



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO PER COMMERCIO AL DETTAGLIO E LOGISTICA



Serie: PE	Data Revisione "0": 01/10/2021	Elaborato: VERIFICA DEGLI ASPETTI SOCIO-ECONOMICI L.R.T. 65/14 ART. 26 C. 2, LETT. D - E
Tavola: RZ5	Revisione: 00	
Scala: 1:1000	Data: 01/10/2021	

Committenti:

INTERPORTO TOSCANA CENTRALE S.P.A
P.IVA00302320973 - Via di Gonfienti 4/4, Prato (PO)

LEROY MERLIN ITALIA S.R.L.
P.IVA 05602710963 - Strada 8 Palazzo "N",
Rozzano Milanofiori (MI)

PHILIA S.R.L.
P.IVA 048797504889 - Via B. Tettamanti 87, Prato (PO)

BALDASSINI LORENZO
C.F. BLDLNZ71L21D612S - Via del Ghirlandaio 20,
Prato (PO)

IMMOBILIARE CENTRO "P" S.R.L.
P.IVA 0029240975 - Via Acivescovo Martini 6, Prato (PO)

IMMOBILIARE DEL MONTE S.R.L.
P.IVA 00303560973 - Via del Ciliegio 21/1, Prato (PO)

Progettazione:

studio tecnico edilprogetti s.r.l.
SOCIETÀ DI INGEGNERIA



c.f. - c.c.i.a.a. Prato: 03129780486 p.iva: 00289670978
web page: www.edilprogetti.com e-mail: info@edilprogetti.com

sede: via Giovanni Bovio, 4 - 59100 - Prato
tel. 0574 444 112 fax. 0574 448 481

Dott. Ing. Patrizio R. Puggelli

Geom. Bruno Ferranti
via della Fortezza 15, 59100 Prato

Progettazione:

Questo disegno è protetto dalle vigenti Leggi sul diritto di autore e pertanto non può essere riprodotto, in tutto o in parte, nè essere ceduto a terzi senza la nostra **AUTORIZZAZIONE SCRITTA**

VERIFICA DEGLI ASPETTI SOCIO- ECONOMICI

A cura di :

- Avv. Riccardo Tagliaferri
- Geom. Luca Spampani
- Fabio Croci


Studio Legale Associato



1. RICADUTE ECONOMICHE

Scopo della presente analisi è la valutazione degli effetti socio-economici, di cui all'art. 26 c. 2, lett D e C della L.R.T.65/2014, a seguito della trasformazione dell'area, mediante la realizzazione di opere necessarie per il funzionamento del nuovo insediamento e per la realizzazione di un nuovo polo Logistico, in ampliamento all'Area Interporto, e per la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale nella forma di grande struttura di vendita ovvero in ogni diversa forma, anche di centro commerciale, comunque consentita dalla LRT 62/2018 (da qui in avanti denominato "GSV").

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una nuova GSV in cui possa essere esercitata l'attività commerciale con riferimento al solo settore merceologico non alimentare.

1.1 VERIFICA ASPETTI SOCIO- ECONOMICI

1.1.1 CONSEGUENZE ATTESE SULLA PERMANENZA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI PROSSIMITÀ – L.R.T. 65/14 ART. 26 C. 2, LETT. D

E' stata condotta un'analisi relativa alla presenza di eventuali aree scarsamente popolate, nell'ambito del Comune di Campi Bisenzio.

L'espressione "aree scarsamente popolate" non trova una definizione chiara e unitaria nell'ordinamento.

L'analisi è stata dunque compiuta facendo specifico riferimento a quelle aree residenziali edificate all'interno dell'ambito comunale che, tuttavia, hanno una bassa densità abitativa, rispetto al livello medio comunale.

Tali aree non sono presenti nel Comune di Campi Bisenzio, in quanto la media della densità abitativa che in Toscana è di 159,58 ab/kmq. e per il comune di Campi Bisenzio è, ad oggi, di 1.609,30 ab/kmq, essendo anche il 2° Comune, per densità, più popolato della provincia di Firenze, vista anche l'esigua superficie territoriale pari a 28,75 kmq.

Lo stesso insediamento della GSV di cui trattasi opererà in un contesto urbano densamente popolato, si tratta infatti di uno dei comuni a più alta densità abitativa della Toscana e pertanto si può escludere che l'intervento insista in un contesto di area scarsamente popolata.

Per mero tuziorismo, si fa inoltre presente che la GSV di cui si propone la pianificazione sarà destinata al commercio di generi del settore non alimentare che, per loro natura, non rappresentano servizi essenziali perché soddisfano una domanda di beni di consumo rinviabile o comunque suscettibile di essere soddisfatta da un ampio ventaglio di attività concorrenti già presenti sul territorio comunale.

Per tali motivi, la verifica è dunque senz'altro non dovuta, in quanto non vi sono aree scarsamente popolate.

1.1.2 CONSEGUENZE ATTESE SULLE ATTIVITÀ COMMERCIALI PRESENTI NEI CENTRI STORICI – L.R.T. 65/14 ART. 26 C. 2, LETT. E

Si valutano qui le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.

Da un punto di vista metodologico, occorre anzitutto definire che cosa si intende per attività commerciali di interesse storico, di tradizione e di tipicità.

