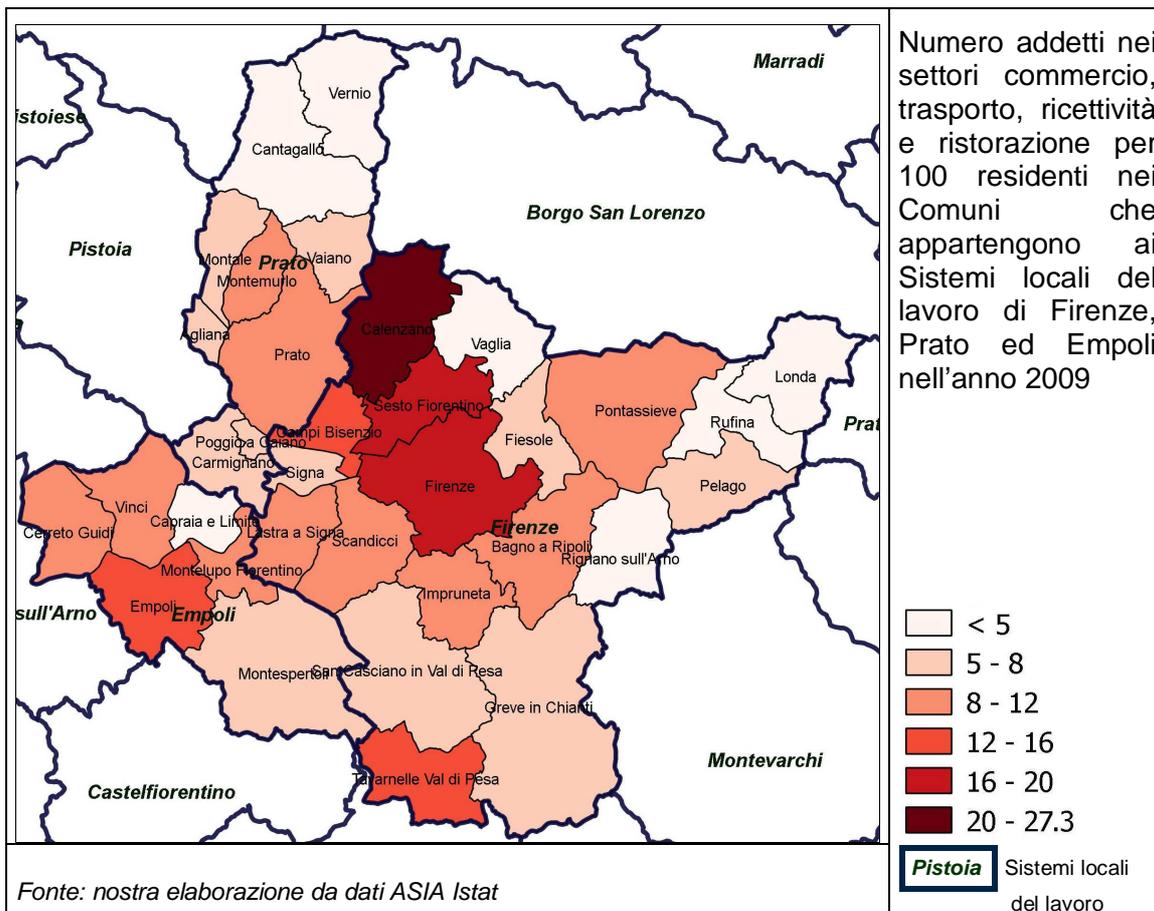
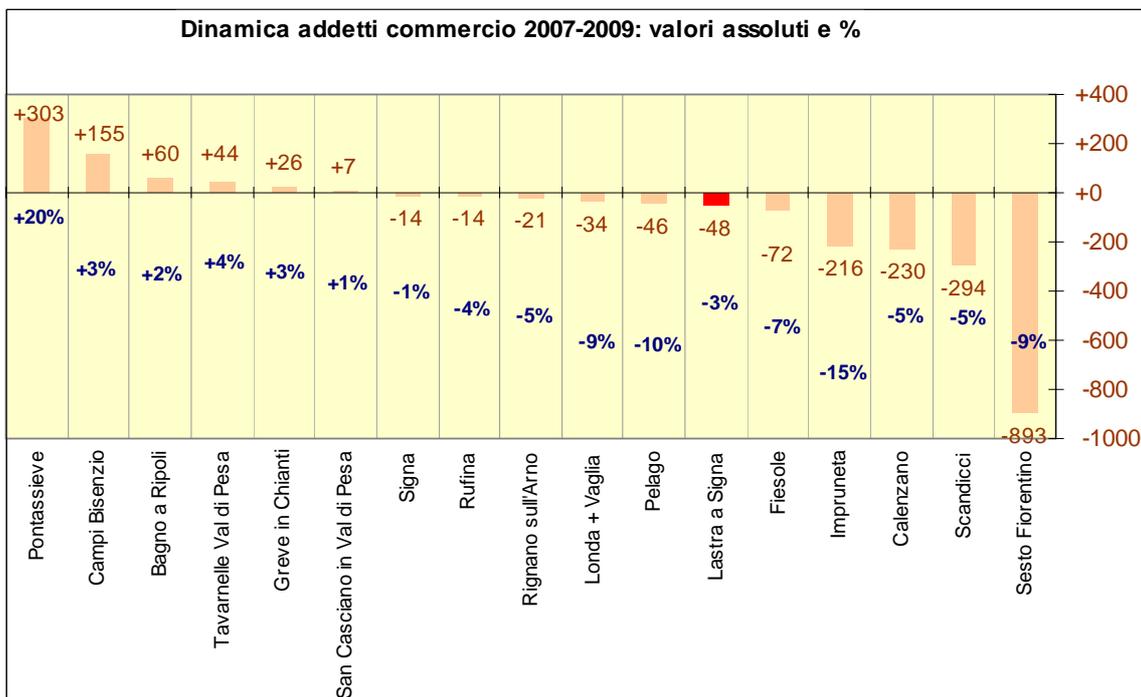


Per quanto concerne il settore delle costruzioni, nel biennio 2007-2009 a Lastra a Signa si sono persi 49 posti di lavoro. La contrazione percentuale del numero di addetti è stata simile a quella del SLL di Firenze (-6,7% a fronte di 6,4%). Se si esclude il dato del capoluogo (Firenze registra un -8,1%), il resto del territorio si attesta ad un più contenuto - 4,8%.

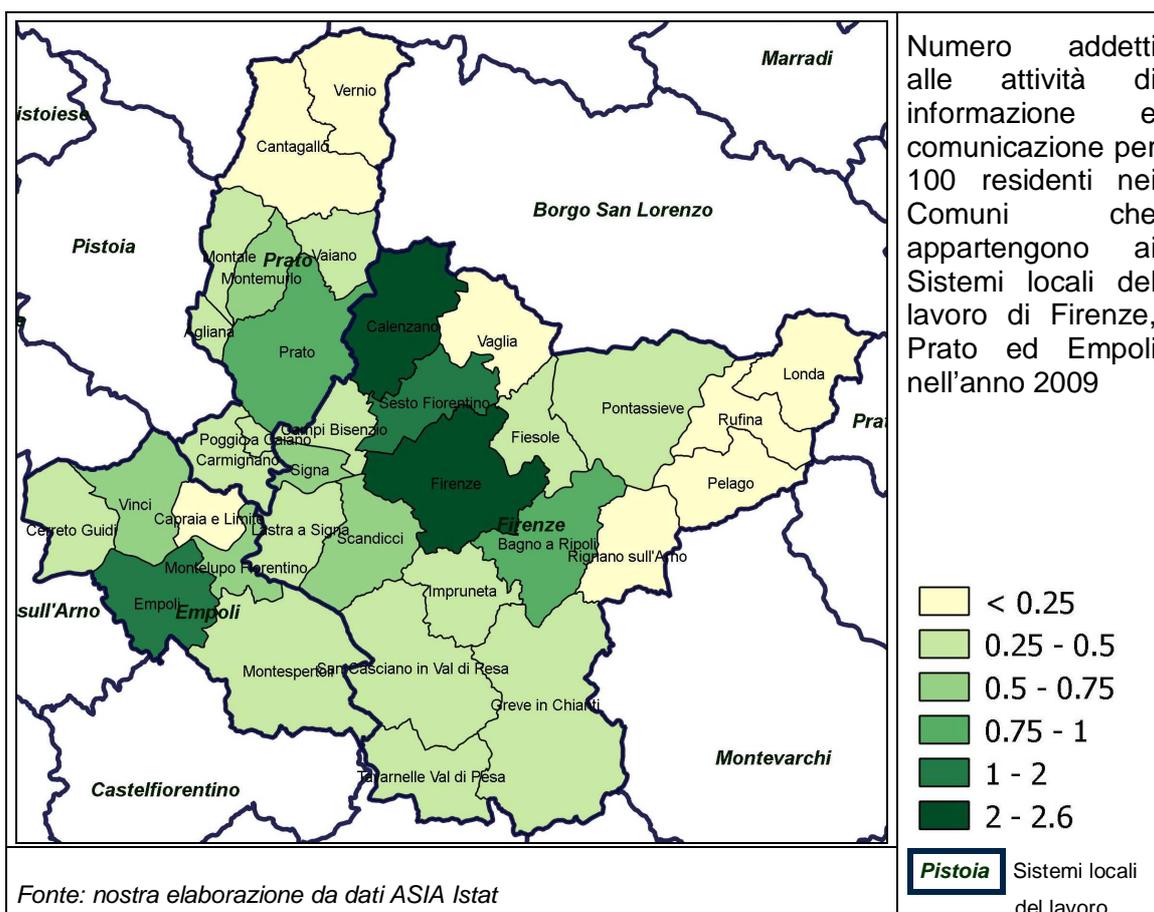
Anche per questo comparto, come per il resto delle attività industriali, la maggiore specializzazione si ritrova nell'area ad ovest del capoluogo. In questo caso Lastra a Signa rientra nell'area di relativa specializzazione produttiva.



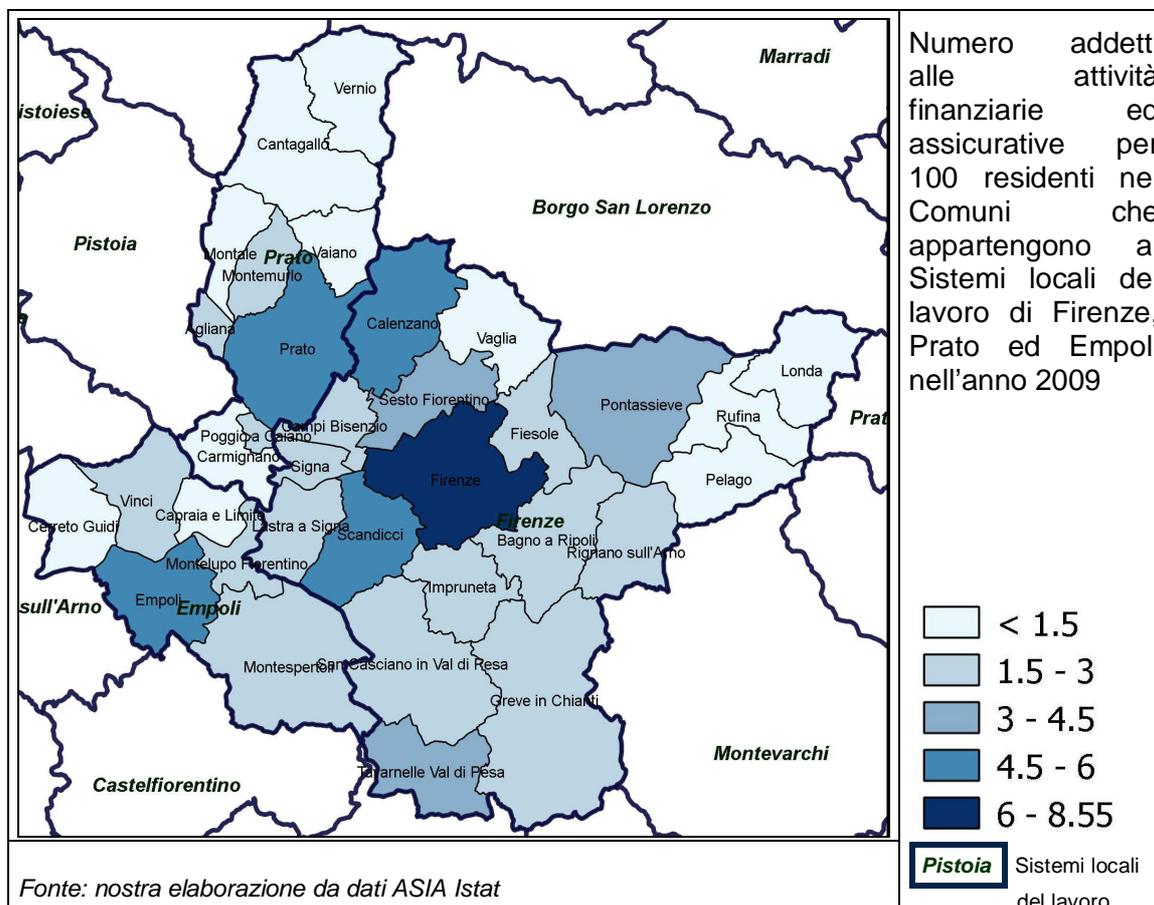
Nel settore del "commercio, trasporto, ricettività e ristorazione", la dinamica 2007-2009 è stata leggermente negativa nel SLL di Firenze in termini di addetti (-3.105, -3,0%). A tale trend si attestano anche Lastra a Signa e Firenze (-2,9% per entrambi). Solo alcune realtà hanno visto una dinamica positiva (emerge soprattutto Pontassieve, +303, +20%).



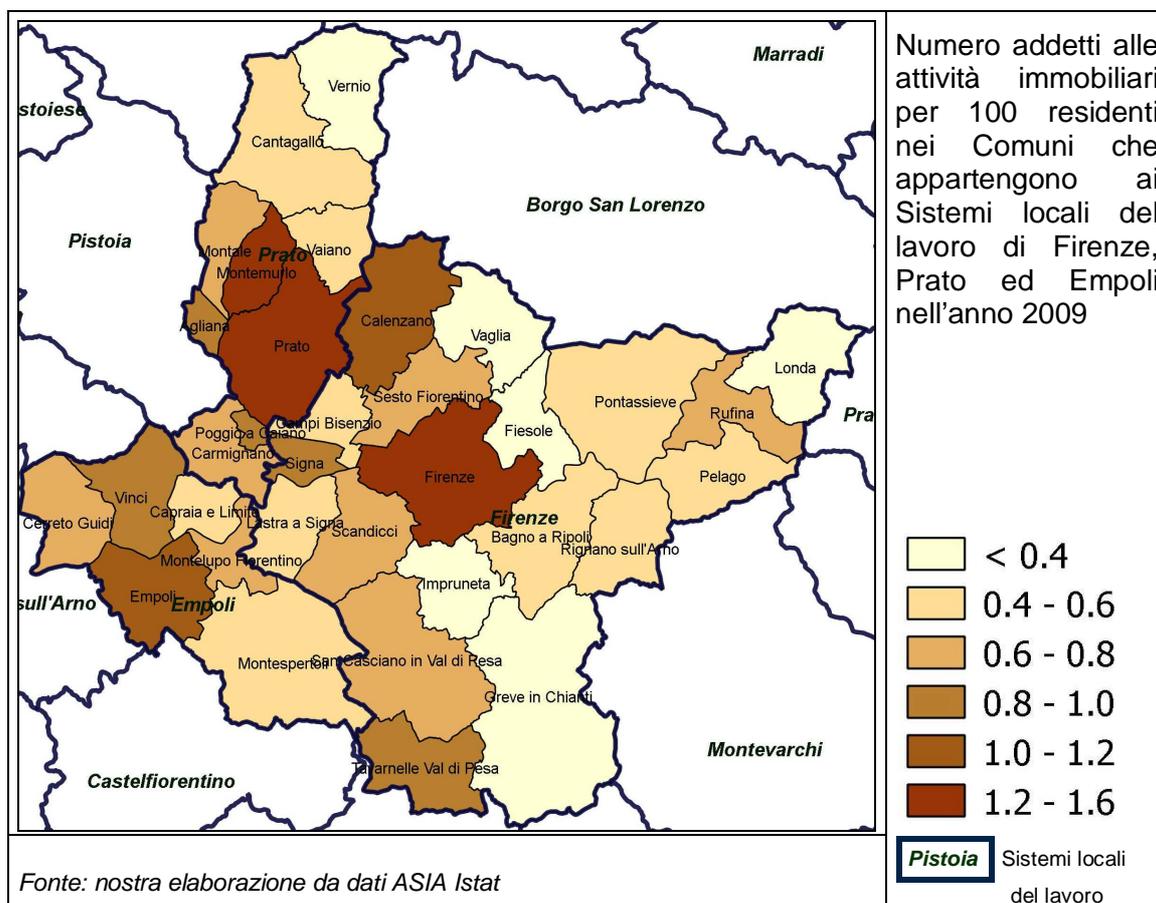
Il confronto al 2009 sull'indicatore "numero di addetti per 100 residenti", evidenzia come l'area a maggiore specializzazione commerciale si ponga tra Firenze, Calenzano e Campi Bisenzio. Lastra a Signa si allinea ai valori medio-bassi della fascia che va da Montelupo Fiorentino a Bagno a Ripoli.



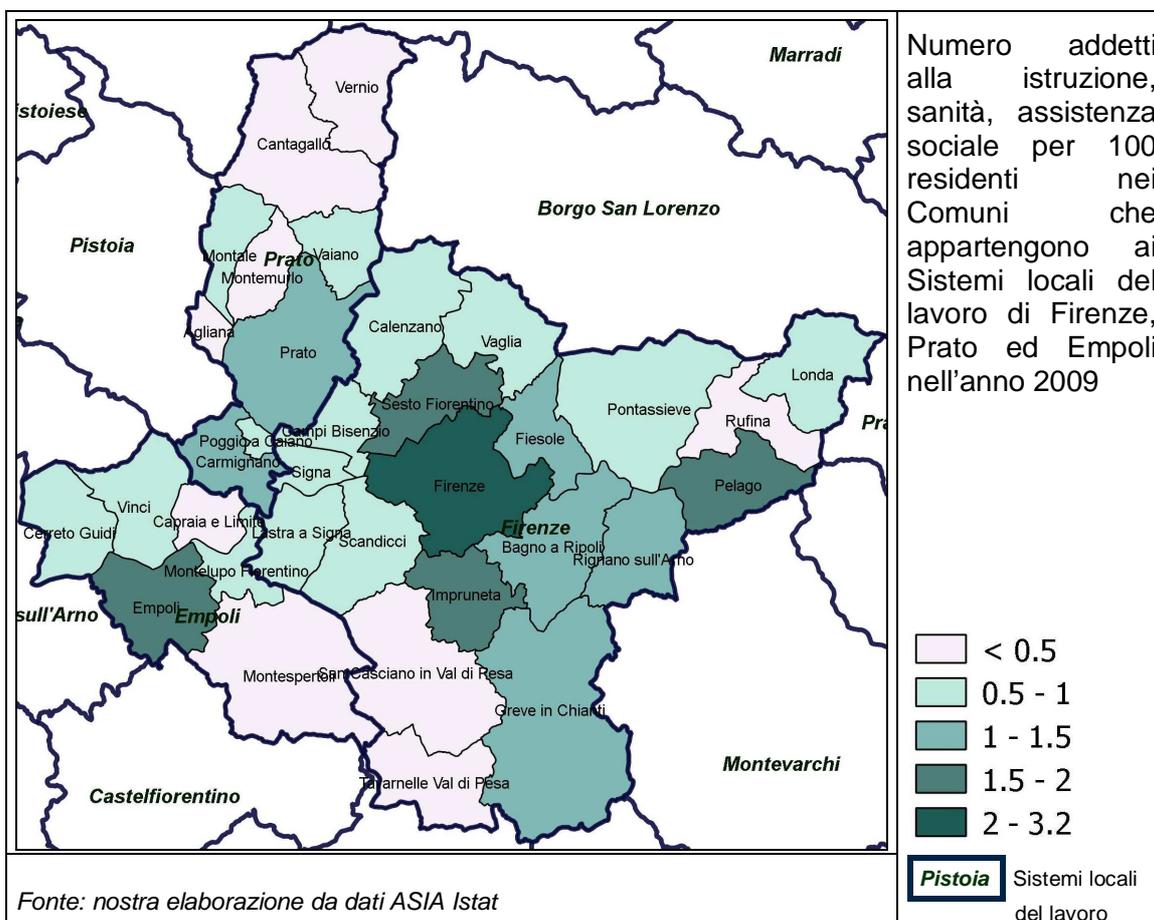
Il confronto al 2009 sull'indicatore "numero di addetti per 100 residenti", evidenzia come l'area a maggiore specializzazione per le attività di informazione e comunicazione si ponga tra Prato e Bagno a Ripoli, con rilievo di Firenze e Calenzano. Lastra a Signa si allinea ai valori medio-bassi della porzione meridionale del territorio in esame.