In base agli indirizzi operativi individuati nel progetto integrato per la tutela delle botteghe e dei mercati storici e di tradizione approvato dalla Regione Toscana nel Settembre 2004, le attività suddette sono quelle caratterizzate per un congruo lasso di tempo (individuato in 50 anni), sia da una "storicità strutturale", consistente in elementi di arredo e attrezzature mantenuti nel tempo che per loro natura costituiscono una caratterizzazione commerciale, sia dalla c.d. "continuità", declinabile in base alle merceologie trattate, alla titolarità di gestione (anche per subingresso di eredi e/o aventi causa) e al valore di identità urbana: l'attitudine cioè a costituire un punto di riferimento sociale per i cittadini e per il tessuto urbano.

Ebbene, al fine di individuare le attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità, che in qualche modo possono subire conseguenze dall'apertura della GSV, sono stati presi a riferimento quegli esercizi che rientrano:

- nel settore merceologico non alimentare:
- nell'ambito sovracomunale, di cui all'allegato "B - Ambiti di interesse sovra comunale" della L.R.T. 65/2014, "9 AREA FIORENTINA", di cui il Comune di Campi Bisenzio fa parte, e, precisamente, i seguenti Comuni: Bagno a Ripoli, Calenzano, Fiesole, Firenze, Impruneta, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino e Signa.

Per il censimento delle attività storiche sono stati presi a riferimento le seguenti fonti: - la pubblicazione specifica in materia redatta dalla Regione Toscana dal titolo "Le attività Commerciali in Toscana. Atlante Territoriale" (Editore Alinea, anno 2007), - nonché, le pubblicazioni effettuate dai Comuni Calenzano, Campi Bisenzio, Sesto Fiorentino e Signa, dal titolo "I negozi storici della Piana fiorentina" (Nuova Toscana Editrice, 2005), la pubblicazione effettuata dal comune di Bagno a Ripoli "I negozi di Bagno a Ripoli" (Nuova Toscana Editrice, 2009) - il Registro delle imprese storiche di Firenze effettuato da Unioncamere - Firenze.

Inoltre, il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, all'art.32, ha individuato nel Quadro conoscitivo recante "Elenco degli esercizi storici", gli esercizi commerciali storici e cinematografici, i teatri e le librerie la cui permanenza negli immobili di attuale destinazione è ritenuta elemento qualificante per la città, individuando specifiche forme di tutela e promozione per consentirne la permanenza e lo sviluppo.

Inoltre è stata compiuta una specifica indagine ed è stata formulata in tal senso una richiesta scritta, nel 2016, ai Comuni interessati di cui all'allegato "B" della L.R.T. 65/2014 "9 AREA FIORENTINA"; l'indagine e le risposte ricevute hanno dato risultati negativi su tali censimenti delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità, ad esclusione del Comune di Firenze, che ha fatto riferimento all'"Elenco degli esercizi storici" allegato al Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, e del comune di Bagno a Ripoli, che ha fatto riferimento alla pubblicazione effettuata dal comune stesso "I negozi di Bagno a Ripoli" (Nuova Toscana Editrice, 2009) - il Registro delle imprese storiche di Firenze effettuato da Unioncamere – Firenze.

Di seguito si elenca il numero dei negozi hanno una valenza di presenza storica, anche se non assimilabili a quelli di interesse storico, di tradizione e di tipicità, individuati, tramite analisi bibliografiche di cui sopra, all'interno dell'area del Comune di Campi Bisenzio e nell'area sovracomunale, di cui all'allegato "B" della L.R.T. 65/2014 "9 AREA FIORENTINA", appartenenti al settore merceologico non alimentare:

2 attività nel Comune di Campi Bisenzio

2 attività nel Comune di Signa

5 attività nel Comune di Sesto Fiorentino

2 attività nel Comune di Bagno a Ripoli

3 attività nel Comune di Firenze

Da considerare anche il fatto che negli ultimi anni, nell'area territoriale compresa tra l'area fiorentina (Firenze) e l'area pratese (Prato), sono state aperte nuove MSV e GSV non alimentari, aventi il settore merceologico non alimentare.

Si tratta di strutture localizzate in aree non dotate di strutture analoghe, che hanno pertanto già assorbito, in gran parte il bacino di utenze esistente.

Ciò detto è ragionevole stimare che, per il numero limitato di attività oggi presenti e direttamente sovrapponibili alla merceologia non alimentare insediabile nella GSV di cui si propone la realizzazione, non vi saranno effetti negativi sulle attività commerciali esistenti. Ciò premesso, sotto il profilo metodologico, si segnala che nel centro storico di Campi Bisenzio e negli altri comuni interessati la tipologia preponderante di esercizi "storici" del commercio al dettaglio è quella relativa ai generi del settore alimentare; essi rappresentano le diverse eccellenze gastronomiche del territorio dell'area fiorentina, mentre in passato erano presenti (ma oggi in misura minore anche a seguito della congiuntura economica che ne ha falciato la permanenza) circa una ventina di attività che trattavano generi del settore non alimentare.

È anzitutto da escludere la tipologia di negozi che operano nel settore dell'abbigliamento e degli accessori di abbigliamento, si tratta di tipologie di merci che difficilmente possono essere rappresentative di tradizione e tipicità.

È infatti dato di comune esperienza che l'evoluzione del "costume" e della "moda" nel tempo determina il mutamento dei comportamenti di acquisto e che quindi difficilmente possono esistere (rectius: resistere) negozi di tale tipologia tradizionali o tipici.

Pertanto, l'eventuale sovrapposizione merceologica (la quale potrebbe avere effetti sulla permanenza di esercizi con valenza di presenza storica) potrebbe astrattamente avvenire, esclusivamente su 14 - 15 esercizi tutt'ora in attività nell'area sovracomunale, ma comunque non catalogati e rientranti fra gli esercizi storici, di tradizione e di tipicità, in quanto tale elenco non è presente.

Si tratta quindi di attività che, come evidenziano i dati demografici dei centri storici, svolgono, da sempre, una funzione sociale rivolgendosi a un'utenza di popolazione rilevante, la quale, per ragioni di comodità, fidelizzazione e livello di servizio, trova conveniente rivolgersi all'esercizio tradizionale.

Per tali ragioni, si tratta di attività destinate a permanere.

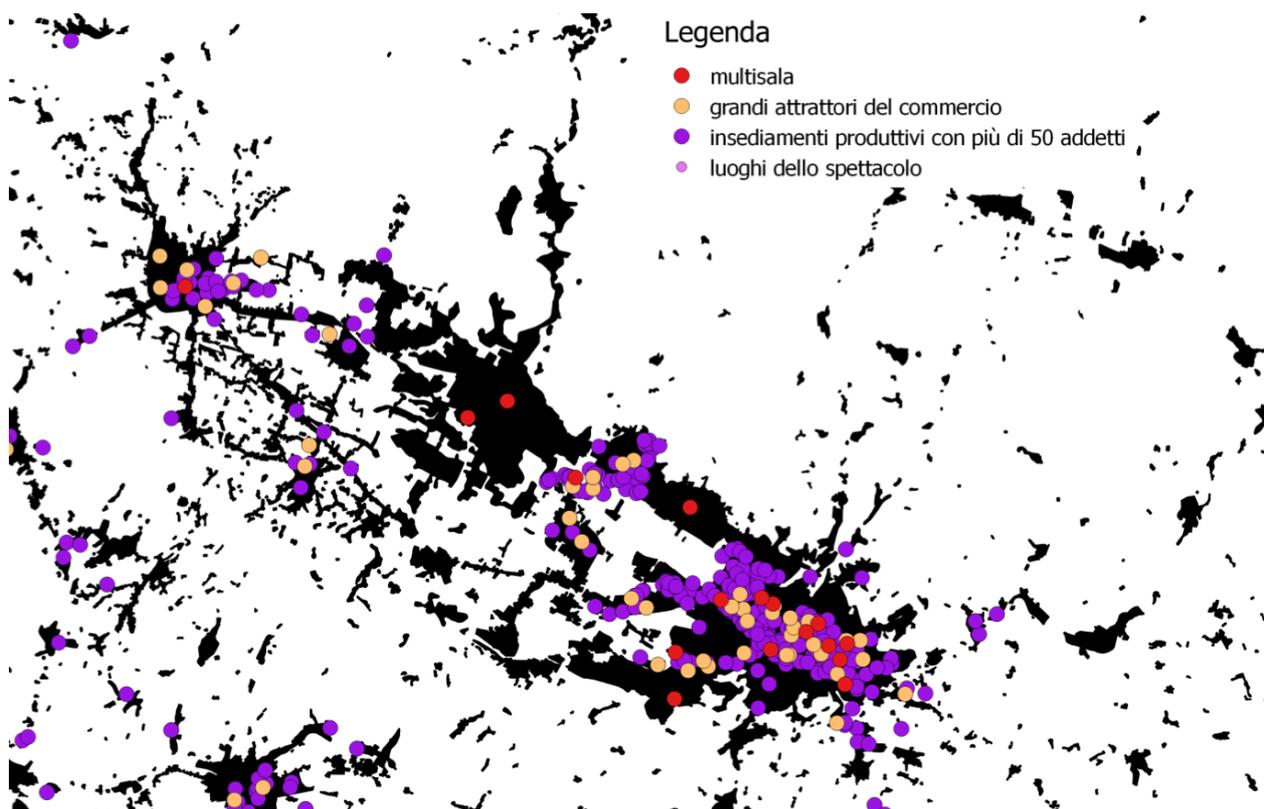
Tenuto conto che a seguito delle varie aperture successive succedutesi negli anni nell'area sovracomunale di altre GSV e MSV del settore non alimentare sopra citate, di catene della GDO e della merceologia non alimentare, i negozi di cui trattasi sono rimasti aperti, è pertanto ragionevole ritenere che per il numero limitato di attività oggi presenti e direttamente sovrapponibili alle merceologie insediabili nella GSV di cui si propone la pianificazione, non vi saranno effetti negativi, dovuti all'apertura della nuova GSV.

1.2 STATO DI FATTO – SOCIO ECONOMICO, TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

Il comune di Campi Bisenzio insieme a Sesto Fiorentino, Calenzano, Signa, Poggio a Caiano e Carmignano e ai due capoluoghi di provincia Prato e Firenze, appartiene al

territorio cosiddetto della “Piana Fiorentina”. Pur rappresentando per estensione soltanto l’1,8% circa della superficie regionale, nei sei comuni della piana si concentra infatti poco meno del 20% della popolazione toscana e circa il 24% delle imprese che danno lavoro ad una equivalente quota degli addetti complessivi.