Non si discostano molto dalle precedenti valutazioni anche quelle sulle attività finanziarie ed assicurative. Lastra a Signa pur collocandosi in prossimità della zona maggiormente specializzata (Firenze-Scandicci) si configura con dei valori medio-bassi per l'indicatore "numero di addetti per 100 residenti",

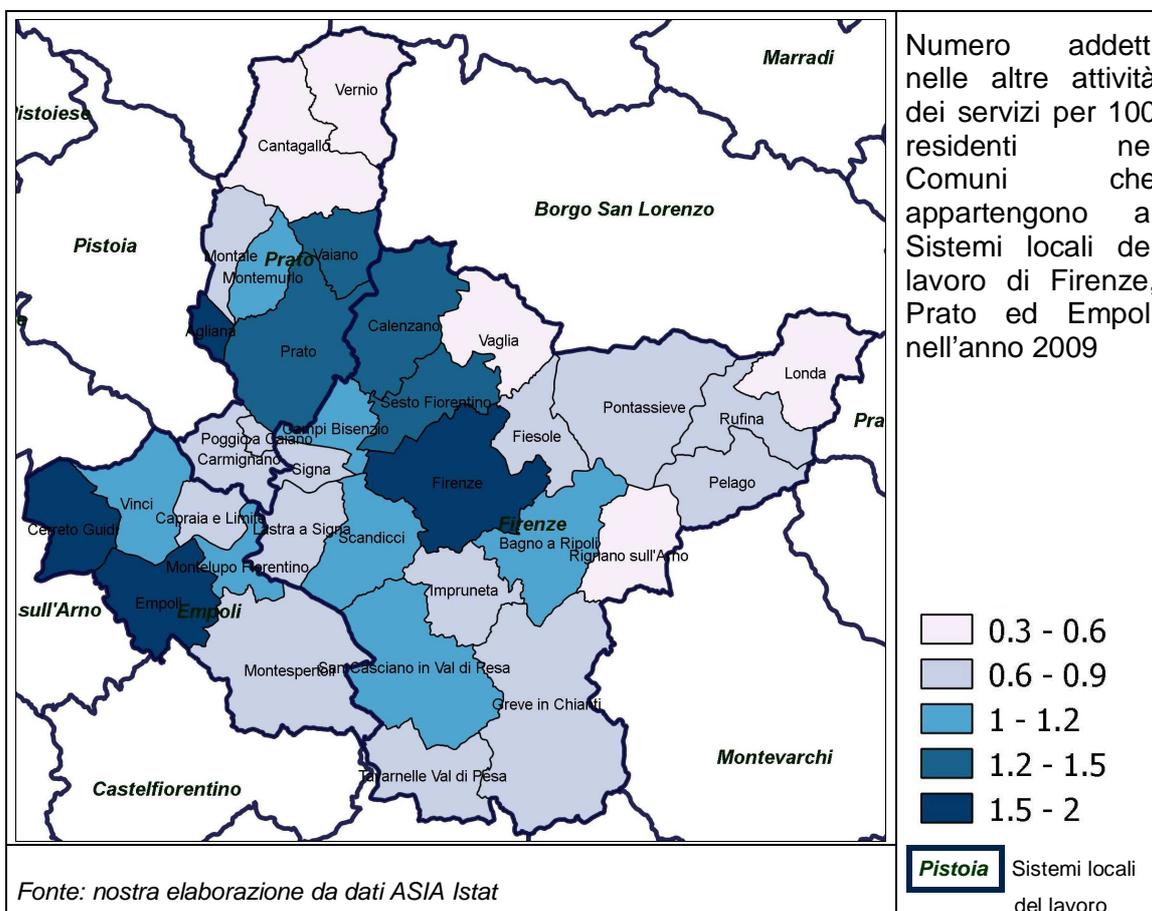


Per le attività immobiliari è l'area ad ovest del capoluogo a palesare la sua preminenza. Lastra a Signa però rientra anche per questo settore economico nei valori medio-bassi per l'indicatore "numero di addetti per 100 residenti".



Nel caso del settore istruzione, sanità, assistenza sociale è la fascia centrale-orientale (con maggiore incidenza sull'asse Sesto Fiorentino-Firenze-Impruneta) a profilarsi come più dotata in termini di valore di "addetti per 100 residenti". Lastra a Signa immancabilmente ricade nella classe di valore medio-basso.

Nemmeno per l'indicatore connesso alle "altre attività dei servizi" (vedi figura della pagina seguente) il posizionamento di Lastra a Signa nel contesto territoriale di area vasta è differente da quanto finora riscontrato.

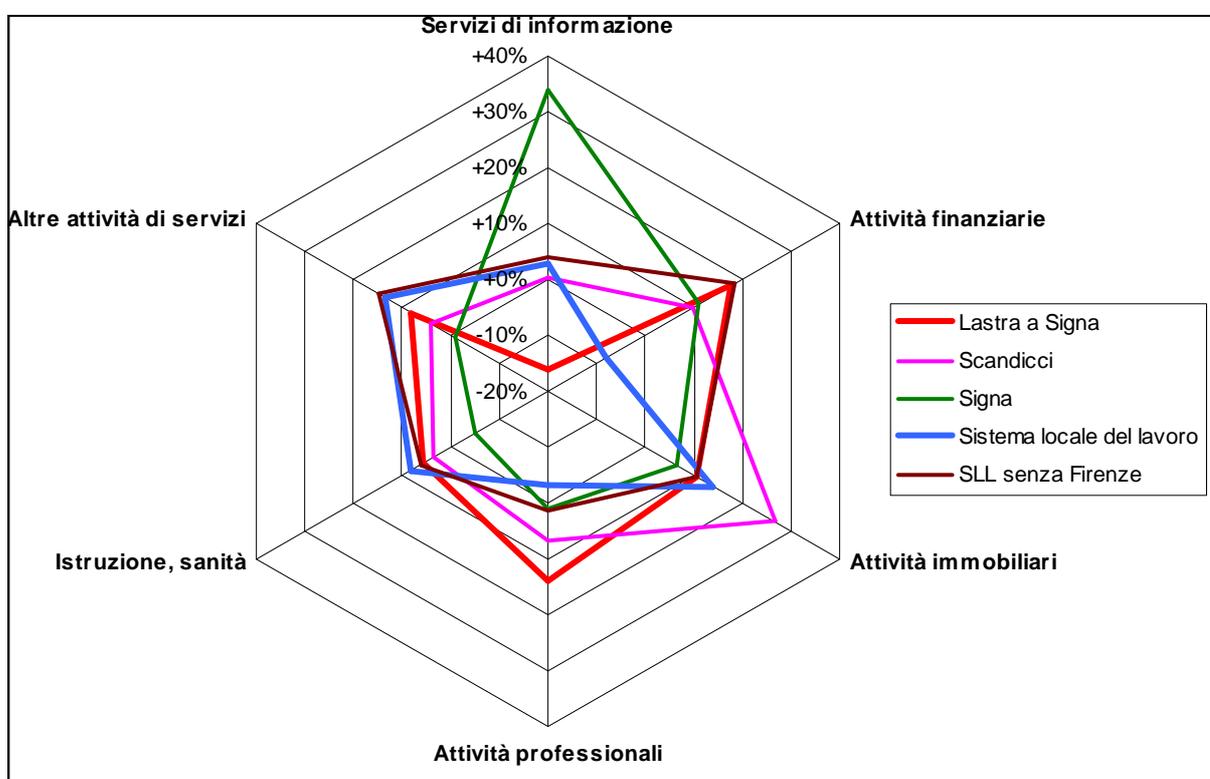


La situazione dei servizi e del terziario di Lastra a Signa, pur attestata a livello costantemente inferiore alle realtà contermini in termini di presenza di addetti, presenta comunque, per alcune tipologie di attività, alcuni abbozzi di recupero negli ultimissimi anni.

La figura nella pagina seguente mette a confronto, per la dinamica 2007-2009 degli addetti ai servizi e al terziario, Lastra a Signa con il SLL di Firenze e con i comuni di Scandicci e Signa; emerge come per le attività finanziarie e per quelle professionali l'ultimo biennio abbia visto una buona progressione percentuale di addetti a Lastra a Signa.

Dinamica addetti 2007-2009. SLL di Firenze, Anno 2009 (Valori assoluti)

COMUNI	Servizi di informazione e comunicazione	Attività finanziarie e assicurative	Attività immobiliari	Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto	Istruzione, sanità e assistenza sociale	Altre attività di servizi
Lastra a Signa	-12	12	8	52	8	10
Scandicci	1	33	64	159	12	18
Signa	29	15	10	3	-8	-2
Sistema locale del lavoro	269	-1.122	816	-1.461	1.115	1.136
<i>SLL senza Firenze</i>	92	398	202	154	184	397



5. LA DOMANDA E L'OFFERTA DI SPAZI A FINI RESIDENZIALI

5.1. LA DOMANDA ABITATIVA²⁶

5.1.1. *La propensione al cambio di abitazione*

I toscani sono contenti della propria città e ancor più della propria abitazione. Il 44,7% non la cambierebbe per nessun motivo e il 45,3% è ugualmente soddisfatto anche se non rinuncia a prendere in considerazione la possibilità di un ulteriore miglioramento delle condizioni abitative. Coloro che sono poco o per nulla soddisfatti si attestano al massimo intorno al 10,0% del campione.

In questo caso le variabili che consentono di articolare le risposte sono due: da un lato la componente giovanile che, analogamente a quanto riscontrato per la città di appartenenza, rileva una soddisfazione e un attaccamento più contenuto; dall'altro la tipologia abitativa. In generale tra coloro che abitano in una casa unifamiliare il livello di soddisfazione cresce ulteriormente raccogliendo in pratica solo due tipologie di risposta: "non la cambierei con nessun'altra" (66,2%) e "sono abbastanza soddisfatto anche se mi piacerebbe migliorare" (28,9%).

Quanto rilevato presenta un indubbio significato in una regione dove gli insediamenti abitativi sono spesso caratterizzati da tipologie di edifici residenziali a bassa densità. Infatti, il 25,5% dei toscani dichiara di abitare in un appartamento all'interno di un grande condominio, il 42,7% risiede in un appartamento collocato in un piccolo edificio ad uso residenziale (fino a 9 famiglie) e il 31,8% in una casa isolata o a schiera. È utile notare che nei comuni fino a 20.000 abitanti prevalgono nettamente le prime due tipologie abitative, nei comuni tra 20.000 e 100.000 abitanti la tipologia dominante è quella del piccolo condominio, e solo nei grandi centri come Firenze o Livorno la percentuale di coloro che risiedono in grandi caseggiati aumenta significativamente (37,4%).

Nelle condizioni fin qui descritte non stupisce che solo il 2,6% dei toscani abbia cambiato abitazione negli ultimi 3 anni (si tratta per lo più di soggetti con tasso di istruzione medio o medio-alto). Più in generale, sembra che la popolazione regionale mantenga una certa propensione al cambiamento e all'innovazione solo per ciò che concerne aspetti minuti della vita quotidiana.

²⁶ Sintesi tratta dalla pubblicazione: CENSIS, Rapporto sulla Toscana, Collana lavoro Studi e Ricerche, 2011. A tale pubblicazione si rimanda per una trattazione completa dell'argomento.

Per quanto attiene invece agli elementi più strutturali (residenza, abitazione, lavoro) il cambiamento e la ricerca della mobilità rimangono eventi rari e probabilmente più subiti che ricercati. Ad esempio, mentre il 30,7% dei toscani dichiara di aver ridotto l'uso dell'auto privata e il 50,3% di aver adottato accorgimenti finalizzati al risparmio energetico, solo il 7,9% del campione ha cambiato lavoro (incluso il 2,9% di coloro che il lavoro lo hanno perso o si trovano in CIG).

Anche con riferimento agli obiettivi individuali e familiari di medio periodo (i prossimi 5 anni), la comunità regionale evidenzia una scarsa propensione al cambiamento se si esclude la componente più giovane. Solo l'11,1% progetta di andare a vivere in una città più grande (ma il dato dei giovani cresce fino al 32,4%). Il 2,0% è invece orientato al trasferimento in un centro di più piccole dimensioni. Non più del 6,5% ha in progetto di cambiare lavoro (i giovani, naturalmente, sono soprattutto orientati a garantirsi la prima occupazione) e l'avvio di un'attività autonoma coinvolge solo il 2,5% del campione.

L'acquisto della prima casa per coloro che ne sono sprovvisti coinvolge il 12,6% della popolazione, mentre sono i progetti conservativi (rispetto ai beni posseduti o alle risorse finanziarie disponibili) quelli sui quali vengono con più frequenza i progetti per il futuro: la ristrutturazione dell'immobile di residenza viene messa in conto dal 29,1% degli intervistati e l'acquisto di un'abitazione di vacanza (in Toscana o altrove) rientra nei progetti del 31% delle famiglie.

5.1.2. La domanda abitativa degli immigrati

Il graduale processo di stabilizzazione sul territorio ha profondamente diversificato la domanda abitativa degli immigrati: in linea del tutto generale, si può affermare che gli immigrati, molto più che gli italiani, si caratterizzano per la estrema mobilità e per la differenziazione delle sistemazioni abitative, che si evolvono di pari passo con l'evolversi del progetto migratorio individuale.

Se, infatti, nella prima fase del percorso migratorio, il cittadino straniero può adattarsi a risolvere il problema dell'alloggio trovando ospitalità presso parenti o connazionali, o scegliendo di coabitare con il datore di lavoro, nella fase successiva, quella cioè del consolidamento della presenza anche attraverso il ricongiungimento familiare o la formazione di una nuova famiglia, queste soluzioni non appaiono più adeguate. La costruzione o la ricostituzione di una famiglia contribuisce ad allontanare l'immigrato,

anche da un punto di vista psicologico e di approccio al proprio progetto migratorio, da una situazione di incertezza e precarietà, ponendolo nelle condizioni di ricercare maggiore sicurezza e stabilità, in primo luogo abitativa – specie se in presenza di figli in età scolare –, e spazi diversi da quelli ai quali un singolo individuo può provvisoriamente adattarsi.

Per tali ragioni si assiste non solo ad un aumento della domanda di case, ma la stessa richiesta inizia a riguardare tipologie diverse di abitazioni, ovvero alloggi di taglio medio-piccolo, accessibili da un punto di vista economico ma al tempo stesso dotati dei requisiti minimi di vivibilità interna e situati in un contesto adeguato per infrastrutture e servizi.

In base ad una recente indagine realizzata dal Censis su di un campione di circa 13.000 cittadini stranieri regolarmente presenti in Italia, risulta che il 74,2% paga un affitto: di questi, il 57,3% risiede in un'abitazione da solo o con i propri familiari; il 13,5% ha una stanza e il 3,4% ha affittato un posto letto. Solo il 10,3% degli immigrati, invece, vive in casa di proprietà (per gli italiani il dato è dell'80%). Il restante 15% si adatta a soluzioni maggiormente flessibili ma più precarie: il 7,8% è ospite di parenti o conoscenti e il 6,9% vive sul luogo di lavoro. Del tutto residuali, ma comunque presenti, le situazioni di disagio estremo, che vedono lo 0,2% dei cittadini stranieri alloggiato in sistemazioni di fortuna.

Anche in Toscana quello abitativo si è rivelato, nel corso degli anni, il versante maggiormente critico per l'inclusione degli immigrati: allo stato attuale, sebbene la gran parte di essi abbia trovato una sistemazione e l'inserimento abitativo non abbia portato a particolari problematiche sul piano della convivenza né a situazioni di concentrazione della presenza (con l'unica eccezione di Prato), sono comunque diffuse situazioni di abitare precario o, comunque, al di sotto degli standard minimi.

Dalla stessa ricerca precedentemente citata è possibile rilevare la situazione abitativa degli immigrati che vivono a Firenze e a Prato. A Firenze, come nel resto d'Italia, circa il 75% degli immigrati vive in affitto, ed è particolarmente elevata – come in tutte le province in cui sono presenti grandi aree urbane e vi è una forte domanda di servizi di cura alle persone – la quota di lavoratori domestici che convivono con il datore di lavoro (9,8% del totale). A Prato la forte concentrazione di cinesi, in molti casi privi del nucleo familiare ma comunque arrivati “su chiamata”, determina una quota estremamente elevata di ospiti presso parenti, amici o conoscenti (27,8% degli intervistati).

Anche in Toscana, come nel resto d'Italia, il problema della casa viene per lo più risolto individualmente dall'immigrato, in molti casi utilizzando le relazioni con amici e/o parenti già presenti in Italia.

5.2. L'EVOLUZIONE RECENTE DEL MERCATO ABITATIVO IN TOSCANA²⁷

L'inizio della crisi nel settore dell'edilizia residenziale si legge chiaramente nell'andamento dei **permessi di costruire** nell'intervallo 2005-2007. È una crisi attestata da un calo delle abitazioni di nuova costruzione del 10,1% in Italia, ma che in Toscana raggiunge il -23,1% con una punta nella provincia di Prato del -44,3%. Per contro la provincia che ha retto meglio è Pistoia (-4,6%). Naturalmente il fenomeno riverbera sul volume complessivo dei fabbricati residenziali realizzati, che in Toscana è diminuito del 22,4% nel periodo, mentre in Italia si registra una certa stabilità (-0,2%). Diverso è il caso dei fabbricati non residenziali il cui volume in Italia è aumentato nello stesso periodo dell'1,2% mentre in Toscana la crescita è stata più decisa (+11,8%). La punta provinciale si è raggiunta in provincia di Lucca (+108,0%) mentre il dato più negativo riguarda Massa Carrara (-83,8%).

Anche con riferimento agli andamenti delle **compravendite** i dati che si rilevano nell'intervallo 2005-2009 non sono positivi e attestano anzi una forte contrazione delle compravendite in tutte le aree del Paese. La diminuzione complessiva è del 26,9% e la Toscana rispecchia pienamente il dato nazionale (-27,0%). Per contro, il dato medio dei comuni capoluogo toscani è inferiore a quello dei capoluogo italiani (-23,7% contro -27,4%). Guardando alle province toscane, la maggiore contrazione del compravenduto si registra a Pistoia -34,8% mentre una certa tenuta si rileva nel senese (-13,5%). Questo dato, in particolare, è attribuibile all'andamento del capoluogo dove il numero delle compravendite – unico caso in Toscana – è rimasto sostanzialmente stabile (-0,2%). Anche per quanto concerne l'indicatore di intensità del mercato, cioè il numero di transazioni rapportato allo stock immobiliare, la diminuzione negli ultimi 4 anni è particolarmente significativa. In Italia si passa da un valore di 2,80 ad uno di 1,89. In Toscana da 2,94 a 1,97. La diminuzione è leggermente meno significativa se si fa riferimento ai soli capoluoghi.

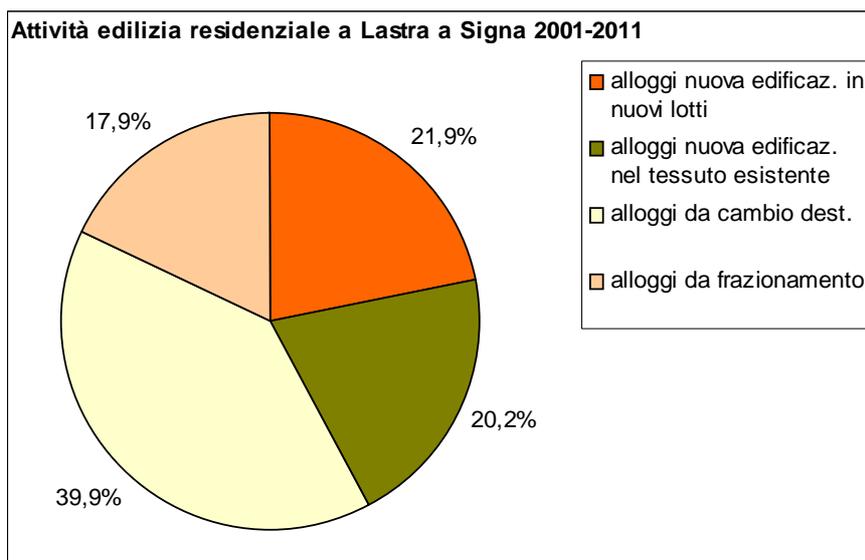
²⁷ Sintesi tratta dalla pubblicazione: CENSIS, Rapporto sulla Toscana, Collana lavoro Studi e Ricerche, 2011. A tale pubblicazione si rimanda per una trattazione completa dell'argomento.

Per quanto concerne la dinamica degli **sfratti**, nel 2008 in Toscana sono stati emessi 4.177 provvedimenti di cui 3338 per morosità. La variazione rispetto all'anno precedente è negativa (-16,1%), mentre a livello nazionale si registra un aumento anche molto significativo (+18,6%). Viceversa, per quanto concerne gli sfratti eseguiti, la variazione in Toscana (+27,5%) è più elevata della media nazionale (+11,1%).

5.3. L'ATTIVITÀ EDILIZIA 2001-2011 A LASTRA A SIGNA

Un primo interrogativo che ci si pone è con quali modalità hanno trovato risposta alle proprie esigenze di alloggio i nuovi abitanti di Lastra a Signa (e anche quelli già esistenti che si sono ricollocati) negli anni 2000. Il lavoro svolto dagli Uffici Comunali (Servizi Tecnici e al Territorio) nel creare un database sull'attività edilizia dal 2001 al 2011 si è rivelato prezioso al riguardo.

E comunque necessario premettere che l'attività edilizia residenziale degli anni 2000 a Lastra a Signa è in parte formata da interventi già previsti nel PRG previgente e come tali accolti nel dimensionamento del piano strutturale con la denominazione "capacità residue". La creazione di nuovi alloggi è avvenuta principalmente attraverso il cambio di destinazione (circa 40% del totale), in seconda battuta e quasi a pari valore attraverso la nuova edificazione in lotti liberi (circa 22%) e nel tessuto esistente (circa 20%); ultima categoria, ma non trascurabile in termini dimensionali, è il frazionamento di alloggi esistenti (circa 18%).

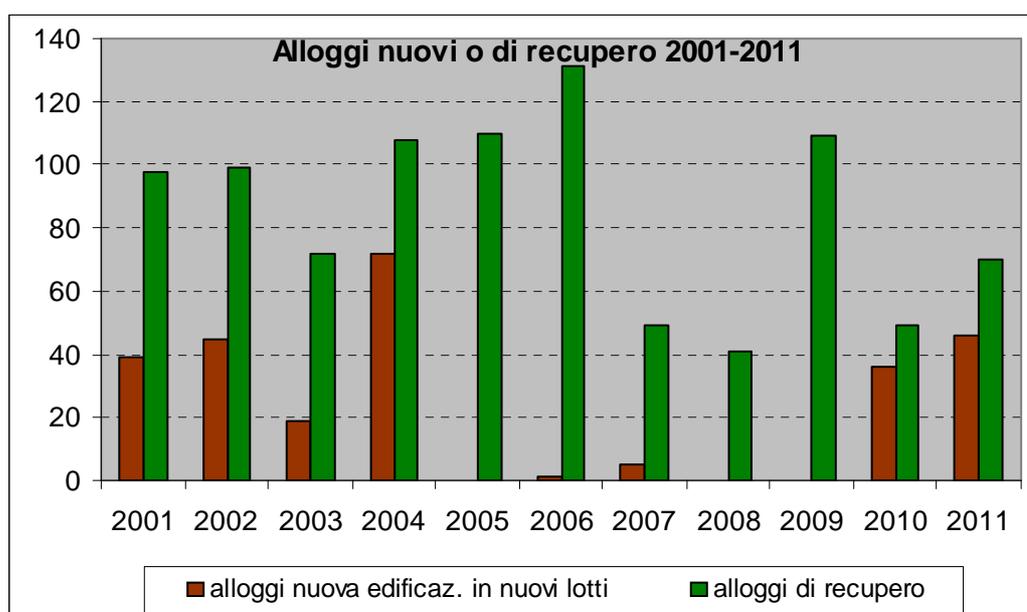


Sotto il profilo numerico a Lastra a Signa si sono prodotti 1.199 alloggi in undici anni, pari a 109 alloggi all'anno. Gli alloggi prodotti in nuovi lotti sono stati solo 263, mentre quelli derivanti dalle diverse modalità di recupero sono stati 936.