Inoltre il territorio in oggetto ospita, e in prospettiva è destinato ad ospitare, un cospicuo numero di funzioni di rango elevato (università, ospedali, infrastrutture di trasporto di rango elevato, centri direzionali di varia natura) che conferiscono a quest’area grande attrattiva anche per coloro che non vi risiedono o non vi lavorano stabilmente. A fianco delle opportunità e dell’attrattività che è in grado esercitare, evidenziamo le criticità tipiche delle aree densamente urbanizzate che riguardano sia la conflittualità tra le diverse funzioni che la congestione del sistema dei trasporti.



Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT

I grandi attrattori come i centri commerciali, i multisala, gli insediamenti produttivi con più di 50 addetti sono nell’area della piana. Molti di queste sono funzioni di rango metropolitano generatrici di mobilità sia di tipo sistematico (movimenti pendolari) che non e dunque, come tali, rappresentano delle vere e proprie emergenze territoriali.

Per la caratterizzazione delle componenti socio-economiche e demografiche è necessario fare riferimento ad una scala territoriale più ampia, poiché le rilevazioni ISTAT, così come quelle effettuate dal Ministero dello Sviluppo Economico, non scendono sotto il livello comunale. Tuttavia è possibile ipotizzare, considerando la limitata estensione spaziale del Comune di Campi Bisenzio, che le tendenze riscontrate a livello comunale, possano essere riferite, con le dovute cautele, anche all’area in esame.

1.2.1 DATI DEMOGRAFICI¹

¹ tratto dal Doc. A3 allegato al Piano strutturale adottato del Comune di Campi Bisenzio con deliberazione C.C. n. 101 del 16.06.2020

L'area della piana ospita, come detto, circa il 19,3% della popolazione totale della Toscana. Tale concentrazione è il risultato di una dinamica positiva degli ultimi anni. Già solo nel 2012, infatti, tale quota era pari al 18,8% (sostanzialmente stabile fin dal censimento 2001, quando registrava il 18,9%). A questo corrisponde una densità abitativa fra le più elevate della regione, sia nei due comuni capoluogo che nel resto dell'area, con l'eccezione dei comuni di Calenzano e Carmignano che includono anche porzioni di territorio relativamente poco urbanizzate.

POPOLAZIONE AL 01/01/2021 E % SU POPOLAZIONE REGIONALE DEI COMUNI DELLA PIANA

Comune	Popolazione 01/01/2021	% su Toscana	Densità (ab/kmq)
Calenzano	18.094	0,49%	235
Campi bisenzio	46.270	1,26%	1.609
Firenze	359.755	9,81%	3.516
Sesto Fiorentino	48.788	1,33%	1.000
Signa	18.526	0,51%	985
Prato	193.568	5,28%	1.988
Carmignano	14.714	0,40%	383
Poggio a Caiano	9.851	0,27%	1.642
Totale della Piana	709.566	19,34%	11358
Totale Toscana	3.668.333	100,00%	160

Elaborazione su Fonte dati Istat

Uno degli aspetti che ha maggiormente caratterizzato la dinamica demografica dell'area è la crescita della presenza straniera. Inoltre, nel decennio 2008/2017 Campi Bisenzio presenta un saldo naturale ed un saldo migratorio (interno ed esterno) positivi. A conferma del dinamismo demografico che caratterizza questo territorio, evidenziamo come l'indice di vecchiaia del Comune nel 2017 risulta inferiore sia alla media regionale che quella del sistema locale fiorentino.

Tabella 1.7
INDICATORI DEMOGRAFICI

		Campi Bisenzio	SLL Firenze	Toscana
Variatione di lungo periodo della popolazione (%)	2017-1971	73,6	-0,9	7,7
Variatione nell'ultimo decennio della popolazione (%)	2017-2008	15,4	7,3	3,5
di cui componente naturale (nati-morti %)	2017-2008	2,5	-2,8	-3
di cui componente migratoria interna (%)	2017-2008	7,1	3,7	2,4
di cui componente migratoria estera (%)	2017-2008	5,8	6,4	4,1
Indice vecchiaia (per 100)	2017	130,0	200,7	198,6

Fonte: ISTAT

Il tutto confermato anche dai più recenti dati statistici riferiti agli ultimi 3 anni, vedai sotto un confronto tra i dati di Campi Bisenzio e la Toscana, che confermano per il Comune un incremento a dispetto del decremento della Toscana.

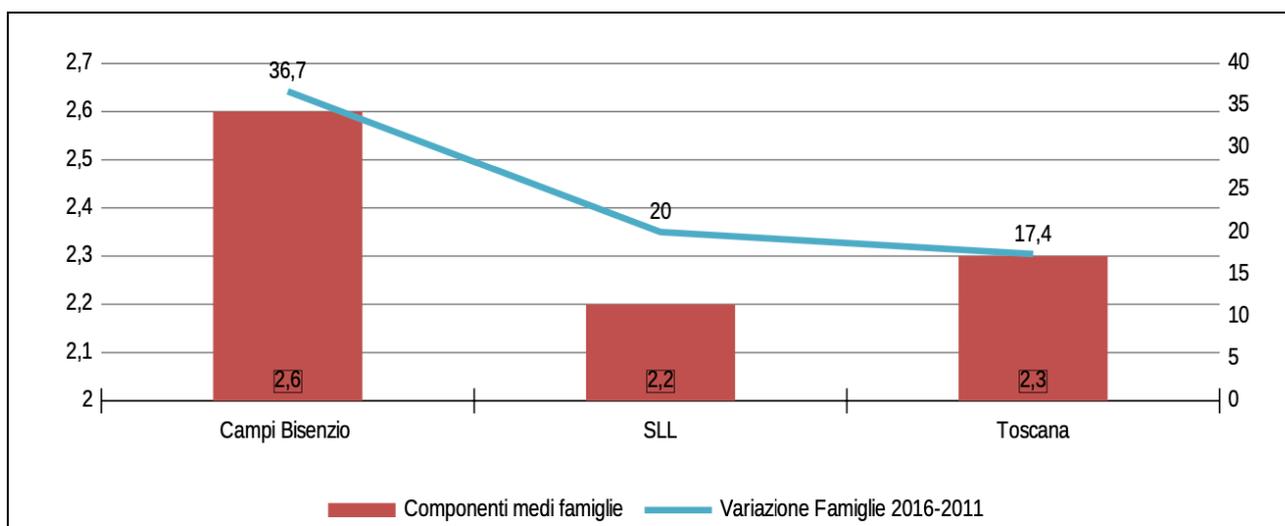
Territorio	Campi Bisenzio			Toscana		
	totale			totale		
Selezione periodo	Gen-2019	Gen-2020	Gen-2021	Gen-2019	Gen-2020	Gen-2021
Tipo di indicatore demografico						
popolazione inizio periodo	45.965	46.122	46.270	3.701.343	3.692.555	3.668.333
nati vivi	42	28	28	2.066	1.969	1.757
morti	42	35	47	4.336	4.149	4.467
saldo naturale	0	-7	-19	-2.270	-2.180	-2.710
saldo migratorio interno	30	11	3	559	287	591
saldo migratorio estero	15	21	2	1.205	918	836
saldo migratorio	45	32	5	1.764	1.205	1.427
saldo totale (incremento o decremento)	49	2	-2	-1.555	-2.230	-2.329

Elaborazione su Fonte Dati Istat

I dati demografici rilevati dall'ISTAT registrano, per l'ambito territoriale ampio di riferimento, una tendenza all'incremento demografico, legata in parte all'aumento dell'incidenza del numero di stranieri, che costituiscono il 21,27% della popolazione. Al 2020 la popolazione cittadina constava di 46.122 abitanti, con un incremento rispetto all'anno precedente, che constava di 45.965 abitanti.

Tra il 2011 ed il 2016 aumentano in modo significativo anche le famiglie. Il numero medio di componenti per famiglia di Campi Bisenzio (2,6) risulta superiore sia alla media regionale che a quella del sistema locale di Firenze.

COMPONENTI MEDI PER FAMIGLIA E VARIAZIONE DLE NUMERO DELLE FAMIGLIE DAL 2001 AL 2016



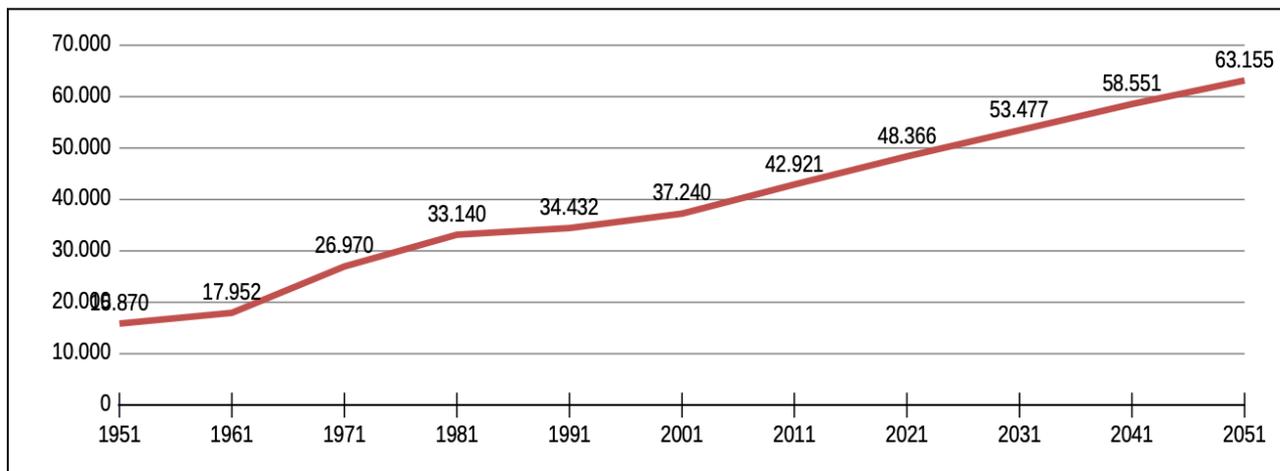
Fonte: ISTAT

E' da tenere presente inoltre che Campi Bisenzio è il secondo comune più densamente popolato (1.609,30 ab/kmq) nella Provincia di Firenze dopo Firenze. Dunque da molti punti di vista, Campi Bisenzio presenta indicatori demografici più dinamici sia del sistema territoriale fiorentino sia della media toscana. Appaiono infatti in crescita sia la popolazione totale, che quella straniera, che il numero di famiglie residenti.