Alloggi prodotti a Lastra a Signa nel periodo 2001-2011

Anno	Alloggi nuova edificazione in nuovi lotti	alloggi recupero nel tessuto esistente	alloggi da cambio destinaz.	alloggi da frazionamento	Totale alloggi di recupero	Totale generale	alloggi da deruralizz.
2001	39	8	70	20	98	137	15
2002	45	28	60	11	99	144	36
2003	19	6	47	19	72	91	23
2004	72	13	83	12	108	180	22
2005	-	34	48	28	110	110	22
2006	1	38	65	28	131	132	21
2007	5	-	25	24	49	54	9
2008	-	-	21	20	41	41	10
2009	-	72	27	10	109	109	17
2010	36	26	13	10	49	85	7
2011	46	17	20	33	70	116	5
2001-2011	263	242	479	215	936	1199	187

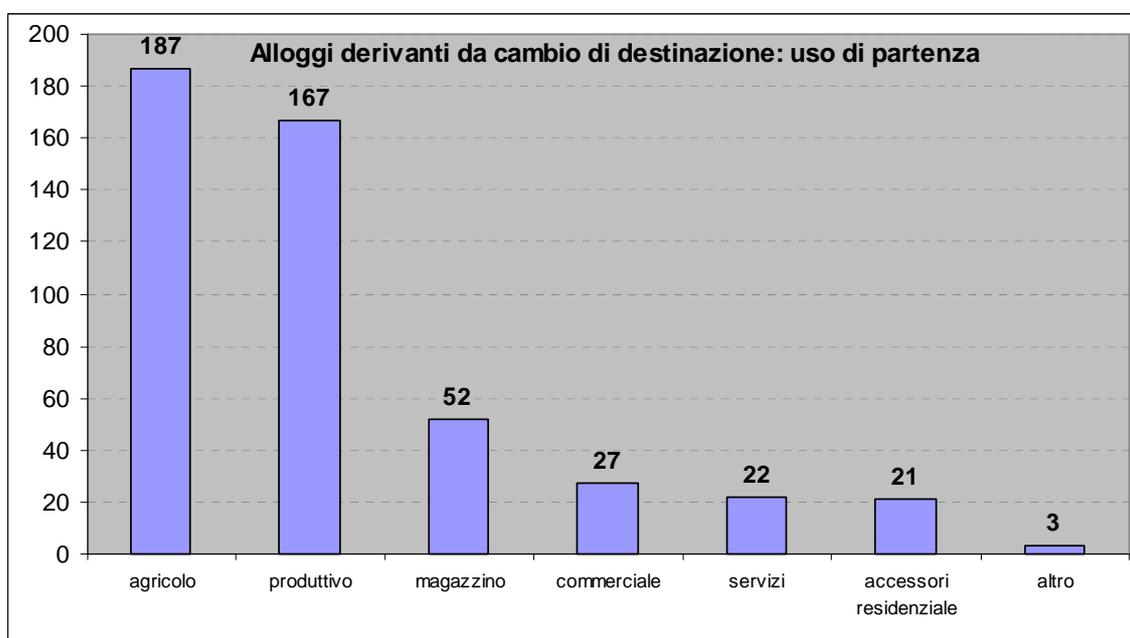
Fonte: Comune di Lastra a Signa - Ufficio Servizi Tecnici e al Territorio

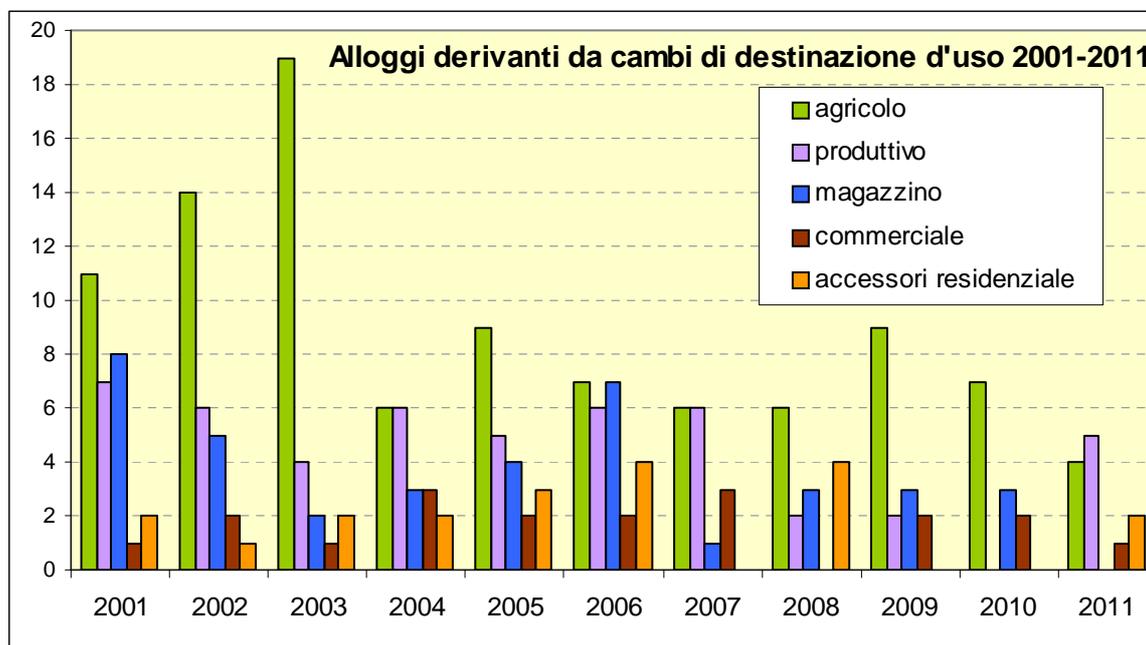


Emerge quindi una forte pressione al reperimento di residenza che, non trovando risposta per diversi motivi nei nuovi lotti (almeno fino al 2009), ha interessato immobili preesistenti recuperandoli, frazionandoli o mutandone l'uso.

A farne le spese sono state soprattutto le preesistenze agricole: nel periodo 2001-2011 187 abitazioni sono derivate dalla deruralizzazione di immobili agricoli; anche l'edilizia precedentemente destinata ad attività produttive è stata fortemente interessata dal cambio di destinazione d'uso verso il residenziale: 167 abitazioni derivano dal produttivo, 52 da magazzini. Non trascurabile, anche se meno incidente, è la quota che originava da preesistenze commerciali e servizi: 27 e 22 alloggi.

Anche queste osservazioni confermano come, a fronte di una pressione che spinge verso l'uso residenziale del territorio di Lastra a Signa, sia stata opposta una resistenza scarsamente efficace a tali mutamenti; ciò avviene a maggior ragione se sono coinvolte preesistenti attività produttive - dei diversi settori economici - di cui si valuta scarsa appetibilità economica.





5.4. LE TRASFORMAZIONI AVVENUTE A LASTRA A SIGNA NEGLI ANNI 2000

Un passo ulteriore dell'analisi consiste nel tentare di capire come si configuri l'attuale "dinamica insediativa", ossia dove si siano maggiormente concentrati o si andranno a concentrare questi nuovi "interventi" di attività edilizia²⁸. Si intende quindi andare oltre al mero dato quantitativo che riguarda l'incremento di alloggi maturati nel corso dell'ultimo decennio.

In questo contesto l'operazione va svolta con le dovute cautele, partendo dall'analisi della struttura insediativa del territorio comunale - evoluzione dell'edificato dal 1861 al 2001 – e dalle nuove previsioni insediative interpretate dall'analisi dei rilasci di permessi di costruire e denunce di inizio attività (2001-2011).

Intanto una prima considerazione concerne la parcellizzazione degli interventi sul territorio. Il 47,2% degli alloggi prodotti nel periodo 2001-2011 deriva da singoli interventi di non più di 4 abitazioni. Il 36,5% degli alloggi prodotti addirittura da interventi di sole una o due abitazioni.

²⁸ Per "intervento" ci si riferisce al rilascio del titolo abilitativo, che sia Permesso di costruire o Denuncia inizio attività.

Permesso di costruire e DIA: dimensione degli interventi per numero di alloggi

n. alloggi dell'intervento	PE	n. alloggi PE	DIA	n. alloggi DIA	Totale alloggi	% alloggi
1	68	68	228	228	296	24,3%
2	28	56	46	92	148	12,2%
3	4	12	18	54	66	5,4%
4	9	36	7	28	64	5,3%
5	3	15	3	15	30	2,5%
6	3	18	2	12	30	2,5%
7	3	21	2	14	35	2,9%
8	7	56	1	8	64	5,3%
9	2	18	1	9	27	2,2%
10	1	10	2	20	30	2,5%
11	0	0	1	11	11	0,9%
12	2	24	0	0	24	2,0%
13	1	13	0	0	13	1,1%
14	3	42	0	0	42	3,5%
15	3	45	0	0	45	3,7%
16	4	64	0	0	64	5,3%
17	0	0	1	17	17	1,4%
18	1	18	0	0	18	1,5%
19	1	19	0	0	19	1,6%
20	2	40	0	0	40	3,3%
21	2	42	0	0	42	3,5%
24	1	24	0	0	24	2,0%
32	1	32	0	0	32	2,6%
36	1	36	0	0	36	3,0%

La tavola relativa all'evoluzione dell'edificato permette di cogliere immediatamente dove questi nuovi interventi siano localizzati; ossia in prevalenza nei centri urbani principali, ma anche - e ciò è vero soprattutto per le DIA - nel territorio rurale.

Gran parte di questi nuovi interventi non ricade negli ambiti a progettazione unitaria definiti dal RU comunale.

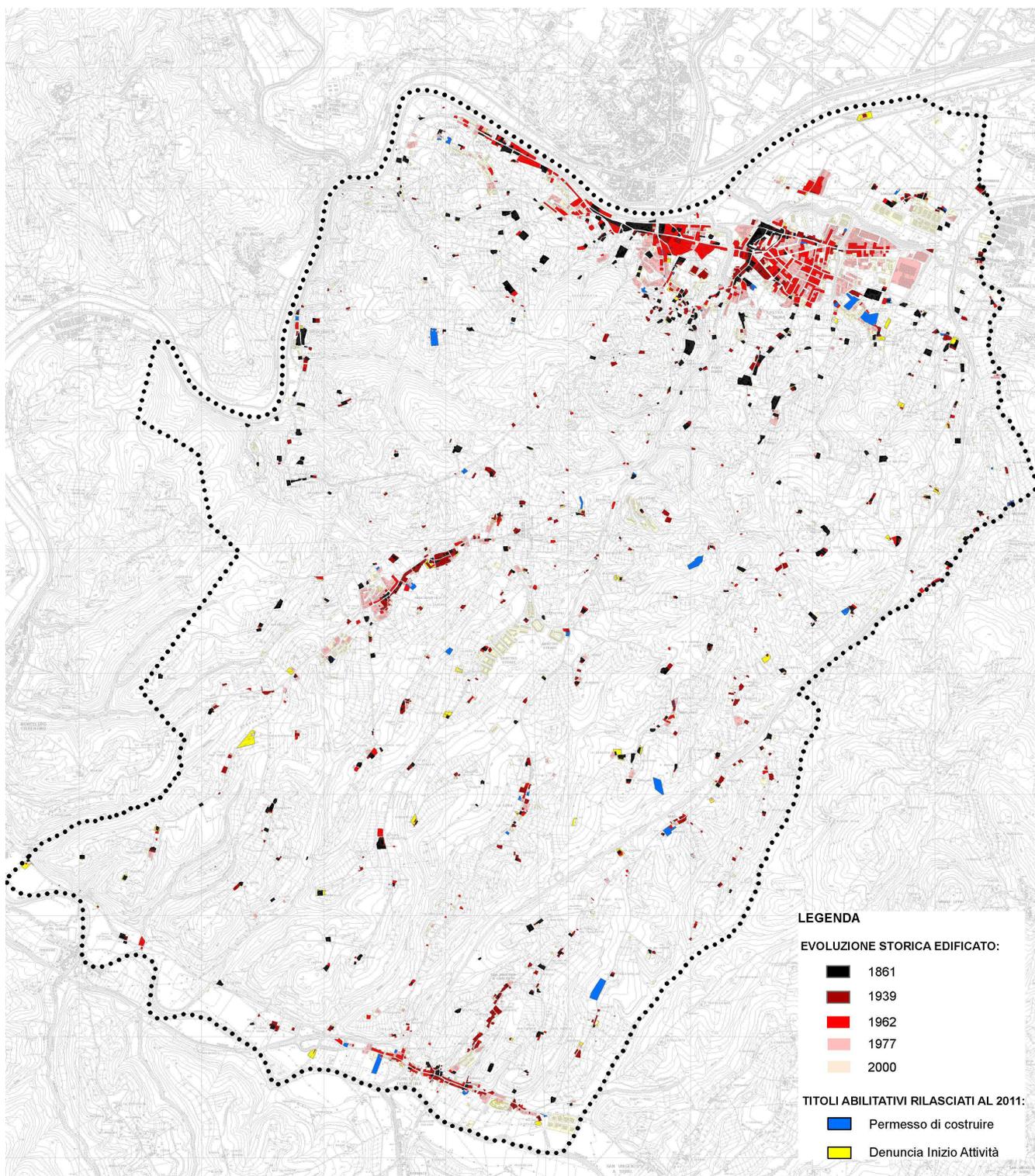
Un numero rilevante di interventi edilizi è concentrato soprattutto nell'area del Capoluogo, a Ponte a Signa, sia nord che a sud della via Livornese; nella frazione di Malmantile, in particolare nell'area compresa tra la strada provinciale Malmantile e la via Piandaccoli; nella località Ginestra Fiorentina e in parte anche nelle località minori di Inno, Quattro Strade e Luna.

Si tratta perlopiù di interventi di recupero edilizio e di frazionamento che comunque determinano un incremento del numero degli alloggi. Numero di alloggi che si attesta prevalentemente sul valore 1, 2 con picchi di 11, 20 (capoluogo), 21 (Malmantile).

Le nuove costruzioni interessano prevalentemente l'area del capoluogo con operazioni che arrivano a prevedere fino a 32 e 36 nuovi alloggi, oltre ai molti interventi che invece si attestano su valori che variano da 1 a 16.

Gli interventi di sostituzione edilizia – in numero sicuramente esiguo rispetto alle altre tipologie di intervento- determinano però un notevole incremento del numero di alloggi soprattutto a Malmantile (tre interventi di questo tipo prevedono un incremento di 42 alloggi).

Molti sono anche gli interventi di deruralizzazione (103 interventi complessivi) sparsi nel territorio. In questo caso i valori prevalenti sono 1 e 2 alloggi per intervento; sono nove gli interventi in cui si realizzano 3 alloggi mentre quelli in cui si sono prodotti più di 3 alloggi sono otto..



Evoluzione storica dell'edificato (nostra elaborazione da dati forniti dal Comune di Lastra a Signa; nota: per alcune specifiche situazioni i dati qui presentati sono indicativi)

Un'ultima notazione concerne gli **interventi non residenziali**. Il database fornito permette di conteggiare l'attività edilizia complessiva (nuove costruzioni, ampliamenti funzionali, annessi agricoli una tantum, programmi di miglioramento agricolo ecc.) del periodo 2001-2011 per gli usi non residenziali. I dati di prima stima dell'attività edilizia non residenziale in superficie utile lorda sono i seguenti:

- usi agricoli 3.558 mq
- usi commerciali 3.715 mq (di cui commerciale su area pubblica = 41)
- usi direzionali e servizi vari 3.960 mq
- usi produttivi 11.066 mq.

5.5. ALLOGGI E MERCATO IMMOBILIARE

L'obiettivo di questo capitolo è duplice: da un lato è utile conoscere quali siano i valori di mercato degli immobili censiti nel Comune di Lastra a Signa, dall'altro ci si interroga su come e quanto eventuali differenziali di valori tra comuni contermini possano - e in che misura - incidere sulle scelte localizzative dei nuovi residenti.

Sono stati pertanto analizzati e successivamente interpretati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori immobiliari e mercato degli affitti - messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio, in merito ai comuni di Lastra a Signa, Signa, Scandicci e Montelupo Fiorentino.

Le tabelle in fondo al paragrafo, suddivise per categorie - residenza, commercio, terziario e produttivo - riportano i valori immobiliari - minimi e massimi - degli immobili al mq²⁹.

Da una prima analisi emerge quanto il valore immobiliare delle aree centrali nei quattro comuni si attesti su una media di 1950 – 2950 euro al mq per le abitazioni civili e 1800 – 2100 circa euro/mq per quelle economiche. Il Comune di Lastra a Signa, pur rientrando nel range sopraindicato, oscillando da un minimo di 2300 euro/mq ad un massimo di 2800 euro/mq, riporta comunque valori minimi superiori rispetto a quelli dei comuni di Signa e Montelupo Fiorentino. Il comune di Scandicci invece riporta valori immobiliari complessivamente più alti.

²⁹ I dati sono relativi al primo semestre 2011.

Per quanto riguarda i valori degli immobili destinati al commercio (magazzini e negozi), localizzati in aree centrali, i dati registrano un valore medio che oscilla tra 600 – 1200 euro/mq per i primi e 2000- 2950 euro/mq per i secondi. In entrambi i casi il territorio di Lastra a Signa si conferma perfettamente in linea con la media dei valori descritti.

I dati che concernono il terziario (uffici) evidenziano un valore immobiliare minimo di 1900 euro al mq nel comune di Signa e a Montelupo Fiorentino e un massimo di 3300 a Scandicci, mentre il comune di Lastra a Signa si mantiene compreso tra un minimo di 2200 e un massimo di 2800 euro al mq.

Per quanto riguarda gli immobili destinati al settore produttivo - capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori - c'è da dire che in molti casi per le prime due categorie il comune di Lastra a Signa non riporta nessun tipo di valore: probabilmente non si dispone di alcun tipo di dato statisticamente significativo per la quantità esigua di immobili presenti sul mercato.

Per quanto concerne i laboratori i valori al mq oscillano tra 900 e 1200 rispetto ad un valore medio di 850 – 1250 euro/mq.

Il mercato degli affitti evidenzia come i valori immobiliari nel comune di Lastra a Signa rientrano nella media dei valori dell'insieme dei comuni. Alcune piccole differenze le possiamo riscontrare nel prezzo d'affitto delle abitazioni.

Edilizia residenziale a Lastra a Signa: valori immobiliari al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Lastra a Signa								
B1/ZonaCentrale/CENTRALE	2300	2800	2000	2500	1250	1550	2500	3200
C1/Semicentrale/PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO	2000	2600	1800	2400	1150	1500	2200	3000
D1/Periferica/MALMANTILE - MARLIANO - LA LUNA	2000	2800	1800	2400	-	-	2300	3500
E1/Suburbana/CARCHERI - LA GINESTRA	1800	2500	1600	2300	1000	1400	2500	3300

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia residenziale a Signa: valori immobiliari al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Signa								
B1/ZonaCentrale/CAPOLUOGO	2000	2600	1800	2300	1200	1450	2300	3000
E1/Suburbana/SAN MAURO - SAN PIERO A PONTI	2000	2600	1600	2300	1100	1350	2100	3000
E2/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	1900	2600	1600	2200	960	1250	2300	2800

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia residenziale a Scandicci: valori immobiliari al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Scandicci								
B1/Centrale/CENTRALE	2350	3300	2200	2900	1600	2400	2800	3700
D1/Periferica/BADIA A SETTIMO	2200	2900	2000	2600	-	-	2800	3400
E1/Suburbana/SAN VINCENZO A TORRI	2100	2900	-	-	-	-	2700	3500
E2/Suburbana/S. MARTINO ALLA PALMA	2300	3500	-	-	-	-	3000	4500

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia residenziale a Montelupo Fiorentino: valori immobiliari al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Montelupo Fiorentino								
B1/Centrale/CAPOLUOGO	1900	2600	-	-	910	1400	2100	2800
E1/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	1800	2500	-	-	-	-	2000	3000

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Lastra a Signa: valori immobiliari al mq

Lastra a Signa	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
B1/ZonaCentrale/CENTRALE	600	1100	2000	2800	2200	2800
C1/Semicentrale/PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO	700	1200	1500	2500	-	-
D1/Periferica/MALMANTILE - MARLIANO - LA LUNA	600	900	1500	2200	-	-
E1/Suburbana/CARCHERI - LA GINESTRA	600	1000	1500	2400	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: valori immobiliari al mq

Signa	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
B1/ZonaCentrale/CAPOLUOGO	700	1200	2000	2500	1900	2600
E1/Suburbana/SAN MAURO - SAN PIERO A PONTI	600	1100	1900	2500	1900	2600
E2/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	600	1100	1700	2400	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Scandicci: valori immobiliari al mq

Scandicci	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
B1/Centrale/CENTRALE	900	1500	2000	3400	2300	3300
D1/Periferica/BADIA A SETTIMO	900	1300	1700	2700	-	-
E1/Suburbana/SAN VINCENZO A TORRI	-	-	1700	2700	-	-
E2/Suburbana/S. MARTINO ALLA PALMA	-	-	-	-	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: valori immobiliari al mq

Signa	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
B1/Centrale/CAPOLUOGO	600	900	2000	2600	1900	2500
E1/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	600	900	-	-	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia del settore produttivo a Lastra a Signa: valori immobiliari al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Lastra a Signa						
B1/ZonaCentrale/CENTRALE	-	-	-	-	900	1200
C1/Semicentrale/PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO	-	-	-	-	900	1200
D1/Periferica/MALMANTILE - MARLIANO - LA LUNA	-	-	-	-	-	-
E1/Suburbana/CARCHERI - LA GINESTRA	-	-	-	-	800	1000

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: valori immobiliari al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Signa						
B1/ZonaCentrale/CAPOLUOGO	-	-	-	-	920	1200
E1/Suburbana/SAN MAURO - SAN PIERO A PONTI	500	800	-	-	800	1100
E2/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	580	950	-	-	700	1100

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Scandicci: valori immobiliari al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Scandicci						
B1/Centrale/CENTRALE	-	-	-	-	1100	1500
D1/Periferica/BADIA A SETTIMO	700	1150	700	1250	1000	1300
E1/Suburbana/SAN VINCENZO A TORRI	-	-	-	-	-	-
E2/Suburbana/S. MARTINO ALLA PALMA	-	-	-	-	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: valori immobiliari al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Signa						
B1/Centrale/CAPOLUOGO	-	-	-	-	600	1000
E1/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	600	1000	600	1000	600	900

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia residenziale a Lastra a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Lastra a Signa								
B1/ZonaCentrale/CENTRALE	8,0	9,8	6,8	8,5	5,7	7,1	8,2	10,5
C1/Semicentrale/PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO	7,2	9,3	6,4	8,6	5,1	6,6	7,2	9,8
D1/Periferica/MALMANTILE - MARLIANO - LA LUNA	7,2	10,0	6,4	8,6	-	-	7,5	11,5
E1/Suburbana/CARCHERI - LA GINESTRA	6,4	8,9	6,0	8,7	4,2	5,8	8,2	10,8

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia residenziale a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Signa								
B1/ZonaCentrale/CAPOLUOGO	7,5	9,8	6,8	8,7	5,5	6,6	7,5	9,8
E1/Suburbana/SAN MAURO - SAN PIERO A PONTI	7,5	9,8	6,0	8,7	5,0	6,2	6,9	9,8
E2/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	7,2	9,8	6,0	8,3	4,0	5,2	7,5	9,2

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia residenziale a Scandicci: prezzo dell'affitto al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Scandicci								
B1/Centrale/CENTRALE	8,9	12,4	8,3	10,9	7,3	11,0	9,4	11,5
D1/Periferica/BADIA A SETTIMO	8,3	10,9	7,5	0,4	-	-	9,2	11,1
E1/Suburbana/SAN VINCENZO A TORRI	7,9	10,9	-	-	-	-	9,4	12,1
E2/Suburbana/S. MARTINO ALLA PALMA	8,7	13,2	-	-	-	-	10,4	15,6

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia residenziale a Montelupo Fiorentino: prezzo dell'affitto al mq

	abitaz. Civili		abitaz. Econ.		box		ville e villini	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Montelupo Fiorentino								
B1/Centrale/CAPOLUOGO	7,2	9,8	4,6	7,1	-	-	6,9	9,2
E1/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	6,8	9,4	-	-	-	-	6,8	10,2

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Lastra a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
Lastra a Signa						
B1/ZonaCentrale/CENTRALE	3,0	5,5	9,2	12,8	8,7	11,1
C1/Semicentrale/PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO	3,6	6,2	6,7	11,2	-	-
D1/Periferica/MALMANTILE - MARLIANO - LA LUNA	3,1	4,6	7,6	11,1	-	-
E1/Suburbana/CARCHERI - LA GINESTRA	3,1	5,1	7,6	12,1	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
Signa						
B1/ZonaCentrale/CAPOLUOGO	3,6	6,2	9,2	11,4	7,9	10,8
E1/Suburbana/SAN MAURO - SAN PIERO A PONTI	3,1	5,6	8,7	11,4	7,9	10,8
E2/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	3,1	5,6	7,8	11,0	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Scandicci: prezzo dell'affitto al mq

	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
Scandicci						
B1/Centrale/CENTRALE	4,6	7,7	9,5	16,2	9,3	13,4
D1/Periferica/BADIA A SETTIMO	4,5	6,5	8,1	12,9	-	-
E1/Suburbana/SAN VINCENZO A TORRI	-	-	7,8	12,4	-	-
E2/Suburbana/S. MARTINO ALLA PALMA	-	-	-	-	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	magazzini		negozi		uffici	
	min	max	min	max	min	max
Signa						
B1/Centrale/CAPOLUOGO	3,1	4,6	9,2	11,9	8,6	11,3
E1/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	3,1	4,6	-	-	-	-

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia del settore produttivo a Lastra a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Lastra a Signa						
B1/ZonaCentrale/CENTRALE	-	-	-	-	4,5	6,1
C1/Semicentrale/PONTE A SIGNA - PORTO DI MEZZO	-	-	-	-	4,5	6,1
D1/Periferica/MALMANTILE - MARLIANO - LA LUNA	-	-	-	-	3	4,5
E1/Suburbana/CARCHERI - LA GINESTRA	-	-	-	-	4	5

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Signa						
B1/ZonaCentrale/CAPOLUOGO	-	-	-	-	4,6	6,1
E1/Suburbana/SAN MAURO - SAN PIERO A PONTI	2,5	4	-	-	4	5,5
E2/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	2,6	4,3	-	-	3,5	5,5

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Scandicci: prezzo dell'affitto al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Scandicci						
B1/Centrale/CENTRALE	-	-	-	-	5,5	6,6
D1/Periferica/BADIA A SETTIMO	3,2	5,2	3,2	5,6	5	6,6
E1/Suburbana/SAN VINCENZO A TORRI						
E2/Suburbana/S. MARTINO ALLA PALMA						

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Edilizia commerciale e terziaria a Signa: prezzo dell'affitto al mq

	capannoni ind.		capannoni tipici		laboratori	
	min	max	min	max	min	max
Signa						
B1/Centrale/CAPOLUOGO	-	-	-	-	3	5
E1/Suburbana/RESTO DEL TERRITORIO	2,7	4,5	2,7	4,5	3	4,5

Fonte: nostra elaborazione da Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

6. SCENARI DEMOGRAFICI: ALCUNE SIMULAZIONI DI TREND

6.1. UTILIZZO DELLE PROIEZIONI DEMOGRAFICHE PER STIMARE SCENARI SOCIALI FUTURI

6.1.1. *Scenari socio-demografici*

L'utilizzo di un modello di proiezione demografica permette di effettuare diverse proiezioni della popolazione residente al fine di valutare le conseguenze sulla struttura della popolazione degli scenari ipotizzati.

Generalmente in campo demografico si parla di "proiezioni" e non di "previsioni" per la intrinseca difficoltà di potere prevedere compiutamente fenomeni che, pur muovendosi lungo trend tendenzialmente lineari, mostrano spesso correzioni di rotta impreviste o accelerazioni improvvise, non di rado causate da situazioni sociali o politiche imponderabili (cadute o riprese inattese della natalità originate da nuovi comportamenti sociali, flussi migratori dovuti a fattori politici internazionali ecc.).

La variabile migratoria è peraltro quella che più difficilmente si può prevedere con precisione; certamente le politiche per il territorio sono in grado di condizionare i flussi migratori (politiche per la casa, dinamiche del sistema produttivo, politiche per i servizi alla persona, mobilità pubblica ecc.).

Per comprendere i possibili scenari demografici di evoluzione di Lastra a Signa sono quindi state impostate due differenti proiezioni:

- a) si è cercato di valutare quali possano essere, nell'orizzonte temporale dei 10-15 anni, le conseguenze di una proiezione della popolazione in totale assenza di flussi migratori, sia in entrata che in uscita (proiezione della sola componente naturale); Si hanno due sottoscenari: nel primo (di massima) si presumono ulteriori miglioramenti dei coefficienti di sopravvivenza e dei tassi specifici di fecondità, nel secondo (di minima) si assume la riproposizione dei tassi attuali di sopravvivenza e fecondità.
- b) Il secondo scenario è per la verità un supplemento del primo scenario, definito integrando la componente migratoria alla componente naturale precedentemente sviluppata. Anche qui si hanno due sottoscenari: nel primo (di massima) si riproducono le dinamiche migratorie dell'ultimo decennio, nel secondo (di minima) si verificano gli effetti di un flusso migratorio più contenuto, isolando gli ultimi tre anni come riferimento del trend migratorio.

6.1.2. Le proiezioni demografiche: il modello utilizzato

Il modello da utilizzare per determinare la popolazione futura è incentrato sul metodo delle componenti demografiche (metodo per iterazione, basato sulla sopravvivenza delle coorti). Per lo svolgimento dello specifico modello impiegato per Lastra a Signa si utilizzano coorti corrispondenti a classi di età quinquennale, con distinzione delle coorti per sesso.

Il modello previsivo viene quindi “caricato” con i dati relativi alla situazione attuale, partendo dai residenti nel comune al dato più recente, e impostando le ipotesi di evoluzione dei tassi specifici di fecondità e di mortalità.

La simulazione di evoluzione demografica è stata effettuata per tre orizzonti temporali (2016, 2021, 2026), anche se la principale attenzione verte sulle modifiche attese al 2021. Dapprima viene effettuata la proiezione della sola componente naturale, e successivamente viene sviluppata la sola componente migratoria. Ciò significa che per entrambe le componenti si simula l'evoluzione (cioè l'invecchiamento) delle coorti, con il verificarsi di nascite e decessi. La popolazione complessiva viene quindi calcolata sommando la componente migratoria, suddivisa per sesso e classe di età, a quella naturale.

Alla fine si ottiene una rappresentazione (articolata in tre scenari: scenario di massima, di minima e intermedio per interpolazione fra i due precedenti), ai diversi orizzonti temporali della popolazione per sesso e classe di età. Con tale risultato ci si mette in grado di apprezzare la struttura demografica e quindi i caratteri qualitativi dei possibili residenti dei comuni di Lastra a Signa in ipotetico scenari di previsione, con evidenti e decisivi riflessi sulle politiche abitative, sociali e dei servizi.

LE IPOTESI ALLA BASE DELLE PROIEZIONI 2011-2016-2021-2026

COMPONENTE NATURALE

RESIDENTI: Base: si assume il dato anagrafico al 31.12.2011.

FECONDITÀ: Base: Quoziente generico di fecondità registrato negli ultimi otto anni (media 2003-2010; nostra elaborazione da dati Istat); suddivisione per tassi di fecondità specifica per classi di età quinquennale sulla base dei tassi riscontrati nella provincia di Firenze nel 2009 (fonte Istat).
Scenario di massima: incremento graduale (+10%), nei primi dieci anni, dei tassi specifici di fecondità di base.
Scenario di minima: applicazione tassi specifici di fecondità di base.

MORTALITÀ: Base: Tassi specifici di mortalità per classi di età della provincia di Firenze (ultimo anno disponibile: 2008, fonte Istat).
Scenario di massima: incremento graduale (+5%), nei primi dieci anni, dei tassi specifici di mortalità di base.
Scenario di minima: applicazione tassi specifici di mortalità di base.

COMPONENTE MIGRATORIA

FLUSSI MIGR. Scenario di massima: si assume il saldo migratorio annuale registrato nel decennio 2002-2011 (201,2 abitanti / anno).

Scenario di minima: si assume il saldo migratorio annuale registrato nel triennio 2009-2011 (110,0 abitanti / anno).

COMPOSIZIONE DEI FLUSSI: Si assume la medesima distribuzione media per sesso e classe di età registrata a Lastra a Signa dal 2006 al 2011 (nostra elaborazione da dati anagrafici).

FECONDITÀ: Base: si utilizzano, per la componente migratoria, valori di fecondità che tengono conto della percentuale di popolazione straniera all'interno del flusso migratorio. Viene infatti attribuito un differente quoziente generico di fecondità alle due tipologie di flussi migratori:
- per la quota di immigrati stranieri si utilizza il quoziente generico di fecondità degli stranieri in provincia di Firenze nel 2008 (fonte Istat);
- per la quota di immigrati italiani si utilizza il quoziente generico di fecondità registrato negli ultimi tre anni (media 2007-2009; nostra elaborazione da dati Istat).

L'articolazione per tassi di fecondità specifica per classi di età quinquennale è sulla base dei tassi riscontrati nella provincia di Firenze nel 2009 (fonte Istat).

Scenari evolutivi: medesime dinamiche dei due scenari della componente naturale.

MORTALITÀ: Base e scenari evolutivi: medesime dinamiche dei due scenari della componente naturale.

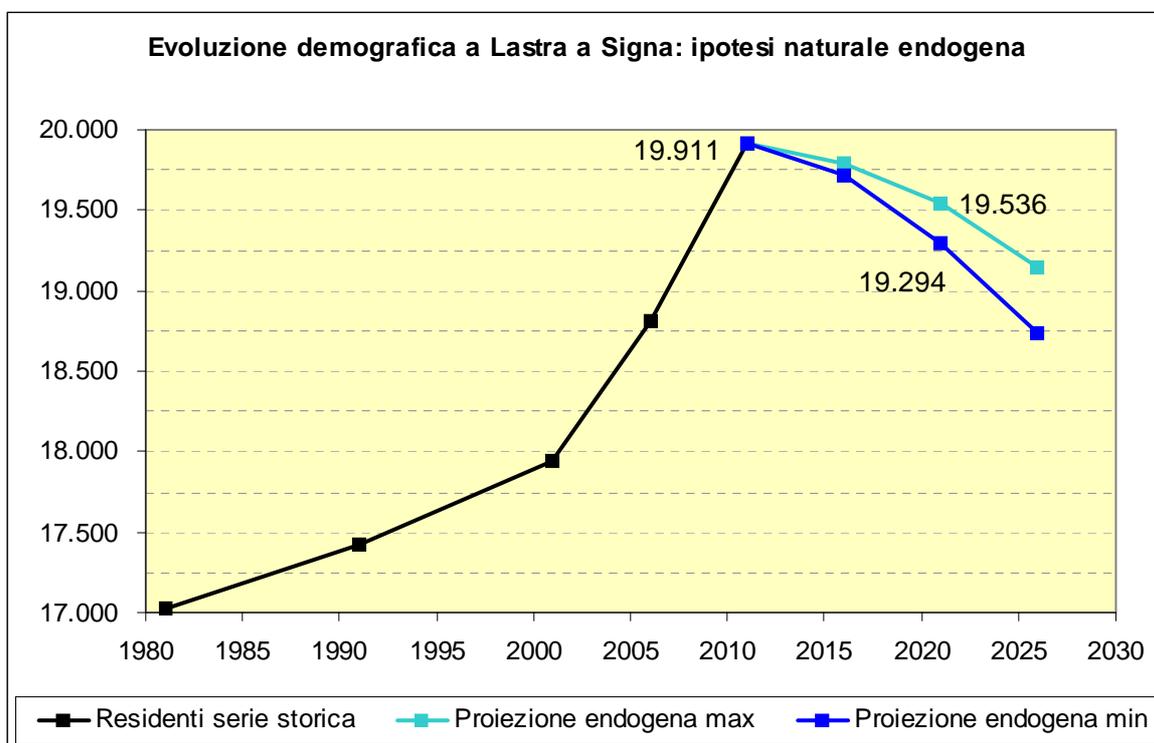
6.2. ESITI DELLE PROIEZIONI: LO SCENARIO NATURALE ENDOGENO

Nell'ipotesi di studio (del tutto astratta, ma utile ad effettuare le necessarie valutazioni) che il territorio di Lastra a Signa non scambi in futuro popolazione con l'esterno, la struttura degli abitanti residenti sarebbe destinata ad essere influenzata solo dalle nascite, dalle morti e dall'invecchiamento dei sopravvissuti.

La popolazione residente in caso di evoluzione della sola componente naturale raggiungerebbe quindi, nelle due ipotesi di minima e di massima, i valori di:

- 19.794 / 19.710 residenti al 2016 (perdita di 117 / 201 abitanti rispetto al 2011);
- 19.536 / 19.294 residenti al 2021 (perdita di 375 / 617 abitanti rispetto al 2011).

In tale scenario naturale endogeno, le prospettive sono di un declino demografico. Nello scenario naturale, il calo della popolazione sia nell'ipotesi minima che in quella massima (-1,9% / -3,1% nei dieci anni) non è in sè negativo, ma racchiude uno squilibrio a sfavore delle classi giovani.



Se si osserva la ripartizione per grandi classe di età (per brevità si citerà solo l'ipotesi intermedia tra lo scenario endogeno minimo e quello massimo), risalta da un lato il calo del segmento dei ragazzi (0-14 anni) e soprattutto dei giovani (15-39 anni), dall'altro la crescita della popolazione matura (40-64 anni) e anziana (oltre 64 anni).

In tale scenario al 2021 il 62,2% degli abitanti di Lastra a Signa avrebbe più di 40 anni.

Proiezione popolazione di Lastra a Signa: scenario endogeno intermedio

	0-14	15-39	40-64	>64	Totale	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2011	2.806	5.750	7.096	4.259	19.911	14,1%	28,9%	35,6%	21,4%	100%
2016	2.773	5.014	7.427	4.538	19.752	14,0%	25,4%	37,6%	23,0%	100%
2021	2.567	4.783	7.434	4.631	19.415	13,2%	24,6%	38,3%	23,9%	100%

6.3. PROIEZIONI DEMOGRAFICHE COMPRENSIVE DELLA COMPONENTE MIGRATORIA

6.3.1. Definizione dell'entità del flusso migratorio compatibile con le politiche territoriali

Come visto nel paragrafo 1.2 i flussi migratori sono frutto di molteplici e composti fattori, difficilmente prevedibili. Quello che è certo è che in un territorio come Lastra a Signa, fortemente soggetta alla "tracimazione" metropolitana fiorentina (come visto nel capitolo 4), la domanda abitativa si presenta in maniera forte dall'esterno.

Al di là dell'inerzia dei percorsi di evoluzione demografica, sarà l'entità dell'offerta abitativa ad essere fortemente correlata all'entità dei flussi migratori. È quindi il PS che, sulla base di una molteplicità di considerazioni, deve porsi l'obiettivo della giusta misura di tale offerta abitativa. Le proiezioni demografiche servono a definire le coordinate di riferimento per una scelta consapevole: in questa sede si ribadisce quindi l'intento conoscitivo, di simulazione di scenari, delle proiezioni demografiche sviluppate.

Pare quindi opportuno da un lato sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione il trend che ha segnato l'ultimo decennio (ipotesi massima); dall'altro lato è utile verificare un'ipotesi di sensibile riduzione di tale dinamica (ipotesi minima): in questo senso ci si può riferire ai flussi migratori degli ultimi tre anni. I dati relativi ai flussi migratori degli

ultimi tre anni possono inoltre apparire, stante anche il contesto socio-economico in forte cambiamento, un segnale di ridimensionamento dei valori medi di riferimento per Lastra a Signa. In pratica nel modello di proiezione si utilizza:

- il saldo migratorio annuale registrato nel decennio 2002-2011, pari a 201,2 abitanti / anno per lo scenario di massima
- il saldo migratorio annuale registrato nel triennio 2009-2011, pari a 110,0 abitanti / anno per lo scenario di minima.

Le considerazioni che seguono mostrano anche uno scenario intermedio che consiste nella proposizione della media tra l'ipotesi di minima e quella di massima.

6.3.2. Esiti delle proiezioni

L'apporto numerico positivo dato dalla componente migratoria va a colmare il calo della componente naturale e a costituire anche la quota aggiuntiva di crescita della popolazione nei prossimi dieci-quindici anni.

Nel complesso la popolazione residente nello **scenario di massima** raggiungerebbe per Lastra a Signa i valori di:

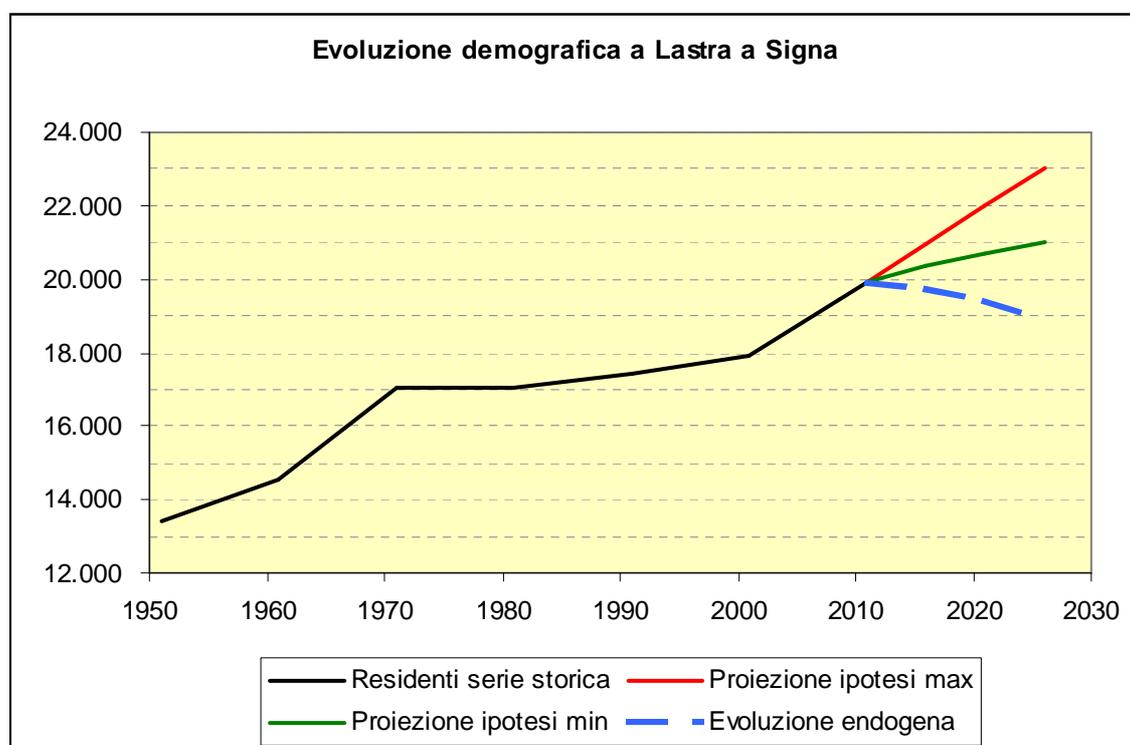
- 20.940 residenti al 2016 (+ 1.029 residenti, pari al +5,2% rispetto al 2011);
- 21.980 residenti al 2021 (+ 2.069 residenti, pari a + 10,4% rispetto al 2011).

La popolazione residente nello **scenario di minima** raggiungerebbe i valori di:

- 20.357 residenti al 2016 (+ 446 residenti, pari al +2,2% rispetto al 2011);
- 20.696 residenti al 2021 (+ 785 residenti, pari a + 3,9% rispetto al 2011).