1.2.2 PROIEZIONI DEMOGRAFICHE DI LUNGO PERIODO ²

Allo scopo di offrire un quadro tendenziale delle dinamiche demografiche in atto a supporto della definizione delle strategie territoriali relative ai due comuni, vengono riportate in questa parte del contributo le stime effettuate sull'andamento della popolazione fino al 2050.

STIME IRPET SULLA DINAMICA DEMOGRAFICA DEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO AL 2051
Popolazione



Fonte: Elaborazioni su dati ISTAT

Il Comune mostra complessivamente una tendenza che ne vede aumentare il peso demografico continuamente dagli anni '50. Si nota inoltre che, dopo un leggero rallentamento verificatosi tra gli anni '80 ed il 2000, il tasso di crescita appare abbastanza elevato. Le stime demografiche prospettano infatti un aumento dei residenti che nel 2050 potrebbe portare questo territorio ad attestarsi sui 60.000 abitanti.

1.2.3 DINAMICHE ECONOMICHE ³

Per il comune di Campi Bisenzio e la composizione delle imprese e unità locali presenti sul suo territorio, emerge da un lato la sua connotazione commerciale (950 UI circa) e dall'altro quella manifatturiera (800). Anche il settore delle costruzioni ha una rappresentanza significativa in questo territorio, sono infatti circa 500 le attività afferenti alle costruzioni, a cui seguono le attività professionali.

² tratto dal Doc. A3 allegato al Piano strutturale adottato del Comune di Campi Bisenzio con deliberazione C.C. n. 101 del 16.06.2020

³ tratto dal Doc. A3 allegato al Piano strutturale adottato del Comune di Campi Bisenzio con deliberazione C.C. n. 101 del 16.06.2020

IMPRESE E UNITÀ LOCALI PER SETTORE DEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO. NUMERO, TASSO MEDIO DI MORTALITÀ E NATALITÀ, SALDO, 2007-2015

Settore	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Tasso medio di mortalità	Tasso medio di Natalità	Saldo07/15
Manifattura totale	849	807	770	741	788	802	827	844	806	16,0%	15,7%	-43
acqua/energia/rifiuti	7	8	8	9	8	12	10	13	10	21,3%	23,1%	3
costruzioni	715	734	677	619	600	569	552	535	508	19,3%	15,7%	-207
commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione	975	987	981	947	962	990	971	947	951	14,0%	13,7%	-24
trasporto e magazzinaggio	198	198	180	161	163	171	170	170	166	18,4%	16,5%	-32
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	118	120	130	125	147	129	125	124	137	17,0%	19,0%	19
servizi di informazione e comunicazione	69	68	67	62	62	63	58	66	65	16,7%	17,2%	-4
attività finanziarie e assicurative	66	72	64	65	66	71	62	77	75	14,7%	16,1%	9
attività immobiliari	150	160	163	170	158	159	181	165	168	11,7%	10,0%	18
attività professionali, scientifiche e tecniche	335	343	342	346	323	362	347	345	344	16,4%	16,7%	9
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	136	138	133	140	148	136	141	138	129	20,0%	20,2%	-7
istruzione	13	13	13	16	17	22	23	30	30	12,2%	22,0%	17
sanità e assistenza sociale	125	120	123	132	129	134	126	130	141	12,5%	13,7%	16
attività artistiche, sportive, di intrattenimento	27	30	26	27	32	36	42	34	37	19,7%	23,1%	10
altre attività di servizi	112	115	119	120	119	121	123	125	129	11,0%	12,8%	17
Totale	3.895	3.913	3.796	3.680	3.722	3.777	3.758	3.743	3.696	15,9%	15,4%	-239

Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT

Se analizziamo la dinamica relativamente al periodo 2007-2015, ovvero nel periodo interessato dalla crisi economica, evidenziamo come complessivamente si sia registrata una perdita di 240 attività la maggior parte delle quali afferenti al settore delle costruzioni, il più colpito dalla fase recessiva. Gli altri settori che hanno registrato le perdite maggiori sono la manifattura, il trasporto e il commercio.

SALDI FRA AVVIAMENTI E CESSAZIONI PER SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA (saldo, 2009-2017)

Campi Bisenzio	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totale
a- Agricoltura	3	-1	-6	0	1	-2	2	4	-5	-4
b- Estrattive	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
c- Made in Italy	-179	224	162	103	242	254	179	195	329	1509
d- Metalmeccanico	-167	-61	26	-67	-82	15	47	47	43	-199
e- Altre industrie	-48	-22	-19	-1	-15	-32	19	24	25	-69
f- Utilities	2	0	3	-2	6	-15	10	1	4	9
g- Costruzioni	-128	-83	-73	-43	5	-45	54	15	40	-258
h- Comm.-tempo libero	54	129	-76	-30	-3	60	58	114	138	444
i- Ingrosso e logistica	-66	-44	6	118	192	141	217	43	141	748
l- Servizi finanziari	0	-7	-14	4	-15	-11	-8	-5	321	265
m- Terziario avanzato	-89	123	48	-98	-43	12	31	-10	-7	-33
n- Servizi alla persona	-11	20	-42	-14	3	39	63	72	28	158
o- Altri servizi	43	87	48	-40	70	17	63	59	3	350
Totale	-587	365	63	-70	361	433	735	559	1060	2919

Se si osserva il saldo fra avviamenti e cessazioni per settore di attività economica nel periodo 2009-2017, si può evidenziare un andamento temporale aggregato positivo. Il 2009 risulta l'anno con il saldo aggregato peggiore, sebbene la crisi abbia colpito in modo asimmetrico nei diversi settori. In particolare, la manifattura, le costruzioni e il metalmeccanico risultano le industrie che più hanno risentito della crisi economica. Anche il 2012 riporta un saldo negativo, ma di intensità più modesta. Nonostante ciò quasi tutti i settori, la manifattura in particolare, sembrano riprendere un trend positivo in crescita a partire dal 2013.

1.2.4 ECONOMIA INSEDIATA⁴

Il territorio di Campi Bisenzio rappresenta uno dei principali "motori" del contesto produttivo della cosiddetta "Città della Piana" all'interno dell'area fiorentina, compresa nel

⁴ tratto dalla relazione previsionale e programmatica 2015/2017 del Comune di Campi Bisenzio

Quadrante Centrale della Toscana, che costituisce il SEL (sistema economico locale) più importante a livello regionale.

Infatti l'area compresa nei Comuni di Calenzano, Campi Bisenzio, Sesto Fiorentino e Signa (con oltre 173 kmq di superficie ed oltre 130.000 abitanti) può essere considerata un "bacino omogeneo" dal punto di vista territoriale, economico e produttivo.

Tale area possiede una serie di peculiarità caratterizzanti la sua conformazione socioeconomica: elevato dinamismo imprenditoriali e presenza attività di piccole, medie e grandi imprese industriali appartenenti ad una pluralità di settori e proiettate verso i mercati internazionali; presenza di grandi aziende manifatturiere e di fornitura di servizi, centro commerciali ed attività artigianali di lunga tradizione.

Nonostante la grave crisi economica che affligge l'Italia dal 2008, la robustezza del tessuto economico della città e la sua importanza su scala provinciale e regionale trova conferma nei dati più recenti (fonte: Camera di Commercio di Firenze – Registro imprese) al 31.12.2011 risultano attive a Campi Bisenzio 3.245 sedi ed unità locali di imprese.

Nonostante il forte dinamismo delle attività del terziario avanzato più legato ai servizi alle imprese, il settore industriale e manifatturiero rappresenta tuttora la componente maggioritaria delle unità locali localizzate nell'ambito comunale: infatti, sono da segnalare in particolare le aziende del settore meccanico, tessile (compreso l'abbigliamento, la pelletteria ed il sistema moda) e delle costruzioni.

Purtroppo negli ultimi 3 anni molte imprese del settore tessile e delle costruzioni hanno chiuso, mentre sembra resistere, seppur tra le mille difficoltà, il settore della meccanica e del commercio.

Punte di eccellenza, sotto il profilo dimensionale e della qualità tecnologica dei prodotti, sono rappresentate da imprese di profilo ultranazionale, come le Officine Galileo.

Forte è anche la presenza di aziende del settore distributivo (all'ingrosso e al dettaglio), ove i Gigli aperti ormai da oltre dieci anni, hanno rappresentato un effetto calamità sia sul territorio che in quello dei comuni limitrofi.

La ricchezza del tessuto economico-produttivo non ha però impedito che anche qui la crisi abbia avuto effetti importanti.

Interessante, infine, appare un fenomeno recente, indicativo delle trasformazioni sul ruolo dei territori limitrofi al capoluogo regionale (Firenze): infatti negli ultimi anni si registra un potenziamento dell'offerta di servizi legati al turismo ed all'ospitalità (nascita di nuove strutture alberghiere di grande livello, modernizzazione di quelle esistenti, ecc.), con una crescita conseguente delle presenze turistiche ufficiali: secondo i dati della Provincia di Firenze si sono registrate 225.000 presenze nell'anno 2011 negli alberghi presenti sul territorio comunale.

Il territorio, anche grazie ad una posizione logisticamente "strategica" nel contesto dell'area metropolitana, conserva una forte capacità di attrazione per le imprese vocate all'innovazione, in particolare nei settori tecnologicamente più avanzati.

1.2.5 MERCATO DEL LAVORO

Per l'analisi in questione si fa presente che i dati reperiti riguardano elaborazioni decennali, e l'ultima risale al 2011, non essendo ancora stati analizzati quelli relativi fino al 2021.

Il mercato del lavoro può essere caratterizzato, contestualmente, dall'analisi del numero di occupati della provincia e dal tasso di disoccupazione.

Il primo parametro è stimato dall'ISTAT, per l'anno 2011 pari al 52,5%, di cui il settore con maggiore incidenza è quello terziario/extracommercio (38,1%) e quello industriale (35,8%), seguiti da quello commerciale (24,4%), come si vede dalla Figura sottostante.