Proiezioni demografiche comprensive della componente migratoria

Scenari	Proiezione demografica				Dinamica abitanti			Dinamica %		
	2011	2016	2021	2026	2011-16	2011-21	2011-26	2011-16	2011-21	2011-26
Massima	19.911	20.940	21.980	23.046	+1.029	+2.069	+3.135	+5,2%	+10,4%	+15,7%
Minima	19.911	20.357	20.696	21.011	+446	+785	+1.100	+2,2%	+3,9%	+5,5%
Intermedia	19.911	20.648	21.338	22.028	+737	+1.427	+2.117	+3,7%	+7,2%	+10,6%



6.3.3. Le modifiche della struttura demografica

Nello scenario di massima l'indice di vecchiaia diminuisce progressivamente di valore (da 151,8 nel 2011 a 141,6 nel 2021), mentre in quello di minima si registra un lieve incremento (159,6 nel 2021). In entrambi gli scenari si configurano peggioramenti dell'indice di struttura; si tratta comunque di variazioni che non appaiono particolarmente rilevanti (da 123,4 nel 2011 a 125,7 e 127,7 nel 2021).

Indice di vecchiaia

	2011	2016	2021	2026
Massima	151,8	148,7	141,6	133,4
Minima	151,8	156,0	159,6	161,2
Intermedia	151,8	152,2	150,0	145,7

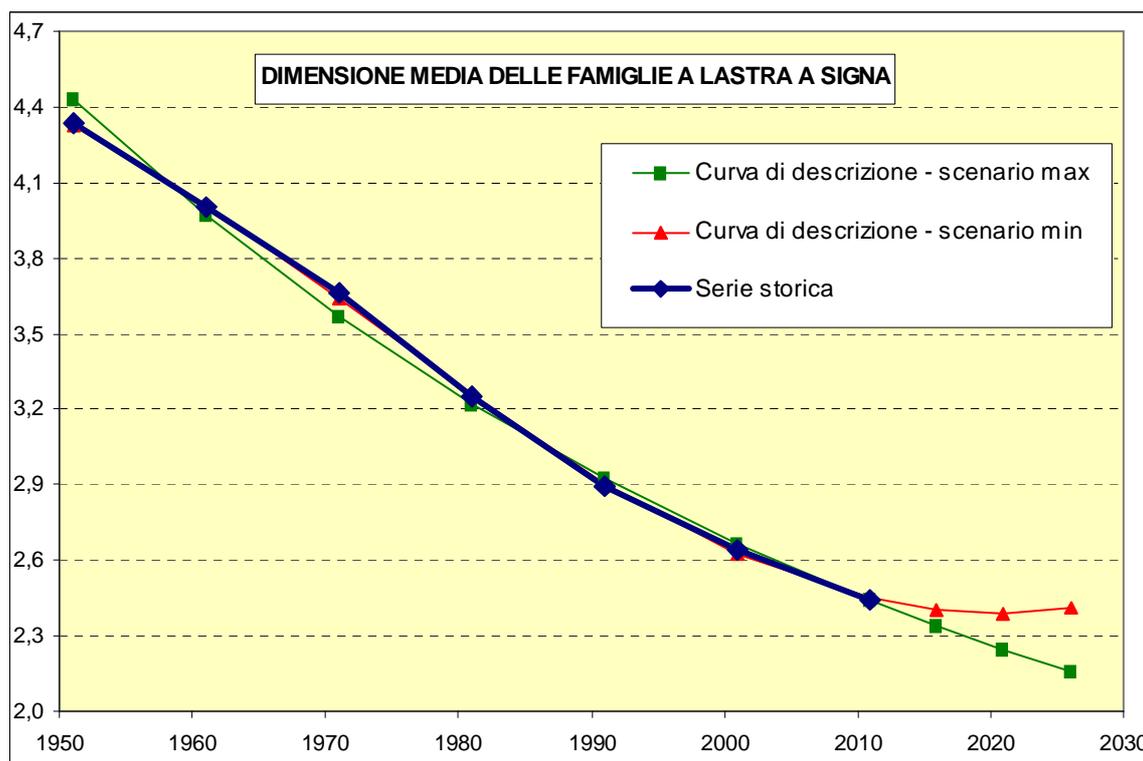
Indice di struttura

	2011	2016	2021	2026
Massima	123,4	129,9	125,7	123,9
Minima	123,4	132,0	127,7	124,4
Intermedia	123,4	130,9	126,6	124,2

6.4. LA PREVISIONE DEI NUCLEI FAMILIARI

Le due ipotesi di evoluzione della dimensione media della famiglia di Lastra a Signa sono associate ai due scenari di evoluzione demografica in precedenza configurati: lo scenario di massimo incremento e quello di minimo incremento. Le tabelle e i conteggi associano quindi allo scenario massimo una riduzione più accentuata della dimensione media delle famiglie (quindi a parità di popolazione si hanno più famiglie) mentre per lo scenario minimo si ipotizza una riduzione meno accentuata della dimensione media delle famiglie (quindi a parità di popolazione si hanno meno famiglie).

Per costruire le tendenze attese per i prossimi anni, in assenza di dati relativi alla composizione tipologica delle famiglie in correlazione con l'età dei componenti delle stesse, si è optato per lo studio della serie storica espressa sotto forma di funzione geometrica. Lo studio della curva di evoluzione della dimensione media familiare è servito per costruire le curve di tendenza attese per i prossimi anni.³⁰



³⁰ Per la curva dell'ipotesi di minima si è prescelto una funzione polinomiale di quarto grado; per la curva dell'ipotesi di massima si è prescelto una funzione esponenziale.

Applicando in maniera combinata le ipotesi di riduzione del numero medio di componenti del nucleo familiare con le proiezioni demografiche in precedenza descritte, si sono quindi ottenute le stime relative ai nuclei familiari agli orizzonti temporali 2016, 2021, 2026.

PROIEZIONI SCENARIO DI MASSIMA

	2011	2016	2021	2026
Residenti	19.911	20.940	21.980	23.046
Residenti in convivenze	5	5	5	5
Residenti in famiglie	19.906	20.935	21.975	23.041
Dimensione media famiglia	2,445	2,339	2,245	2,158
Famiglie	8.142	8.951	9.787	10.676
Nuclei fam. - diff. con il 2011	-	+809	+1.645	+2.534

PROIEZIONI SCENARIO DI MINIMA

	2011	2016	2021	2026
Residenti	19.911	20.357	20.696	21.011
Residenti in convivenze	5	5	5	5
Residenti in famiglie	19.906	20.352	20.691	21.006
Dimensione media famiglia	2,445	2,402	2,389	2,410
Famiglie	8.142	8.472	8.661	8.716
Nuclei fam. - diff. con il 2011	-	+330	+519	+574

PROIEZIONI SCENARIO INTERMEDIO

	2011	2016	2021	2026
Residenti	19.911	20.648	21.338	22.028
Residenti in convivenze	5	5	5	5
Residenti in famiglie	19.906	20.643	21.333	22.023
Dimensione media famiglia	2,445	2,371	2,317	2,284
Famiglie	8.142	8.708	9.206	9.642
Nuclei fam. - diff. con il 2011	+0	+566	+1.064	+1.500

6.5. RISVOLTI SOCIALI DELL'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA³¹

La non autosufficienza ha una relazione diretta con l'invecchiamento della popolazione; infatti, nel ciclo di vita delle persone il rischio di insorgenza di patologie invalidanti è direttamente proporzionale all'aumentare dell'età, tanto che dopo gli ottanta anni il rischio di non autosufficienza ha un balzo verso l'alto salendo ad oltre il 50% per le persone di quella fascia di età.

A questo proposito, dati di una indagine epidemiologica realizzata in Toscana indicano nel 7,8% degli anziani (che sale a quasi il 10% tra le donne) le persone a domicilio dipendenti nelle attività quotidiane riassunte nel criterio del Basic Activities of Daily Living (si tratta in totale di 66.059 persone).

E che la questione riguardante questa componente ad alta intensità di domanda di assistenza sia stringente già oggi, emerge dai dati relativi alla quota di anziani non autosufficienti che nelle attività quotidiane riceve aiuto e supporto dai familiari che risulta pari a tre quarti del totale, mentre è una quota residuale pari all'8,2% a riceverla dal servizio pubblico; d'altro canto, è noto come la residenzialità, anche quella sociosanitaria delle Rsa, sia insufficiente, visto che già oggi è il 3,5% delle persone con difficoltà nelle attività quotidiane che hanno bisogno di ricovero in quelle strutture ad essere iscritte alle liste di attesa per l'accesso a tali strutture, mentre sono meno di 2.000 le persone non autosufficienti che frequentano Centri diurni.

I dati nella loro semplicità esplicitano il gap tra domanda crescente e offerta limitata; infatti, da un altro studio realizzato dall'Ars in Toscana risulta che oltre il 43% del bisogno di cura assistenziale per la persone è insoddisfatto, mentre è solo il 16,5% di tale bisogno ad avere una copertura quasi totale.

La dimensione della domanda socio-sanitaria e socio-assistenziale legata agli anziani in perdita di autonomia non può essere limitata alle sole persone certificate, tramite contatto e valutazione diretta, come incapaci di assolvere ad alcune attività quotidiane, perché c'è una sfera ulteriore rappresentata dalla fragilità, intesa come il rischio di diventare non autosufficienti.

Nel caso della Toscana sono disponibili dati di estrema utilità calcolati a partire da otto fattori (dall'uso dei medicinali, alle cadute, alla difficoltà di camminare, ai ricoveri

³¹ Sintesi tratta dalla pubblicazione: CENSIS, Rapporto sulla Toscana, Collana lavoro Studi e Ricerche, 2011. A tale pubblicazione si rimanda per una trattazione completa dell'argomento (capitolo relativo alla protezione sociale).

ospedalieri, ai problemi di vista, all'udito, ai problemi masticatori e di memoria) che, singolarmente e soprattutto interagendo, innalzano nell'anziano il rischio della non autosufficienza.

Classificando **gli anziani** sulla base di un indice di rischio rappresentativo dello stato della persona rispetto ai vari fattori, emerge che gli anziani ad alto rischio di non autosufficienza, con 3 fattori concomitanti, e ad altissimo rischio, con 4 concomitanti, sono oltre 400 mila di cui:

- oltre 122 mila ad altissimo rischio, pari al 14,4% del totale delle persone che hanno almeno 65 anni e risiedono in Toscana, valore che si approssima al 23% circa tra gli 85-89enni;
- quasi 288 mila a rischio alto, pari a quasi il 34% del totale degli anziani, quota che diventa superiore al 40% nella classe di età 85-89enni.

C'è una certa differenza di genere perché le donne toscane hanno una quota di fragili ad altissimo rischio più elevata rispetto ai maschi (oltre il 15% rispetto al 13,2%), mentre la quota è sostanzialmente analoga per genere tra i fragili ad alto rischio.

Riguardo alle singole forme di fragilità, dai dati emerge che **ben il 45% delle donne ed il 35,4% degli uomini ha difficoltà a camminare per un tratto di circa 400 metri**, oltre il 39% dei maschi ed oltre il 38% delle femmine assume almeno quattro farmaci al giorno, oltre il 37% delle anziane e il 26,6% degli anziani ha problemi di memoria, quasi il 24% delle femmine e circa il 14% degli uomini è caduto nell'ultimo anno, il 19,6% dei maschi ed il 16,6% delle donne è stato ricoverato nell'ultimo anno, sopra all'11% di maschi e femmine ha problemi di udito, problemi masticatori sono affrontati dall'11,5% dei maschi e da poco meno del 12% delle donne, infine i problemi di vista riguardano il 9,4% delle donne e il 5,5% dei maschi.

L'attuale esposizione delle famiglie nell'assistenza alle persone dovrà fare i conti con il significativo incremento atteso delle persone che vivono sole, e con la decrescente numerosità media dei nuclei familiari che scenderà a 2,1 componenti rispetto all'attuale già ridotto 2,3 componenti; e questo non potrà che rendere ancora più oneroso e difficile per le famiglie l'internalizzazione del carico dell'assistenza a livello familiare.

Anche il tasso potenziale di caregiving, inteso come rapporto tra persone di 75 anni e più e persone in età 30-64 anni è destinato a peggiorare, rendendo queste risposte assistenziali più difficili. Infatti, dai dati risulta che attualmente il rapporto è pari al 23,4% in Toscana, al Centro è pari al 21,1% e a livello nazionale a meno del 20%; nel

2030 le previsioni, invece, segnalano che in Toscana il rapporto salirà ad oltre il 32%, rimanendo superiore sia al dato del Centro (30,4%) che a quello nazionale (29,8%).

D'altro canto le altre componenti del sistema di offerta sono, allo stato attuale, assolutamente residuali, si pensi, ad esempio, all'assistenza domiciliare integrata (Adi) che, ovviamente, costituisce una forma strutturata di sostegno a domicilio che, garantendo sia prestazioni sanitarie sia socio assistenziali, risponde alla complessità dell'assistenza alle persone anziane che non hanno autonomia.

Dati di comparazione regionale indicano che la Toscana ha un tasso di copertura al 2008 per l'Adi pari al 2% degli anziani, inferiore al valore medio nazionale, che supera il 3%, e a quello di una regione che sinora si è caratterizzata come eccellenza, ossia l'Emilia Romagna, dove la copertura per l'Adi è superiore al 6%. Certo, sull'onda della nuova legge sul Fondo per la non autosufficienza si è registrato una diffusa attività di contrattazione a livello locale che, almeno in alcuni casi, ha prodotto anche iniziative capaci di mobilitare risorse aggiuntive o specifici servizi in singoli comuni.

Questa dinamica però, stenta ad oggi a dare all'offerta quel ritmo in grado di colmare il gap con la domanda.

Residuale è, soprattutto attualmente, la residenzialità, sebbene vi siano alcuni numeri interessanti se non altro perché attestano un certo sforzo di ampliamento di questa componente di offerta. Infatti, dai dati risulta che è il 97% dei comuni toscani ad essere coperto dalle strutture residenziali per anziani, dato nettamente superiore a quello nazionale, e anche a quello dell'area centrale; l'indice di copertura territoriale del servizio per 100 persone relativo a tutto il territorio risulta pari a 99,4%, mentre quello relativo alle persone risulta pari a 129 per 10 mila persone, mentre a livello nazionale i dati sono pari rispettivamente a quasi 85 ed a 107 per diecimila abitanti.

È chiaro, però, che il modello spontaneo di assistenza centrato su famiglie e altre componenti residue, è destinato a subire gli shock legati alle dinamiche demografiche, visti i rapporti tra età, autosufficienza, e insorgenza di varie epidemiologie e anche complicità sociali e sanitarie; posto che molto difficilmente sarà possibile attivare forme di infrastrutturazione sociale tali da moltiplicare la residenzialità in misura adeguata alla dinamica della domanda, è chiaro che diventa fondamentale la capacità di accompagnare l'evoluzione possibile dell'attuale modello di offerta per la non autosufficienza.

Un modello fondato sulla famiglia, lasciata però non più sola, ma affiancata con una pluralità di servizi e strumenti in grado di consentire la persistenza della domiciliarità

dell'assistenza, affiancando i caregiver; in concreto, risulta fondamentale sia il potenziamento delle forme di assistenza domiciliare che garantiscono le prestazioni sociosanitarie adeguate, che le forme di semiresidenzialità e di residenzialità temporanea, adatte appunto ad alleviare le famiglie del peso dell'impegno.

È stato costruito un indicatore sintetico di disagio sociale a partire da 14 indicatori semplici come disoccupazione generale e giovanile, redditi disponibili e consumi, dispersione scolastica, criminalità diffusa e minorile, fallimenti e sofferenze bancarie, livello delle pensioni e dotazione di infrastrutture.

La Toscana si colloca al 16esimo posto della graduatoria nazionale del disagio, nel novero delle regioni che hanno un valore dell'indicatore sintetico più basso; infatti, la Toscana ha un valore pari a 44, inferiore al valore medio nazionale che è pari a 49; è chiaro che la comparazione con l'insieme delle altre regioni non può che fare emergere come la Toscana sia una di quelle con la qualità della vita più alta e dove, appunto, le tante forme di disagio e marginalità sociale espresse dai singoli indicatori presi in considerazione sono sicuramente meno presenti.

Molto più in basso in graduatoria, quindi con un valore dell'indicatore nettamente inferiore, si trovano le province di Firenze (che comunque sale dal 100esimo posto al 98esimo) e Siena che, invece, scende ulteriormente dal 99esimo al 100esimo posto in graduatoria.

7. TEMI SOCIO-ECONOMICI EMERGENTI A LASTRA A SIGNA DALL'INDAGINE DI MARKETING TERRITORIALE³²

7.1. TEMI SOCIALI E TERRITORIALI

La recente indagine di marketing, condotta intervistando 400 cittadini lastrigiani, fornisce un quadro sostanzialmente positivo della percezione della qualità urbana e sociale di Lastra a Signa. Dal punto di vista sociale emergono molte più luci che ombre:

- Non si hanno particolari apprensioni in merito ai problemi di microcriminalità e insicurezza: tre quarti degli intervistati ritengono Lastra a Signa una città completamente sicura (9%) o comunque abbastanza sicura (65%); anche il passeggiare di notte nella propria zona di abitazione non fornisce motivo di preoccupazione per circa il 60% degli intervistati.
- Lastra a Signa è molto accogliente: la qualità ambientale trova sotto tutti gli aspetti più apprezzamenti che critiche, inoltre i servizi alla persona, in particolare quelli rivolti alle fasce deboli della popolazione, sono particolarmente apprezzati; il 90% degli intervistati si sente in definitiva soddisfatto di vivere a Lastra a Signa (41% molto soddisfatto, 49% abbastanza soddisfatto).
- Lastra a Signa è comunque un po' troppo sonnacchiosa: oltre l'80% degli intervistati ritiene che manchi di vita notturna; inoltre la stessa percentuale la reputa un paese ben organizzato per gli anziani più che per i giovani. C'è effettivamente scarso apprezzamento per l'offerta di svaghi e per i luoghi d'incontro per i giovani (più di quattro quinti sono poco o per niente soddisfatti).
- Si constata la continua espansione della presenza degli immigrati; la percezione è intensificata a Ponte a Signa e nell'abitato di Lastra. La situazione dei rapporti con gli immigrati extracomunitari è comunque positiva: la percezione di minaccia/invasione è poco rilevabile e la previsione complessiva nel medio termine (per 2 residenti su 3) è di una integrazione o almeno di una convivenza senza traumi.

³² Freni, *Lastra a Signa: la città che vorrei*, maggio 2011. L'indagine, condotta per il Comune di Lastra a Signa, si fonda su 400 interviste validate a cittadini lastrigiani.

Meritano specifica attenzione i temi inerenti l'alloggio, le condizioni economiche ed il confronto con realtà limitrofe. Per quanto concerne il rapporto tra Lastra a Signa e il contesto territoriale si osserva:

- Il confronto con la qualità della vita rispetto a Firenze non lascia adito a dubbi: circa il 92% ritiene che la qualità della vita di Lastra a Signa sia molto meglio o comunque un po' meglio rispetto al capoluogo.
- Inoltre più della metà degli intervistati (circa il 58%) ritiene che la qualità della vita di Lastra a Signa sia molto meglio o comunque un po' meglio rispetto ad altri comuni della zona.
- È controversa l'identità fiorentina: se un quinto è molto d'accordo con l'affermazione "i lastrigiani si sentono fiorentini", un quarto si ritrova per niente d'accordo; nel complesso comunque, la somma di quelli molto d'accordo con quelli abbastanza d'accordo ottiene più della metà del campione (il 59%).

La situazione abitativa è molto apprezzata sotto il profilo personale ma è anche vista come localmente bloccata:

- Vivono in un'abitazione di proprietà 9 residenti su 10, e l'accesso alla proprietà dell'abitazione è stato il motore del trasferimento a Lastra a Signa. In generale c'è un altissimo livello di soddisfazione per l'attuale situazione abitativa: alla domanda "Quanto si sente soddisfatto della sua attuale abitazione e quanto corrisponde alle esigenze sue e della sua famiglia?" il 70% risponde molto soddisfatto e il 24% abbastanza soddisfatto.
- In conseguenza dell'elevato livello di gradimento per l'attuale situazione abitativa il 73% del campione non ha mai pensato (o pensa attualmente) di cambiare e cercare una nuova abitazione; per coloro che hanno risposto di pensarci talvolta (22%) o spesso (5%) c'è attenzione a possibili nuove soluzioni abitative (soprattutto spostamenti all'interno del territorio comunale), con l'interesse a ricercare:
 - una maggiore prossimità con la natura (verso la periferia)
 - una maggiore prossimità ai servizi (verso il centro)
 - un upgrading abitativo.
- La mobilità sul territorio è comunque bloccata dai prezzi delle abitazioni. I prezzi sia degli affitti che degli alloggi in vendita sono considerati esorbitanti dalla gran parte delle famiglie dei residenti: solo il 7% ritiene che gli alloggi abbiano prezzi accessibili (il 5% per il costo degli affitti), il 20% pensa che i prezzi siano normali, sui livelli

standard di mercato (il 18% per gli affitti), mentre ben il 73% del campione (il 77% per gli affitti) considera i prezzi poco accessibili, troppo elevati.

- La situazione residenziale a Lastra è vissuta in modo molto positivo: si ha la percezione diffusa di una situazione privilegiata, in termini di ambiente e di spazi. Solo una quota esigua rimpiange Firenze in ragione della prossimità al lavoro, ai familiari, ai servizi. La domanda “Se ne avesse la possibilità accetterebbe di trasferirsi altrove ?” ha conseguito ben l’85% di risposte negative, di lastrigiani non interessati a trasferirsi. Quelli che accetterebbero di trasferirsi in un altro comune della provincia di Firenze sono il 7%, superando coloro che accetterebbero di trasferirsi nel capoluogo (4%), in un’altra provincia o regione (3%) o ad Empoli (1%).
- La qualità della vita nella periferia cittadina viene percepita come migliore rispetto al centro di Lastra a Signa (48% contro il 28%, per il 24% la qualità della vita è la stessa ovunque). Ciò nonostante i due terzi degli intervistati non residenti nell’abitato di Lastra visitano il centro almeno una volta alla settimana (il 27% tutti i giorni o quasi), utilizzando soprattutto l’automobile o la moto (due terzi dei casi). Motivo principale della frequentazione del centro sono gli acquisti e lo shopping, seguiti dal passeggio e dall’incontro con amici.

7.2. SITUAZIONE ECONOMICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Altre informazioni utili fornite dall’indagine ineriscono la situazione economica, il reddito familiare e le attività produttive. Dal punto di vista economico gli abitanti di Lastra a Signa esprimono una discreta soddisfazione per le condizioni economiche e per il posto di lavoro (quasi 3 residenti su 4); palesano però inquietudine per il deterioramento dell’economia, avendo aspettative di segno negativo.

- In particolare, pur partendo da una situazione generalmente percepita come positiva, le prospettive sono di evoluzione negativa del reddito disponibile per un residente su 3 e di miglioramento solo per l’11% dei residenti (ingresso nel mondo del lavoro); a ciò si aggiunge una diffusa percezione di un incremento dei costi da sostenere anche per i consumi di base, con sensazione di precarietà. Nei fatti, negli ultimi 12 mesi per un nucleo familiare su 5 si è avuto uno dei seguenti casi: la perdita del posto di lavoro o la messa in cassa integrazione, il mancato inserimento nel mondo del lavoro, l’occupazione in impieghi saltuari e occasionali, senza prospettive di stabilità lavorativa. Il 20% di coloro che ha un’occupazione considera il proprio posto di lavoro poco sicuro o per niente sicuro.

- Il 28% dei lastrigiani occupati ha il proprio posto di lavoro a Lastra a Signa; è comunque a Firenze che lavora la quota più consistente (36%); terzo comune di riferimento per l'impiego è Scandicci (11% degli occupati rispondenti). La rimanente quota di posti di lavoro, quasi un quarto, è distribuita tra altri comuni (nessun altro comune raggiunge comunque il 4% degli occupati). Il movimento pendolare oltre Firenze avviene in particolare nella piana ad ovest del capoluogo: Sesto, Campi, Prato, fino a Pistoia/Montecatini. Molto più contenuto il movimento in direzione dell'Empolese.

Un ulteriore filone di indagine concerne le aziende che si trovano nel territorio del Comune di Lastra a Signa (consistenza del campione: 152 interviste validate di titolari di aziende).

- Il primo approfondimento concerne l'anzianità delle aziende: in media si tratta di attività economiche con 34 anni di vita, spesso si tratta di imprese storicamente impiantate nel territorio da generazioni (diverse imprese superano il secolo di vita). Circa l'88% di queste è presente a Lastra a Signa da più di 10 anni. Le nuove aziende si hanno soprattutto nel settore dei servizi.
- Un oggetto di indagine è l'origine delle aziende. Nell'89% dei casi l'azienda è sorta nel territorio del comune di Lastra a Signa. Trasferimenti a Lastra a Signa sono generalmente stati dovuti a: trasferimento dei titolari, attratti dalla qualità della vita; costo delle abitazioni; esigenza di locali più spaziosi. L'impresa si è trasferita a Lastra a Signa dal comune di Firenze nel 5% dei casi e dal comune di Scandicci nel 3% dei casi (da altri comuni: 3%).
- I vantaggi dell'insediamento a Lastra a Signa, così come sono percepiti dagli intervistati, consistono soprattutto nella posizione geografica per la logistica (34%) e nella qualità della vita (16%). Molte delle altre risposte, più specifiche, si rifanno sempre alla particolare posizione geografica: vicinanza fornitori / committenti, posizione geografica per l'origine (il Made in Firenze), comodità (non ci si deve spostare per lavorare), posizione strategica, alta frequentazione, prossimità infrastrutture legate alla mobilità.
- Gli svantaggi dell'insediamento di imprese a Lastra a Signa sono imputabili, in una certa misura, agli stessi temi che ne connotano i vantaggi: si verifica come le condizioni di posizionamento geografico ottimale si concretizzino in effettiva scarsa accessibilità; anche i vantaggi dell'elevata qualità della vita ha, seppure indirettamente, un'altra faccia della medaglia: i costi elevati. Accade quindi che il

19% del campione individui il principale svantaggio dell'insediamento a Lastra nella viabilità, nella congestione del traffico nel tratto di Signa. Anche la terza e la quinta condizione sfavorevole concernono l'effettiva accessibilità: la difficoltà ad essere raggiunti da clienti/fornitori (7%) e la difficoltà a raggiungere le grandi vie di comunicazione (6%). Il secondo svantaggio più citato riguarda gli elevati costi di gestione (12%); si segnala, per similitudine, come sia citato anche il problema dei capannoni industriali a prezzi troppo elevati (4%, sesto problema citato).

- È quasi inevitabile che, in base all'indagine, le prime problematiche che il Comune di Lastra a Signa dovrebbe prioritariamente affrontare per facilitare le attività imprenditoriali si citino questioni atte a migliorare l'accessibilità (migliorare il traffico e la viabilità, curare la manutenzione del manto stradale) e a contenere i costi (ridurre il carico fiscale per le aziende, incentivi e agevolazioni alle aziende). C'è da dire che dal punto di vista infrastrutturale la situazione non viene considerata preoccupante, in quanto sono soddisfatti 2 imprenditori su 3; le criticità sono percepite a Malmantile e nelle aree industriali.
- L'intenzione di trasferimento dell'azienda interessa circa un'impresa su 10 (Firenze nelle diverse zone oscilla tra il 20 ed il 25%), soprattutto attività situate a Malmantile e nella zona degli insediamenti produttivi; l'esigenza è di disporre di locali più ampi, per incompatibilità delle lavorazioni industriali. Il 7% cita l'intenzione di trasferirsi, il 4% vorrebbe trasferirsi ma non ha le possibilità e l'1% pensa di chiudere l'attività.

8. L'ATTUAZIONE DEL PS VIGENTE³³

8.1. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI

Le previsioni del PS

Il Piano Strutturale è fortemente orientato verso la ristrutturazione dei tessuti urbani esistenti, prevedendo di risolvere metà del fabbisogno abitativo tramite la ristrutturazione, ovvero la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Questo obiettivo della riqualificazione della città a partire dalle sue parti esistenti è fatto proprio anche dal primo Regolamento Urbanistico.

Dimensionamento alloggi Ps (tab. 9.4.3 della relazione)

	<i>Aree critiche</i>	<i>Capacità residue di Prg</i>	<i>Ristrutturazioni e frazionamenti</i>	<i>TOTALE</i>
Utoe	n.	n.	n.	n.
1	176	149	165	490
2	10	-	5	15
3	10	-	20	30
4	30	105	30	165
5	12	-	28	40
totale	238	214-254³⁴	288-248³⁵	740

DIMENSIONAMENTO ALLOGGI PS SENZA CAPACITÀ RESIDUE

Utoe	<i>Aree critiche</i>	<i>Ristrutturazioni e frazionamenti</i>	TOTALE nuovi alloggi	di cui max. di nuova localizz.
	n.	n.	n.	n.
1	176	165	341	129
2	10	5	15	-
3	10	20	30	-
4	30	30	60	35
5	12	28	40	20
totale	238	288-248³⁶	486	184

³³ Nel capitolo si fa ampiamente uso delle analisi e delle valutazioni predisposte all'interno del percorso di partecipazione alle varianti al PS e al RU di Lastra a Signa, predisposta dall'Amministrazione Comunale (responsabile partecipazione: Susanna Taddei) con l'Università degli studi di Firenze-Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio (responsabile della ricerca: Alberto Magnaghi) e denominato "Percorso Comune"; tali risultati sono confluiti nell'elaborato "Percorso Comune: insieme per decidere di più - Rapporto Finale", Maggio 2012.

³⁴ Addizione errata per mero errore materiale e pertanto corretta

³⁵ Addizione errata per mero errore materiale e pertanto corretta

³⁶ Addizione errata per mero errore materiale e pertanto corretta

Le “aree critiche” sono quelle che, in presenza di vari problemi (funzioni incongrue, dismissione, sottoutilizzazione, mancata valorizzazione, degrado, ecc), sono state individuate come meritevoli di prioritaria attuazione di trasformazione in quanto suscettibili di innescare processi di riqualificazione con un ambito di ricaduta molto più ampio di quello direttamente interessato.

Le “capacità residue di PRG” si intendono le trasformazioni già previste nel PRG previgente, consistenti in nuove edificazioni ma anche nel recupero di edilizia esistente, confermate dal piano strutturale. Tali capacità residue riguardano esclusivamente interventi approvati e interventi in corso di approvazione alla data della redazione del piano strutturale. Non rientrano tra le capacità residue gli interventi che, ancorché previsti nel previgente PRG, non erano approvati o in fase di approvazione alla data di redazione del piano strutturale.

Le previsioni del RU

Nel Regolamento Urbanistico le previsioni di nuova residenza si sostanziano soprattutto negli *Ambiti a progettazione unitaria* e nei tessuti.

Alcune aree strategiche, denominate “aree a progettazione differita”, quali l’ambito della nuova linea ferroviaria, la via Livornese nel capoluogo, alcune aree centrali a Malmantile e a Ginestra Fiorentina, sono state rimandate a un successivo regolamento urbanistico. Questa scelta è dovuta alla complessità delle problematiche inerenti queste parti di territorio e alla necessità di coinvolgere nelle scelte pianificatorie altre autorità pubbliche (una per tutte l’Autorità di bacino del fiume Arno). Su queste aree si pensava si potesse in futuro spendere la parte residua del dimensionamento, non impegnata dal vigente Regolamento Urbanistico.

Dimensionamento alloggi Ru (tab. 1.3 della relazione)

Utoe	Nuovi alloggi				di cui max. di nuova localizz.
	cap.res.Prg	ambiti a prog. unitaria	tessuti	totale	
1	149	74-83	112	335-344	165
2	-	-	10	10	-
3	-	14	15	29	-
4	105	37-50	11-17	153-172	110
5	-	18-26	8	26-34	8
	254	143-173	156-162	553-589	283

DIMENSIONAMENTO ALLOGGI RU SENZA CAPACITÀ RESIDUE				
Utoe	Nuovi alloggi			
	ambiti a prog. unitaria	tessuti	totale	di cui max. di nuova localizz.
1	74-83	112	186-195	79
2	-	10	10	-
3	14	15	29	-
4	37-50	11-17	48-67	10
5	18-26	8	26-34	8
	143-173	156-162	299-335	97

Per “nuova edificazione in lotti liberi” si intende la nuova edificazione realizzata nelle aree di completamento interne all’esistente tessuto urbano, che il regolamento urbanistico ha fornito di scheda di fattibilità geologica in quanto sono state considerate lotti strategici. Pertanto gli alloggi previsti nei tessuti provengono – oltre che da ristrutturazioni, ampliamenti e sostituzioni edilizie -anche dagli interventi di nuova costruzione determinati dal completamento del tessuto insediativo al di fuori dei lotti liberi di cui sopra.

L’attuazione

- Le aree critiche del PS , nonché gli ambiti a progettazione unitaria, sono situate sia nel territorio urbano che nel territorio rurale, di queste molte sono trasformazioni che prevedono la deruralizzazione
- Nessun ambito a progettazione unitaria è stato avviato e pertanto le indicazioni delle schede norma RU non sono state realizzate
- Alcune aree sono state trasformate nel periodo di vigenza del PS ma prima dell’efficacia del RU (p.es villa Saulina come attività ricettiva) secondo i parametri e le indicazioni del vecchio PRG e non secondo le schede norma del RU. Sarebbe quindi opportuno valutare se prendere solamente atto del nuovo stato di fatto o ripensare le schede norma per garantire ulteriori trasformazioni
- La progettazione delle aree a progettazione differita viene rimandata al successivo RU. E’ una scelta che dipende dalla necessità di avviare degli studi di approfondimento di tipo idraulico (oggi avviati) e/o dalla consapevolezza delle mutazioni delle condizioni al contesto (vedi tracciato ferroviario e fermata).

Considerando anche le capacità residue di PRG, delle trasformazioni del patrimonio costruito residenziale dal 2001 al 2011 gli interventi di recupero rappresentano quasi l'80% delle trasformazioni avvenute.

Gli interventi di nuova costruzione interessano zone interne all'abitato o poste immediatamente ai margini.

Gli interventi si distribuiscono in maniera equilibrata nei diversi centri abitati ad eccezione di Quattro strade, di relativamente recente edificazione, che rimane pressoché invariato.

Si nota che, oltre alla capacità residua (20% circa degli alloggi edificati dal 2001 ad oggi), il 53% degli interventi è realizzato prima del RU. Non dipende dunque dalle previsioni del nuovo piano. Il 73% degli alloggi derivano quindi dalle indicazioni del PRG previgente. Solo il 27% è successivo all'approvazione del RU.

Considerando gli alloggi realizzati dall'efficacia del RU, il bilancio conta il seguente rapporto tra nuove costruzioni e recupero:

- nuove costruzioni 28%
- recupero 72%

Le capacità residue sono state realizzate, anche se con un diverso numero di alloggi (245 contro i previsti 254). Molti degli alloggi dunque, derivano da trasformazioni del tessuto esistente e vanno a bilanciare la mancata realizzazione degli alloggi previsti negli ambiti a progettazione unitaria.

Il RU ha realizzato quasi tutti gli alloggi previsti pur non essendo partite le trasformazioni delle aree a progettazione unitaria, attraverso le trasformazioni del tessuto (recuperi e nuove costruzioni nei lotti liberi).

8.2. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Il Piano Strutturale: attività produttive

Anche per quanto riguarda lo sviluppo delle funzioni produttive, intese come attività produttive di beni di tipo manifatturiero e attività produttive di servizi destinati alla vendita (servizi per il consumo finale privato, servizi distributivi e servizi alle imprese esclusi i servizi erogati mediante grandi strutture di vendita e quelli attinenti alle attività

ricettive), il Piano Strutturale privilegia la crescita urbana all'interno del sistema insediativo, con particolare riferimento alle "aree critiche".

Dimensionamento produttivo PS (art. 33 c. 4 e 5 Norme)

UTOE	Superficie totale (in mq) per attività produttive
1	60.000
2	20.000
3	10.000
4	35.000
5	10.000
Totale	135.000

UTOE	Superficie totale (in mq) per grandi strutture di vendita
1	35.000
Totale	35.000

Il Regolamento Urbanistico: attività produttive

Tra le attività produttive del Regolamento Urbanistico rientrano anche interventi previsti nel PRG previgente (23%) e riferiti a lottizzazioni e progetti di massima unitari approvati o in corso di approvazione (lottizzazioni Le Macine e Faggioli e PMU Morelli). Questi interventi, ad oggi completati, costituiscono insieme alle aree di Stagno e alla eventuale riconversione dell'area l'area insediata dalla grande distribuzione in via S.Maria a Castagnolo (già realizzata come grande struttura di vendita) la quota parte delle attività produttive previste nelle zonizzazioni (73%). La parte restante delle attività produttive sono previste negli ambiti a progettazione unitaria, derivanti dalle aree critiche del PS.

Dimensionamento produttivo Ru (tab. 1.4 relazione)

Utoe	Nuove superfici				Prescrizioni PS	
	ambiti a prog. unit.		zonizzazione			totale
	sup. terr.	localizz.	sup. terr.	localizz.		
1	4.420	Area 34 v.Gramsci Area 43 La Lisca	35.000 ³⁷	In area IPERCOOP	39.420	60.000
2	3.310	Area 80 Stagno	12.000	Aree produttive Stagno	15.310	20.000
3	12.000	Area 60 Convento Le Selve	-		12.000	10.000
4	5.000	Area 59 S. Ippolito	11.300	Lott Le Macine (8700) Lott Faggioli (2600)	16.300	35.000
5	-		10.000	PMU Morelli (attuato)	10.000	10.000
	24.730		68.300		93.030	135.000

Il Piano Strutturale: Turismo

Nel Piano Strutturale vigente, il dimensionamento ricettivo è articolato per UTOE come da tabella seguente.

Dimensionamento ricettivo PS (art. 33 c. 7 Norme)

UTOE	Alberghi, motel, villaggi-albergo; residenze turistico-alberghiere; case per ferie; residence (posti letto)	Campeggi (superficie territoriale in mq)
1	300	30.000
2		
3	50	
4	250	60.000
5		
Totale	600	90.000

Il Piano Strutturale pone fra gli obiettivi l'incentivazione del turismo e individua 2 strade da percorrere per arrivare a questo obiettivo:

³⁷ Superficie eventualmente realizzabile con il recupero della superficie della grande struttura di vendita già legittimamente esistente.

- il miglioramento dell'offerta per aumentare i tempi di soggiorno sul territorio comunale svincolandosi dal turismo esclusivamente legato alla vicinanza con Firenze
- l'aumento del numero di posti letto.

La prima strada valorizza le risorse storico-ambientali del territorio comunale. In questo modo i turisti arrivano a Lastra a Signa, non solo per pernottare, ma per visitare Lastra a Signa e il suo territorio.

Nella valorizzazione turistica del territorio comunale si prevede la riqualificazione di:

- Risorse storiche che vanno dalle ville ai complessi edilizi d'epoca
- Luoghi di valore paesaggistico e ambientale
- Strade "minori".

Il tutto per incentivare un turismo Storico-Ambientale di qualità.

L'altra strada da percorrere è la creazione di nuove strutture:

- 600 posti letto in strutture alberghiere da ricavare per lo più dal recupero di Ville e altri edifici esistenti non escludendo però la creazione di nuove strutture
- 90000 mq per campeggi.

Il Regolamento Urbanistico: Turismo

Nel Regolamento urbanistico viene articolato il dimensionamento ricettivo in termini di posti letto per alberghi e di superfici per campeggi come da tabella seguente.

Dimensionamento ricettivo Ru (tab. 1.5 relazione)

Utoe	Campeggi		Alberghi		Prescrizioni PS	
	sup. terr.	localizzazione	posti letto	localizzazione	Campeggi [s.t.]	Alberghi [p.l.]
1	30.000	Area 44 Stagno	240	Area 52 = 140	30.000	300
2				Area 44 = 100		
3	-		130	Area 6 = 130	-	50
4	15.000	Are 12 Il Casone	210	Area 16 = 60	60.000	250
				Area 26 = 40		
				Area 74 = 110		
5			-			-
	45.000		580		90.000	600

Il Regolamento urbanistico prevede :

- 6 nuove strutture alberghiere
- 2 nuovi Campeggi (Stagno, loc. Bracciatuca).

Tutte le previsioni di strutture ricettive sono inserite dal RU negli ambiti a progettazione unitaria. Quelle alberghiere riguardano:

- S. Lucia, via del Serraglio,
- S. Ippolito, via Chiantigiana,
- Via del Piano a Stagno,
- Via di Calcinaia-via Diaz nel capoluogo,
- Villa Saulina, Via Maremmana - Via del Pollaiolo,
- Villa Martorelli, via di Carcheri.

Villa Saulina e Sant'Ippolito sono stati realizzati secondo le previsioni del PRG in quanto i piani attuativi di riferimento erano già stati approvati alla data dell'adozione del RU; così come il complesso di Santa Lucia, che sta avviando i lavori.

Ad oggi, oltre alle strutture alberghiere previste e già realizzate, sono attive sul territorio comunale circa 39 altre strutture ricettive, non rientranti nelle categorie previste nel dimensionamento del RU::

- 10 Agriturismi
- 22 Affitta camere
- 7 Case vacanza.

Agricoltura e agriturismo

L'attività agricola negli ultimi 11 anni è stata la seguente:

- 4 case rurali (più 1 da riconversione di una stalla)
- 10 annessi rurali
- 42 annessi rurali ad uso amatoriale
- 16 posti letti agrituristici.



9. INDIRIZZI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

9.1. INTRODUZIONE: IL PERCORSO DI COMPrensIONE DELLE DINAMICHE RECENTI

La comprensione dei recenti fenomeni socio-economici è premessa necessaria alla formazione di plausibili scenari di riferimento al fine di supportare e orientare le scelte del Piano Strutturale inerenti il dimensionamento della residenza e delle attività produttive.

Un primo filone di analisi concerne le caratteristiche demografiche ed insediative del Comune di Lastra a Signa. Stimare quale potrà essere, nel prossimo futuro, la domanda di abitazioni che ricadrà sul territorio comunale consente di definire al meglio la risposta in termini di alloggi che si intende articolare nel Piano Strutturale.

Le analisi sui flussi di popolazione hanno evidenziato come Lastra a Signa sia fortemente inserita nel sistema socio-economico di un'area vasta, un bacino fiorentino allargato: da un lato la domanda di alloggio dei lastrigiani ha trovato una risposta significativa anche all'esterno (soprattutto nell'area empolese e pratese); dall'altro emerge che l'offerta insediativa collocata a Lastra a Signa ha costituito in buona misura una risposta ad una domanda insediativa di Firenze e della sua prima cintura.

Un secondo filone di analisi è consistito nella disamina dell'evoluzione delle attività produttive, sia in termini di addetti che di imprese e unità locali (analisi compiute con i dati attualmente disponibili). Il tutto è comunque inquadrato nel particolare momento storico dell'economia italiana, europea e mondiale: il decennio trascorso, risultato di susseguirsi di congiunture economiche assai particolari, non ci fornisce tuttora una chiara indicazione di quali siano le aspettative evolutive di medio periodo.

A necessario compimento di questi filoni si è verificato quanto e se la recente crescita demografica avvenuta a Lastra a Signa sia stata accompagnata da un correlato incremento di posti di lavoro nelle attività produttive. I dati evidenziano una discrasia tra dinamica demografica e dinamica economica; si è allora reputato necessario verificare le modalità di queste dinamiche alla luce del ruolo di Lastra a Signa nell'ampio bacino territoriale del sistema residenza-lavoro.

9.2. DALLA COMPrensIONE DELLE DINamicHE RECENTI ALLA COSTRUZIONE DI SCENARI

Le pressioni indotte sul territorio dai fenomeni economici (insediamento / trasferimento di attività produttive) e dai fenomeni socio-demografici (immigrazioni ed emigrazioni) possono essere contenute, indirizzate o comunque governate dalle Amministrazioni locali in una misura più o meno ampia.