MERCATO DEL LAVORO | Occupazione

INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di occupazione maschile	65.7	62.8	60.9
Tasso di occupazione femminile	37.5	42.9	44.8
Tasso di occupazione	51.1	52.5	52.5
Indice di ricambio occupazionale	102.6	134.4	253.7
Tasso di occupazione 15-29 anni	56	58.7	47.6
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	0.9	1.1	1.7
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	46.9	42.2	35.8
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	28.6	32.4	38.1
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	23.5	24.2	24.4
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	15.7	30.1	22.8
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	46.5	29.4	27
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	9.2	15.9	17.7
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	134.6	172.6	193.1

- Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore
- .. Dato non ancora disponibile
- ... Dato non rilevato
- La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi



Mercato del lavoro – occupazione (fonte: ottomilacensus.istat.it)

Coerentemente con quanto affermato in precedenza, i lavoratori dell'agricoltura costituiscono una parte residuale degli occupati avendo un'incidenza pari al 1,7%.

CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Campi Bisenzio	Toscana	Italia
Tasso di disoccupazione maschile	6	6.6	9.8
Tasso di disoccupazione femminile	9.7	10	13.6
Tasso di disoccupazione	7.6	8.1	11.4
Tasso di disoccupazione giovanile	23.8	27.2	34.7

- Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore
- .. Dato non ancora disponibile
- ... Dato non rilevato
- La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi

Confronti territoriali al 2011 (fonte: ottomilacensus.istat.it)

Il secondo parametro invece rivela che il livello di disoccupazione nella provincia di Campi Bisenzio è inferiore rispetto alla media nazionale e regionale.

In riferimento all'anno 2012, è possibile caratterizzare il mercato al livello provinciale, analizzando la spesa delle famiglie per prodotti commercializzati.

Questa analisi contribuisce a definire il livello di benessere dei consumatori: nell'anno preso in esame la spesa complessiva è stata stimata in 9.229 milioni di euro.

Il 15,6 per cento di questa spesa è stato destinato all'acquisto di generi alimentari, il 5,0 per cento a quello di vestiario, calzature e pellicceria, il 24,9 per cento a quello di mobili, elettrodomestici e spese varie per la casa e il rimanente 54,5 per cento a quello di altri servizi⁵.

1.2.6 COMMERCIO IN SEDE FISSA⁶

Il benessere dei consumatori dell'area fiorentina può essere valutato anche attraverso considerazioni relative all'organizzazione dell'industria della distribuzione.

A tal proposito, si può innanzitutto affermare che il numero di esercizi in sede fissa, del settore merceologico non alimentare, in attività in provincia di Firenze, al 30 dicembre 2020, sono 8.630, dato superiore di quasi 4 volte rispetto alla media regionale.

Per quanto riguarda il Comune di Campi la diffusione territoriale del commercio si sviluppa principalmente nelle aree residenziali e per lo più si tratta di attività del settore merceologico alimentare, a servizio della popolazione.

LOCALIZZAZIONE DELLE UNITA' LOCALI DEL COMMERCIO. 2015



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT

Immagine tratta dal Doc. A3 allegato al Piano strutturale adottato del Comune di Campi Bisenzio con deliberazione C.C. n. 101 del 16.06.2020

⁵ Dati tratti dal sito osservatoriocommercio.sviluppoeconomico.gov.it

⁶ Dati tratti dal sito osservatoriocommercio.sviluppoeconomico.gov.it

1.2.7 MERCATO IMMOBILIARE

Per quanto riguarda la condizione del mercato immobiliare dell'area di intervento, dall'analisi dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferiti al 2° semestre 2020 risulta che il valore di locazione degli immobili commerciali, tipologia prevalente capannoni industriali, in normale stato di conservazione è compreso tra 3,0 e 4,7 euro per mq di superficie netta al mese.

Nella stessa zona, il valore di locazione degli immobili con destinazione produttiva, capannoni tipici, in normale stato di conservazione risulta compreso tra 3,0 e 5,5 euro per mq di superficie netta al mese e quello degli immobili con destinazione produttiva, capannoni industriali, in normale stato di conservazione risulta compreso tra 2,5 e 4,5 euro per mq di superficie netta al mese. Sempre nella stessa zona, il valore di mercato dei laboratori produttivi risulta invece compreso tra i 3 e gli 5 euro per mq di superficie netta al mese.

1.3 CONCLUSIONI

Concludendo, a seguito dell'analisi sopraesposta, relativa ad una GSV, si può ragionevolmente ritenere che l'intervento in questione non influenzerà e non modificherà l'attuale sistema socio-economico dell'area, se non in modo positivo, per le seguenti concorrenti ragioni:

- sia giacché la recente apertura di nuovi punti di vendita, anche in forma di GSV, del settore merceologico non alimentare, assorbe già parte dell'esistente bacino di utenze, cosicché tale bacino, essendo questo molto capiente, può sostenere l'insediamento di una ulteriore GSV e non sarà ulteriormente ridotto dall'intervento di cui trattasi, non impattando su quei negozi che attualmente hanno stessa merceologia;
- sia perchè non impatta e pregiudica la permanenza di esercizi commerciali, in ragione dell'assenza di aree scarsamente popolate e dei relativi esercizi commerciali di prossimità;
- sia perchè non impatta e pregiudica la permanenza delle attività commerciali storiche e delle attività, dello stesso settore merceologico, non alimentare, presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, per i quali comunque permane un'utenza fidelizzata diversa da quella prevista per la nuova GSV;
- sia perché verrà garantita una concorrenza con le altre strutture della GDO, che porterà sicuramente ad una diminuzione dei prezzi con beneficio per la popolazione e la clientela.