Le analisi condotte hanno messo in luce una serie di questioni:

- La domanda residenziale endogena, ovvero quella espressa dalla popolazione locale, viene in prima battuta stimata attraverso l'utilizzo dello specifico modello di proiezione demografica (sola componente naturale: nati e morti a partire dagli attuali residenti).
- Va sottolineato che tale domanda residenziale, espressa dalla sola popolazione lastrigiana, non corrisponde alla domanda che si calerà effettivamente sul territorio di Lastra a Signa: da un lato questa domanda può trovare soddisfacimento al di fuori del comune, dall'altro lato il territorio di Lastra a Signa è oggetto di interesse insediativo per persone attualmente residenti altrove.
- Per quanto riguarda invece la domanda residenziale esogena, ovvero quella che tiene in conto i flussi migratori da e verso Lastra a Signa, questa viene ipotizzata attraverso l'utilizzo dello specifico modello di proiezione demografica (sola componente migratoria, con anche nati e morti a partire dagli immigrati / emigrati). In questo caso l'incertezza sugli avvenimenti futuri è assai superiore alla proiezione endogena, che parte da una base certa (attuali abitanti lastrigiani). Le proiezioni esogene proposte sviluppano quindi solo ipotesi di evoluzione della popolazione sulla base dei trend migratori più recenti.
- La correlazione tra occupati residenti e numero di posti di lavoro è sicuramente veritiera all'interno del bacino casa-lavoro ma è assai più debole all'interno del perimetro ristretto comunale. Non si reputa quindi corretto derivare i posti di lavoro attesi (ovvero il dimensionamento della quota di nuove attività produttive) come risultato dello scenario demografico di prospettiva.
- I singoli settori di attività produttiva seguono ciascuno percorsi evolutivi differenziati, anche sulla scorta del ruolo, dell'attrattività e della vocazione dei centri urbani e dei territori. Le attività manifatturiere hanno segnato il passo a Lastra a Signa ed anche

il terziario non è particolarmente sviluppato, anche se alcune specifiche attività mostrano segni di ripresa ed il commercio è in linea rispetto agli standard regionali.

- Il frequente soccombere di alcuni usi, nel caso di Lastra a Signa la consistente deruralizzazione di molti immobili agricoli, segnala che laddove le spinte alla funzione residenziale non hanno trovato riscontro in una offerta codificata considerata convenientemente percorribile, queste hanno allora spesso “sfondato” laddove si trovava un uso agricolo meno conveniente sotto il profilo economico. Nell'utilizzo del territorio, e quindi anche degli immobili, i cambi d'uso e le trasformazioni edilizie in una certa misura informano sulla consistenza delle forze in atto.

Punto di partenza per l'individuazione del corretto dimensionamento è la definizione di un assetto insediativo che sia al contempo auspicato, nel suo mix di funzioni, e comunque fattibile, in grado di stimolare e indirizzare le forze positive latenti e fronteggiare le pressioni ad usi del territorio alternativi e contrari.

In base al Regolamento 09 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 - Norme per il governo del territorio), all'Art. 7 sono definiti le Articolazioni e parametri per il dimensionamento del Piano Strutturale.

In definitiva l'esito della ricerca e delle analisi porta a definire i seguenti percorsi di definizione del dimensionamento per le funzioni individuate dal suddetto Regolamento, in coerenza con gli obiettivi individuati dall'Amministrazione.

- a) *Residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;*
- b) *Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;*
- c) *Commerciale relativa alle medie strutture di vendita;*
- d) *Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;*
- e) *Turistico – ricettiva;*
- f) *Direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;*
- g) *Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo;*

Ai fini di una omogenea elaborazione dei piani strutturali, il dimensionamento delle funzioni deve essere espresso in metri quadrati di superficie utile lorda. La funzione turistico-ricettiva può essere espressa anche in numero di posti letto.

9.3. OBIETTIVI DEL PS E IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO

Gli obiettivi fondativi del PS e del RU sono i seguenti:

- 1 - Conservazione e salvaguardia del territorio collinare
- 2 - Difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole e zootecniche
- 3 - Riqualificazione e recupero delle aree dismesse per poterle destinare anche ad altri usi senza l'ulteriore utilizzo di territorio aperto,
- 4 - Sviluppo economico-produttivo dei settori turistico-ricettivo, artigianale, commerciale e del terziario avanzato, anche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio ambientale presente, tenendo conto di Lastra come parte integrata in una più vasta area metropolitana
- 5 - Riqualificazione delle zone costruite, tramite una rivalutazione e riprogettazione di queste, al fine di migliorarle da punto di vista della qualità della vita e dell'ambiente
- 6 - Ricerca e recupero di tutte le aree interstiziali urbane, al fine di restituire spazi aperti e fruibili a tutti i cittadini
- 7 - Valorizzazione delle emergenze architettoniche, ambientali e naturalistiche, per inserirle nel contesto più ampio dell'area fiorentina.

In seguito alla I fase del processo di partecipazione per le varianti al PS e al RU vigenti, denominato "Percorso Comune", gli stessi sono stati così implementati:

- 1 - Conservazione e salvaguardia del territorio collinare nella sua più ampia accezione, e cioè comprendente anche realtà di pianura e di valle, intese pertanto come strumento di sostenibilità ambientale del territorio, da perseguire anche attraverso la promozione dell'uso delle energie rinnovabili, del risparmio energetico e idrico.
- 2 - Difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole e zootecniche che persegua il recupero e la valorizzazione delle risorse produttive, paesistiche, culturali, sportive e artistiche in una più ampia ottica di agricoltura multifunzionale e turismo ambientale, favorendo le condizioni di sostenibilità e di sviluppo economico di tali

iniziative, con un punto di forza in una rete di mobilità dolce e trasporto pubblico capillare.

3 - Riqualificazione delle aree dismesse al fine di reinserire queste porzioni di territorio nel mercato e poterle destinare anche ad altri usi al fine di un pieno adeguamento alle reali necessità, senza l'ulteriore utilizzo di territorio aperto, con elementi di controllo sulle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio e recupero di quello abbandonato.

4 - Incentivazione dello sviluppo economico-produttivo dei settori turistico-ricettivo, artigianale, commerciale e del terziario avanzato, anche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio ambientale presente, tenendo conto della nostra realtà urbana come parte integrata in una più vasta area metropolitana.

5 - Riqualificazione delle zone costruite, tramite una rivalutazione e riprogettazione di queste, al fine di migliorarle da punto di vista della sicurezza, della qualità della vita e dell'ambiente, anche attraverso la promozione degli interventi di recupero edilizio e urbanistico e dell'uso delle energie rinnovabili, del risparmio energetico e idrico.

6 - Ricerca e recupero di tutte le aree interstiziali urbane, al fine di restituire spazi aperti e fruibili a tutti i cittadini.

7 - Valorizzazione delle emergenze architettoniche, ambientali e naturalistiche, per inserirle nel contesto più ampio dell'area fiorentina, con particolare attenzione al capitale storico-architettonico (mura cittadine, centri storici, ecc) e alle relazioni tra fiumi e sistemi territoriali, da valorizzare attraverso l'allestimento dei parchi fluviali dell'Arno e del Pesa.

9.4. IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO PER GLI USI RESIDENZIALI

Una prima questione metodologica per determinare il dimensionamento per gli usi residenziali consiste nel tradurre le proiezioni demografiche in domanda di abitazioni.

Elemento di fondo è che il territorio di Lastra a Signa si trova soggetto a forti pressioni insediative prodotte dal sistema abitativo d'area vasta.

Appare allora opportuno capovolgere la sequenza metodologica, partendo da quello che urbanisticamente, economicamente e socialmente si ritiene congruo a livello locale e cercando quindi di tenere testa alle spinte esterne non congruenti.

Una volta individuata una ragionevole risposta alle necessità endogene va poi perseguito attentamente, attraverso il sistema normativo e previsionale del PS e dei

RU, il contenimento della inevitabile pressione esterna. Rispetto alle proiezioni prospettate nel paragrafo 6.4., appare consequenziale non allinearsi, almeno in prima battuta, all'ipotesi massima; si ritiene più congruo avere come preliminare riferimento indicativo lo scenario demografico intermedio, che prefigura 1.500 nuove famiglie in 15 anni; in tale scenario la produzione di alloggi si attesterebbe intorno ai 100 alloggi anno.

Si osserva inoltre che lo scenario intermedio, 100 alloggi all'anno nei prossimi quindici anni³⁸, prospetta valori inferiori anche se non distanti dalla produzione edilizia effettivamente verificatasi dal 2001 al 2011 (109³⁹ alloggi annui). Dei 109 alloggi annualmente realizzati, circa 46 sono derivati da nuove costruzioni e circa 63 da ristrutturazione (di cui 17 da cambio di destinazione dall'agricolo).

Peraltro l'attività edilizia del decennio trascorso è stata più intensa di quanto immaginato nel PS vigente; ora gli obiettivi di qualità territoriale previsti dall'attuale Amministrazione impongono di valutare attentamente le effettive necessità quantitative di nuovi alloggi, soprattutto laddove queste determinino nuovo consumo di suolo.

Va considerato che nell'ambito dell'attività edilizia di un Comune le ristrutturazioni determinanti nuovi alloggi rappresentano la parte che meno risente della volontà pianificatoria espressa dall'amministrazione negli strumenti urbanistici, in quanto dipendente da variabili difficilmente prevedibili e controllabili (andamento del mercato, esigenze e possibilità personali, ecc), mentre le nuove costruzioni sono diretta espressione della pianificazione e di conseguenza sono valutabili e maggiormente governabili. Inoltre va considerato che il PS e il RU favoriscono (e certamente continueranno a favorire) il recupero rispetto al nuovo e che nella progettazione degli ambiti a progettazione differita (tema della variante al RU) il recupero dovrebbe rappresentare una parte notevole (in parte per obiettivi pianificatori, in parte per problematiche intrinseche quali il vincolo idraulico).

Nel predisporre il dimensionamento residenziale si deve in primo luogo prendere atto che il numero di alloggi aggiuntivi realizzati attraverso ristrutturazione (in media 63

³⁸ Considerando un orizzonte temporale di 15 anni (fino al 2026), lo scenario di minima prevede la formazione di 574 nuove famiglie, quello di massima 2534 famiglie e quello intermedio 1500 famiglie. Applicando il criterio di prevedere un nuovo alloggio per ogni nuova famiglia, dai numeri sopra citati viene fuori che in media all'anno le tre proiezioni indicano 38, 169 e 100 alloggi aggiuntivi.

³⁹ Negli ultimi 11 anni (2001-2011) di attività edilizia sono stati infatti realizzati 1.199 alloggi (di cui 245 di capacità residue e 954 per il resto); questi sono formati da 505 alloggi di nuova costruzione (in nuovi lotti e nei tessuti esistenti) e 694 da ristrutturazione (intesa come frazionamento e cambio di destinazione - rispettivamente 215 e 479, di cui 187 dalla funzione agricola).

alloggi/anno nel recente passato) sarà determinato da variabili difficilmente prevedibili e controllabili. Ponendo come riferimento indicativo le dinamiche appena trascorse, si può supporre che nei prossimi quindici anni gli alloggi realizzati attraverso ristrutturazione saranno almeno 945 (63 per 15 anni).

Il resto del dimensionamento, che comprende le nuove edificazioni, dipenderà da una serie di scelte pianificatorie - ad oggi ancora in embrione - che dovranno consapevolmente confrontarsi anche con gli scenari demografici in questa sede predisposti.

Il **valore minimo rappresentante le ristrutturazioni attese**, espresso in SUL⁴⁰, può allora stimarsi come segue⁴¹: $63 \text{ alloggi/anno} \times 15 \text{ anni} = 945 \text{ alloggi} \times 85 \text{ mq/alloggio} = 80.325 \text{ mq di SUL}$.

Tale valore dovrà essere incrementato da quello direttamente derivante dalla pianificazione (ambiti a progettazione differita, eventuali modifiche degli ambiti a progettazione unitaria, eventuali modifiche della normativa dei tessuti esistenti, ecc).

Nell'ipotesi in cui ci si attestasse allo scenario demografico intermedio **la SUL derivante dalla pianificazione** sarebbe quindi da calcolarsi come segue:

$100 \text{ (famiglie ovvero alloggi previsti all'anno)} - 63 \text{ (alloggi derivanti da ristrutturazione)} = 37$

$37 \text{ alloggi/anno} \times 15 \text{ anni} = 555 \text{ alloggi} \times 85 \text{ mq/alloggio} = 47.175 \text{ mq di SUL}$.

Inoltre deve essere valutato che nel calcolo sopra descritto non è considerata la SUL slegata dalla formazione di un alloggio (ad es. ampliamenti da indice e da ristrutturazione, che nel periodo di efficacia del RU è stata pari a 622 mq) ed è calcolata la SUL da frazionamento, che non determina aggiunta di superficie alla funzione residenziale (nel periodo di efficacia del Ru pari a 3.082 mq)⁴².

All'ammontare della residenza va aggiunta la quota parte di **commercio di vicinato** (prevista dal 3/R del 2007) che potrebbe mantenersi agli attuali livelli di servizio (pari a 518 mq di superficie di vendita - SV - per 1.000 abitanti) o che più ambiziosamente si può portare alla media regionale (pari a 654 mq di SV per 1.000 abitanti).

⁴⁰ In base al Dpgr n.3/R del 9 febbraio 2007 il PS deve comunque esprimere il dimensionamento in mq di superfici utili lorde.

⁴¹ Si stima che l'alloggio medio sia di 85 mq di SUL. Il valore è ottenuto dividendo la SUL realizzata nel periodo di efficacia del Ru dal 10/09/2008 al 31/12/2011 per il relativo numero di alloggi: $27.409 / 322$ (dati calcolati dagli Uffici Comunali – Servizi Tecnici e al Territorio).

⁴² I dati sono stati calcolati dagli Uffici Comunali – Servizi Tecnici e al Territorio.

Gli abitanti previsti a Lastra a Signa al 2026 sono 22.028 nello scenario demografico intermedio. Perseguendo il mantenimento degli attuali livelli di servizio commerciale si dovrebbero quindi avere 11.411 mq di SV in esercizi di vicinato, ovvero 1.106 mq di SV aggiuntiva rispetto alla situazione attuale. Se invece si ambisse a conseguire il livello di servizio presente a livello regionale, si dovrebbero avere 14.406 mq di SV in esercizi di vicinato, con 4.101 mq di SV aggiuntiva. Ipotizzando che l'obiettivo debba essere ambizioso ma realizzabile, si può considerare, in questo particolare frangente di forte crisi economica, di attestarsi a metà del percorso di recupero in direzione del livello di servizio commerciale regionale.

I dati in mq di SV sono infine da trasformare in SUL⁴³; in questa sede si utilizza un parametro di conversione di 0,6⁴⁴. In termini di SUL si ha allora che per conservare il livello di servizio attuale si devono prevedere 1.843 mq di SUL aggiuntiva, mentre nel caso di conseguimento del livello di servizio regionale occorre disporre di 6.836 mq di SUL aggiuntiva; se infine si optasse per un parziale recupero del livello di servizio commerciale regionale la SUL aggiuntiva ammonterebbe a 4.339 mq di SUL di commercio di vicinato. A titolo di confronto si osserva che dal 2001 al 2011 sono stati realizzati 3.715 mq di SUL (di cui 41 su terreno pubblico); dall'efficacia del Ru 968 mq (di cui 17 su terreno pubblico).⁴⁵

Oltre a tali dinamiche diffuse, va infine considerato che l'attuale area insediata dalla grande distribuzione in via S.Maria a Castagnolo potrebbe essere trasformata, anche solo per quota parte, a commercio di vicinato. Va quindi preservata adeguata capienza previsionale per tale eventualità, anche perchè si tratta di quantità potenzialmente assai significative (fino a 24.635 mq).

Rimanendo comunque nel solco dell'ipotesi media, in sintesi le superfici di SUL congruenti con tale scenario sarebbero in definitiva pari alla somma delle seguenti componenti: 80.325 + 47.175 mq di SUL residenziale (nuovo + ristrutturazioni) + 4.339 mq di SUL di commercio di vicinato (senza contare la possibile trasformazione dell'area in via S.Maria a Castagnolo), in **totale 131.839 mq di SUL**. È da osservare che il vicinato dovrebbe quindi entrare, in tale ipotesi, con una quota pari a 1 mq ogni 11 mq di SUL residenziale relativo al nuovo.

⁴³ Il valore si ottiene moltiplicando l'indice di dotazione commerciale prescelto (518 o 654) per la popolazione prevista/1000

⁴⁴ La stima è problematica in quanto fortemente variabile a seconda del comparto merceologico. Il parametro di conversione in questa sede utilizzato, 0,6 mq di SV per ogni mq di SU, è una stima media frutto dell'esperienza di Oikos Ricerche nel settore dell'urbanistica commerciale.

⁴⁵ Dati calcolati dagli Uffici Comunali – Servizi Tecnici e al Territorio.

Dovendo impostare unicamente sulla base di valutazioni statistiche una ipotesi di suddivisione del dimensionamento in UTOE, il criterio più interessante inerisce gli interventi di frazionamento degli alloggi⁴⁶, in grado di testimoniare il grado di pressione abitativa sui diversi tessuti residenziali del territorio.

I dati 2001-2011 sull'attività edilizia mostrano la seguente suddivisione per UTOE dei nuovi alloggi derivanti da frazionamento:

	1	2	3	4	5	Totale
Alloggi derivanti da frazionamento	138	4	10	41	21	214
Suddivisione % per UTOE	64,5%	1,9%	4,7%	19,2%	9,8%	100%

Immaginando che le superfici SUL in precedenza ipotizzati per le funzioni residenziali e il commercio di vicinato⁴⁷ siano ripartiti tra le UTOE con le medesime percentuali, si ha che i mq di SUL si distribuiscono come segue.

Ipotesi di dimensionamento per il PS per UTOE (mq SUL)

	1	2	3	4	5	Totale
SUL residenza + vicinato	85.018	2.464	6.161	25.259	12.937	131.839

Tali valutazioni di carattere socio-demografico sono comunque solo una prima indicazione di dimensionamento, da verificare in sede di PS:

- con i contenuti strategici del piano
- in connessione con le dotazioni pubbliche necessarie
- in termini di sostenibilità ambientale dei nuovi carichi antropici
- con la capacità di carico del territorio
- più in generale con le risorse e la loro disponibilità.

⁴⁶ Trattasi di un criterio assai particolare, da assumere solo come elemento aggiuntivo di riflessione rispetto a quelle che saranno le valutazioni da svolgere in sede di PS.

⁴⁷ Senza contare la possibile trasformazione dell'area in via S.Maria a Castagnolo.

Il dimensionamento deve tener conto di:

- una quota per le aree critiche/ambiti a progettazione unitaria (non realizzati nel RU vigente)
- una quota per le aree a progettazione differita che l'amministrazione intende progettare con la variante al RU
- una quota per i tessuti esistenti, che riguardi sia il recupero che nuove costruzioni.

9.5. IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO PER USI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E PER ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Le analisi svolte nel capitolo 4 possono sinteticamente essere riassunte con la constatazione che l'attrattività del territorio di Lastra a Signa per le aziende produttive è stata piuttosto modesta nel decennio passato.

Eppure si stagliano sempre più alcuni vantaggi potenziali per gli insediamenti produttivi a Lastra a Signa, che consistono soprattutto nella posizione geografica per la logistica e nella qualità della vita, attraente richiamo per i titolari di imprese già esistenti.

Rispetto ai 135.000 mq di St previsti come dimensionamento dal PS vigente le realizzazioni sono state assai modeste, pari a 24.619 mq, di cui 21.300 di interventi previsti nel PRG previgente.

Dal 2001 al 2011 nei comparti industriale, artigianale, attività commerciali all'ingrosso e depositi (11 anni) sono stati realizzati 11.066 mq di SUL (compreso quanto previsto nel pre-vigente PRG); limitando l'analisi al periodo di efficacia del RU (dal 10/09/2008 al 31/12/2011), le SUL realizzate sono state 2.595 mq.

Ciò significa che in media le superfici annualmente realizzate dal 2001 in poi consistono in 1.006 mq di SUL (ridotti a 785 mq considerando solo il periodo più recente). Proiettando nei quindici anni il trend storico ci si deve allora attendere la realizzazione di 15.090 mq di SUL. Tale dato comprende sia la realizzazione di superfici per nuove attività sia gli ampliamenti avvenuti in seguito ad adeguamenti dimensionali per attività produttive già esistenti.

Va inoltre considerato che l'area insediata dalla grande distribuzione in via S.Maria a Castagnolo potrebbe trasformarsi, anche solo parzialmente, da strutture di grande distribuzione a produttivo. Lo sviluppo che si darà a tale episodio urbano assume un

peso assai rilevante, poichè potenzialmente si tratta di quantità assai consistenti (24.635 mq), che potrebbero anche raddoppiare il trend in precedenza ipotizzato.

Tale trend di riferimento (15.090 mq di SUL + eventuale quota parte dell'area di via S.Maria a Castagnolo) corrisponde ad uno scenario di riproposizione del modesto ruolo attuale di Lastra a Signa nel campo produttivo.

Nell'ipotesi di perseguire il potenziamento del ruolo economico di Lastra a Signa, sempre che se ne riscontri la possibilità (in particolare il superamento dei problemi idraulici nelle aree produttive) e se ne verifichi la sostenibilità ambientale, si può tracciare un dimensionamento alternativo connesso al numero di residenti lastrigiani stimati per lo scenario intermedio. Per definire il dimensionamento degli usi industriali, artigianali e per attività commerciali all'ingrosso il procedimento proposto parte dalla popolazione aggiuntiva come prevista al paragrafo 8.3. precedente. Una volta individuata la popolazione aggiuntiva in età da lavoro (vedi paragrafo 8.7) si stima quanta occupazione può derivare dalle attività terziarie nei prossimi quindici anni. Questa differenza, in termini di posti di lavoro mancanti, si presume che possa venire colmata con usi Industriali, artigianali e per attività commerciali all'ingrosso.

Le considerazioni alla base di tale metodo di calcolo del dimensionamento sono le seguenti:

- Per quanto riguarda la situazione pregressa, si è visto come la recente crescita demografica avvenuta a Lastra a Signa non sia stata accompagnata da un correlato incremento di posti di lavoro nelle attività produttive. I dati evidenziano infatti una discrasia tra dinamica demografica e dinamica economica.
- Lo squilibrio tra posti di lavoro e occupati si spiega alla luce del ruolo prettamente residenziale di Lastra a Signa nell'ampio bacino territoriale del sistema residenza-lavoro.
- Pur non potendo colmare velleitariamente il gap pregresso del rapporto lavoratori/posti di lavoro, il PS può comunque porre le condizioni affinché le nuove quote di residenza non generino in futuro ulteriore mobilità in uscita giornaliera per motivi di lavoro. Già adesso la congestione da traffico è percepita come una questione di rilievo che penalizza il territorio lastrigiano.
- Va infine sottolineata la presenza di problemi idraulici delle aree produttive esistenti e di previsione; in generale si riscontra comunque la volontà della pianificazione lastrigiana di non consumare suolo libero.

La popolazione tra i 20 e i 64 anni nel 2011 consta di circa 12 mila persone (11.998 per la precisione), mentre nello scenario intermedio al 2026 sono attesi 1.120 abitanti in più in tale fascia di età (13.118).

Considerando che nell'ultimo biennio gli addetti ai servizi privati, escluso il commercio, a Lastra a Signa sono incrementati di 78 unità, si può allora ipotizzare che nei prossimi quindici anni possano formarsi 585 nuovi posti di lavoro nel comparto direzionale e dei servizi.

Rispetto al dato degli abitanti in età da lavoro al 2026 dello scenario intermedio (più cautelativo), i posti necessari da creare nelle attività manifatturiere, nell'artigianato e nel commercio all'ingrosso sono 535 (1.120 meno 585). Ciò comporta, utilizzando un parametro di conversione di 76,9 mq di SUL per addetto (48,1 mq di superficie coperta per addetto)⁴⁸, un valore complessivo di SUL pari a circa 41 mila mq.

In considerazione delle decisive questioni di sostenibilità ambientale e territoriale non si reputa legittimo in questa sede fornire ipotesi di suddivisione per UTOE di tale dimensionamento indicativo.

9.6. IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

Le analisi sviluppate hanno evidenziato come a Lastra a Signa vi sia una consistente offerta commerciale al dettaglio; infatti la Dotazione commerciale (mq di SV per 1.000 abitanti) lastrigiana è superiore rispetto ai valori medi della Toscana (1.256 a fronte di 1.135 mq di SV per 1.000 abitanti.). L'offerta si polarizza però pesantemente sulla grande distribuzione, che concentra più della metà delle superfici di vendita; gli esercizi di vicinato risultano invece sottorappresentati (l'indicatore di Dotazione commerciale a Lastra a Signa è di 518 contro il dato regionale 654).

In particolare sono le medie strutture ad essere carenti rispetto al valore medio regionale: la Dotazione commerciale per le medie strutture è meno di un terzo del dato regionale (101 contro 353).

⁴⁸ In mancanza di dati specifici è stato necessario produrre una stima impostando una procedura articolata; le elaborazioni hanno riguardato: il calcolo delle complessive superfici coperte degli edifici produttivi (fonte: dati estratti dal database fornito dal SIT del Comune di Lastra a Signa), la successiva conversione in superficie calpestabile e poi in SUL (parametri di conversione derivati dai dati forniti dagli Uffici Comunali – Servizi Tecnici e al Territorio); la comparazione con i dati relativi agli addetti all'industria, commercio all'ingrosso e magazzinaggio stimati per il 2011 (nostra elaborazione, in quanto il dato Istat si ferma al 2009). Si fa presente che la superficie calpestabile corrisponde al 95% della superficie coperta e che la SUL corrisponde a poco meno di 1,7 volte la superficie calpestabile.

Questo sbilanciamento nelle tipologie commerciali presenti fa sì che la Capillarità commerciale (n° esercizi per 1.000 abitanti) sia più bassa rispetto ai valori medi della Toscana.

In sintesi si può convenire che generalmente la presenza di strutture di grande distribuzione comporta vantaggi per i consumatori in termini di maggiore potere d'acquisto, elemento assai apprezzabile in una fase di forte difficoltà economica delle famiglie italiane; d'altra parte lo squilibrio verso un assetto di offerta concentrata su un numero contenuto di esercizi di vendita riduce la capillarità della rete commerciale.

Ottenere una maggiore diffusione di esercizi può produrre effetti positivi in tre ordini di questioni:

- In termini sociali; in un contesto demografico di progressivo incremento della popolazione anziana, la presenza di negozi prossimi alla residenza costituisce un servizio importante per quelle fasce di popolazione che hanno scarsa mobilità pedonale (in particolare se non possono utilizzare mezzi di trasporto privati).
- In termini di qualità ambientale urbana; generare attività di passeggio a fini di spesa o anche di shopping contribuisce ad animare e vivacizzare le strade e i luoghi pubblici, determinando anche un maggiore controllo sociale del territorio. Inoltre l'ambiente urbano trae giovamento dalle quote di mobilità con mezzo privato che si commutano in mobilità pedonale o ciclabile.
- In termini di salute; è sempre più sottolineata dalla letteratura⁴⁹ che un obiettivo dell'organizzazione del territorio è anche quello di sollecitare l'attività fisica, in particolare la mobilità pedonale. L'attività fisica praticata regolarmente svolge infatti un ruolo di primaria importanza nella prevenzione di malattie cardiovascolari, diabete, ipertensione e obesità.

Nell'attuale momento storico di crisi economica, con consumi in discesa⁵⁰, nel breve periodo esigenza primaria sarà quindi la tenuta degli esercizi commerciali esistenti. Nel medio periodo, dei quindici anni del PS, è comunque lecito confidare in una ripresa dei consumi che consenta l'apertura di nuove attività che vadano a insediarsi nel territorio,

⁴⁹ Si veda in particolare il Capitolo 6 del documento "Does the Built Environment Influence Physical Activity ?" del Transportation research board Institute of medicine of the National Academies, pubblicato a Washington, D.C, nell'anno 2005. In Italia, sia nel Piano Sanitario Nazionale sia nel Piano della Prevenzione, si sottolinea l'importanza dell'attività fisica per la salute.

⁵⁰ A marzo 2012, su base annua l'andamento dei Consumi resta negativo (calo tendenziale dell'1,3% rispetto a marzo 2011), su livelli ai minimi dal 2006 (fonte Confcommercio).

soprattutto nelle località che risultano maggiormente scoperte in termini di rete commerciale a servizio del cittadino.

In questo senso l'obiettivo per gli esercizi di vicinato (il cui dimensionamento è comunque associato alla residenza) è comunque una tenuta dei valori degli indicatori di capillarità e dotazione e, per quanto possibile, l'allineamento ai valori regionali.

Come illustrato nel precedente par. 9.4, il **commercio di vicinato** costituisce quota parte del dimensionamento residenziale (come previsto dal 3/R del 2007). Ipotizzando il mantenimento degli attuali livelli di servizio commerciale si dovrebbero quindi avere 11.411 mq di SV in esercizi di vicinato, ovvero 1.106 mq di SV aggiuntiva rispetto alla situazione attuale. Se invece si ambisse a conseguire il livello di servizio presente a livello regionale, si dovrebbero avere 14.406 mq di SV in esercizi di vicinato, con 4.101 mq di SV aggiuntiva. In termini di SUL si ha allora che per conservare il livello di servizio attuale nel commercio di vicinato si devono prevedere 1.843 mq di SUL aggiuntiva, mentre nel caso di attestamento al livello di servizio regionale occorre disporre di 6.836 mq di SUL aggiuntiva; se infine si optasse per un parziale recupero del livello di servizio commerciale regionale la SUL aggiuntiva ammonterebbe a 4.339 mq di SUL (senza contare le potenziali superfici a commercio di dettaglio derivanti dalla trasformazione dell'area insediata dalla grande distribuzione in via S.Maria a Castagnolo). A titolo di confronto si osserva che dal 2001 al 2011 sono stati realizzati 3.715 mq di SUL (di cui 41 su terreno pubblico).

Per quanto riguarda le **medie strutture commerciali**, dal 2001 al 2011 non si registra alcuna nuova struttura. Il dimensionamento massimo del PS per i prossimi 15 anni può comunque avere i seguenti riferimenti:

- Attestarsi, almeno per l'indicatore di capillarità, al livello della regione Toscana. Ciò significa passare da 5 strutture, con circa 2 mila mq di SV, al doppio, ovvero **10 esercizi con circa 4 mila mq di SV**;
- In tal modo, in caso di piena attuazione, l'indicatore di dotazione commerciale di Lastra a Signa ridurrebbe ma non colmerebbe il gap con il valore dell'indicatore della regione Toscana (ora più che triplo); d'altra parte non pare opportuno estendere ulteriormente la già consistente offerta commerciale, in quanto se troppo ampliata rischierebbe di creare eccessive difficoltà agli esercizi di vicinato.
- La localizzazione di tali medie strutture va collegata comunque alla finalità di meglio servire parti di territorio ora poco coperte dalla rete commerciale.

In sintesi, **il dimensionamento massimo ipotizzato per le medie strutture è di ulteriori 2 mila mq di SV in 5 nuovi esercizi.**

Convertendo le superfici di SV in SUL, utilizzando il parametro di conversione di 0,6⁵¹ si ottiene che **la SUL aggiuntiva per le medie strutture ammonterebbe a circa 3.300 mq.** Va inoltre considerato che l'area insediata dalla grande distribuzione in via S.Maria a Castagnolo potrebbe trasformarsi, anche solo parzialmente, da strutture di grande distribuzione a medie strutture.

Per quanto concerne una ipotesi di distribuzione territoriale di tale ipotesi di dimensionamento, si ricorda che tali strutture svolgono un importante servizio alla popolazione ed innescano comportamenti ambientalmente virtuosi, ovvero mobilità sostenibile, soprattutto se localizzati in tessuti urbani ad alta accessibilità pedonale e con adeguata massa critica di clienti potenziali. In considerazione delle strutture commerciali già esistenti, si potrebbe orientare la nuova offerta commerciale come segue (a cui va aggiunta l'eventuale offerta di medie strutture in via S.Maria a Castagnolo).

Ipotesi di dimensionamento per le medie strutture commerciali

UTOE	Superficie di vendita (in mq) per attività produttive
1	1.200
2	0
3	0
4	800
5	
Totale	2.000

Attualmente per la **grande distribuzione** l'offerta è riferibile alle strutture di via S.Maria a Castagnolo (Società Ipermercati Coop Spa e Stefan SpA) per complessivi 12.685 mq di SV; particolare rilevanza assume l'esercizio di 9.750 mq di SV dell'Ipercoop, già prevista a livello provinciale e realizzata nell'interregno tra Ps e Ru.

⁵¹ La stima è problematica in quanto fortemente variabile a seconda del comparto merceologico. Il parametro di conversione in questa sede utilizzato, 0,6 mq di SV per ogni mq di SU, è una stima media frutto dell'esperienza di Oikos Ricerche nel settore dell'urbanistica commerciale.

Per quanto espresso in precedenza, anche a proposito delle medie strutture, si può valutare come **l'attuale offerta di strutture di grande distribuzione sia già più che sufficiente per il territorio di Lastra a Signa.**

Come già segnalato in precedenza l'unica area insediata dalla grande distribuzione, in via S.Maria a Castagnolo, potrebbe subire una trasformazione verso medie strutture di vendita, commercio al dettaglio o insediamenti produttivi.

9.7. IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO PER IL SETTORE TURISTICO – RICETTIVO

In cinque anni a Lastra a Signa l'offerta ricettiva si è incrementata di 181 posti letto. Pur rimanendo dati di valore assoluto contenuto rispetto ad altre realtà toscane si può comunque affermare che si è registrato un consolidamento dell'offerta ricettiva.

L'evoluzione dell'offerta turistica ricettiva di un singolo comune è frutto anche di avvenimenti peculiari ed irripetibili. Per valutare le possibili opportunità di evoluzione dell'offerta appare opportuno estendere quindi il riferimento a tutti i comuni rientranti nella stessa tipologia di offerta di Lastra a Signa. I dati analizzati hanno evidenziato che il gruppo dei Comuni della provincia di Firenze che sono stati inclusi nella categoria "altri comuni" hanno registrato una crescita media annuale complessiva dei posti letto per i turisti del + 3,1%. Se si escludono dal calcolo gli agriturismi, il cui dimensionamento va ricompreso all'interno del comparto agricolo, il tasso medio di variazione annuale dei posti letto per questo insieme di comuni si attesta al +2,8%.

Applicando tale tasso, si ottiene che in quindici anni i posti letto aggiuntivi che ci si può ragionevolmente attendere per il settore turistico-ricettivo sono 195, fatti salvi i percorsi di validazione già in essere di nuove strutture ricettive.⁵²

Poichè il turismo è un settore economico congruente con il percorso di evoluzione economico-territoriale di Lastra a Signa, che è fortemente connesso alla qualità ambientale e urbana del territorio, vale la pena andare nel dimensionamento oltre i trend della categoria "altri comuni". Si possono quindi riproporre, fatti salvi i percorsi di verifica della sostenibilità ambientale e territoriale delle specifiche situazioni, i 600 posti letto del vigente PS. Una spinta ad investire in questo settore è comunque tuttora presente, tant'è che in ambito alberghiero si registrano volontà di ampliamenti e realizzazione di aggiuntivi posti letto (esercizi Villa Saulina e S. Ippolito). In definitiva,

⁵² Nel calcolo non sono ricompresi gli agriturismi.

come ipotesi espansiva del settore, può essere riproposta una eventualità di 600 posti letto aggiuntivi per i prossimi 15 anni.

Poichè il dimensionamento viene espresso in numero di posti letto, occorre prevenire la tendenza di alcuni operatori di spremere al massimo il numero di posti letto realizzabili comprimendo gli spazi dedicati ai locali di servizio della struttura (quali spazi comuni, sale convegni, ecc.). La tenuta in prospettiva degli esercizi turistici si incentra infatti sulla possibilità di offrire un prodotto di qualità e con flessibilità organizzative, in grado di posizionarsi adeguatamente sul mercato delle strutture ricettive.

Nel breve termine (e probabilmente anche nel medio termine) la crisi economica italiana potrà condizionare in senso negativo le risorse dedicate alle vacanze da parte dei connazionali; comunque il fatto che recentemente più della metà delle presenze lastrigiane siano state originate dai turisti stranieri avvalorata, in una certa misura, la possibilità che si possa mantenere un buon trend di crescita dell'offerta ricettiva.

Per avere il dato in SUL per i 15 anni, occorre prendere in considerazione parametri che consentano di trasformare i posti letto così calcolati in superfici che consentano di avere comunque esercizi ricettivi di qualità e dotati di adeguati spazi comuni (sale convegno, grandi spazi accessori ecc.). Se quindi si prende una superficie di progetto di 60 mq per camera⁵³ (per la quale si presumono 2 posti letto), si ottiene che i 600 posti letto si sostanziano in 18.000 mq di SUL.

L'assoluta mancanza di crescita delle strutture di campeggio sia nella provincia di Firenze che in quella di Prato negli ultimi anni fa pensare che vi siano poche ragioni per recepire dal vigente PS il dimensionamento di 90.000 mq St di attività di campeggio. Va però anche valutato il fatto che la crisi economica sta modificando i trend passati; una modalità di turismo più economico come il campeggio, adatto soprattutto ai giovani, può allora recuperare attrattività anche in virtù della accessibilità ferroviaria rispetto a Firenze. In questa ottica può avere delle possibilità di affermazione una struttura a campeggio che si localizzi non lontano dalla stazione di Lastra a Signa. Volendo allora confermare una quota parte del dimensionamento a suo tempo previsto - nello specifico 30 mila mq di ST - occorre comunque convertirlo in

⁵³ Si veda ad esempio il dimensionamento delle strutture alberghiere (tab.2.13, pagg. H106-H107) proposto per gli alberghi di lusso in : Nuovo Gasparrelli – manuale del geometra, 23° edizione aggiornamento 2012-2013, Ulrico Hoepli editore. Va comunque tenuto presente che in tale pubblicazione si ipotizza per gli alberghi Categoria lusso (a cui il parametro di 60 mq per camera si riferisce) una dimensione di 250 stanze; in caso di esercizi con numero di camere più contenuto la superficie media per stanza dovrebbe quindi incrementarsi.

termini di posti letto⁵⁴. Poichè le statistiche regionali segnalano che i campeggi toscani hanno in media una superficie di 61 mq per persona ⁵⁵, ne deriva che sono circa 500 i posti letto del dimensionamento così ipotizzato; è da considerare che tale parametro medio (61 mq per persona) è solo indicativo in quanto può variare sensibilmente in base alla morfologia e alle caratteristiche dei luoghi (preesistenza di servizi nei dintorni, elementi fisici o ambientali - interni agli spazi dei campeggi - da rispettare, limitazioni paesaggistiche, ecc.).

Le presenti ipotesi di dimensionamento, originate da valutazioni settoriali e di trend, rimangono in definitiva solo una utile traccia di riferimento per meglio determinare le politiche territoriali in merito allo sviluppo del settore turistico; il tema rimanda necessariamente a valutazioni ambientali per le strutture collinari e ad una decisione politica soprattutto in merito agli alberghi di campagna o di città e agli agricampeggi. La suddivisione del dimensionamento per UTOE, riportata di seguito, è a maggior ragione indicativa, in quanto saranno le progettualità territoriali, ad ora non configurate, a costituire la guida per l'evoluzione delle singole UTOE.

Ipotesi di dimensionamento ricettivo per il PS per UTOE

UTOE	Alberghi, motel, villaggi-albergo; residenze turistico-alberghiere; case per ferie; residence		Campeggi (posti letto)
	(posti letto)	(mq SUL)	
1			
2	300	9.000	500
3	50	1.500	
4			
5	250	7.500	
Totale	600	18.000	500

⁵⁴ In base al Dpgr n.3/R del 9 febbraio 2007 il PS deve esprimere il dimensionamento turistico-ricettivo in mq di superfici utili lorde o in numero di posti letto.

⁵⁵ In Toscana i campeggi hanno una superficie media di oltre 46 mila mq e possono accogliere una media di 754 persone per struttura; fonte: Regione Toscana, *Osservatorio regionale del turismo in Toscana: Il sistema di ospitalità in Toscana, caratteristiche e qualitative delle imprese ricettive*, Anno 2007, pag. 19.

9.8. IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO PER ATTIVITÀ DIREZIONALI E DI SERVIZIO PRIVATE

Considerando che nell'ultimo biennio di dati disponibili (dal 2007 al 2009) gli addetti ai servizi privati, escluso il commercio, a Lastra a Signa sono incrementati di 78 unità (da 871 a 949), si può allora ipotizzare che nei prossimi quindici anni possano formarsi 585 nuovi posti di lavoro nel comparto dei servizi e direzionale.

Ciò comporta, utilizzando un parametro di conversione di 27,7 mq di SUL per addetto⁵⁶, un valore complessivo di SUL pari a circa 16.200 mq per edilizia a fini direzionale e attività private dei servizi.

Dal 2001 al 2011 sono stati realizzati 3.960 mq di SUL; dall'efficacia del RU 737 mq.

Va inoltre considerato che l'area insediata dalla grande distribuzione in via S.Maria a Castagnolo potrebbe trasformarsi, anche solo parzialmente, da strutture di grande distribuzione (24.635 mq) in direzionale e servizi. Lo sviluppo che il PS darà a tale episodio urbano assume allora un peso assai rilevante poichè si tratta di quantità potenziali di assoluto rilievo. In considerazione del fatto che dal 2001 al 2011 il 97,7% delle superfici a servizi è stato realizzato nell'UTOE 1 (il resto nell'UTOE 2), si può ipotizzare che anche in prospettiva buona parte del dimensionamento (indicativamente il 90%) possa concentrarsi nell'UTOE 1.

9.9. IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO PER IL SETTORE AGRICOLO E FUNZIONI CONNESSE E COMPLEMENTARI

Come visto nel paragrafo 3.4, l'effetto delle politiche agricole comunitarie e dell'andamento dei mercati ha determinato l'uscita di piccole aziende dal settore, favorendo la concentrazione dell'attività agricola e zootecnica in unità di maggiori dimensioni, maggiormente in linea con i valori della struttura aziendale media europea.

In tale contesto appare improbabile registrare nel prossimo futuro a Lastra a Signa la nascita di nuove aziende bisognose di spazi edificati per la gestione dell'attività agricola. Viceversa è possibile che le aziende esistenti, ingrandendosi anche attraverso accorpamenti, necessitino di qualche ampliamento per funzioni connesse e complementari aggiuntive.

⁵⁶ In assenza di dati puntuali (i risultati del censimento delle attività produttive saranno disponibili solo a partire da fine anno 2013) si è prodotta una stima per il periodo 2001-2011, ponendo a confronto i mq di SUL realizzati (fonte: Uffici Comunali – Servizi Tecnici e al Territorio) rispetto ai nuovi addetti stimati (calcolati necessariamente a partire da dati disomogenei: censuari e archivio Asia Istat).

Il tema delle attività di agriturismo va differenziato rispetto a quanto considerato in precedenza; sia perchè le dinamiche di crescita sono state consistenti a tutti i livelli, comunali, provinciali o regionali (vedi paragrafo 3.6), sia perchè trattasi di attività economiche coerenti con gli obiettivi individuati. In un territorio che ha vissuto negli ultimi anni consistenti interventi di deruralizzazione, che possiede comunque interessanti attività tipiche vitivinicole e colture olivicole, che gioca il proprio percorso di sviluppo sul tema della qualità ambientale, le attività di agriturismo non possono che essere viste con favore. Se bene organizzate, tali attività permettono inoltre di consolidare economicamente le esistenti attività agricole e zootecniche.

Ipotizzando di proiettare nei prossimi anni il trend di crescita degli agriturismi (+5,3% annuo) registrato negli "altri comuni" turistici (vedi paragrafo 3.6), in un decennio si avrebbero a Lastra a Signa circa 5 nuove strutture agrituristiche.

In definitiva per un primo riferimento per il dimensionamento per il settore agricolo si trae spunto dal database comunale sull'attività edilizia complessiva (nuove costruzioni, ampliamenti funzionali, annessi agricoli una tantum, programmi di miglioramento agricolo ecc.) del periodo 2001-2011 per gli usi non residenziali.

Dal 2001 al 2011 sono stati realizzati 3.558 mq di SUL; dall'efficacia del Ru 839 mq (sono calcolati gli annessi e le case rurali da PMAA e gli annessi agricoli una tantum).

L'attività edilizia per usi agricoli si presenta con una media di produzione edilizia di circa 320 mq all'anno. Almeno la metà del dimensionamento dovrebbe essere riservato alla previsione di strutture agrituristiche; considerato però che in Toscana l'attività agriturbistica può essere effettuata unicamente in edifici preesistenti, questa voce non è opportuno che vada a pesare sul dimensionamento. Non risulta in definitiva consigliabile porre limiti al diffondersi delle strutture agrituristiche, utili all'economia agricola e alla valorizzazione dei prodotti locali.

Per quanto riguarda il resto del settore agricolo, in prima battuta il trend registrato può essere il valore di riferimento per i prossimi quindici anni: 320 mq per 15 anni, pari a 4.800 mq di SUL.

ALLEGATO 1 – IMMIGRATI PER NAZIONALITÀ ED ETÀ

