

Giugno 2017

# PROGETTO DI RICERCA: ANALISI DEL POTENZIALE TERRITORIALE



# Indice

---



- **Introduzione: le esigenze conoscitive di Erre.Di**
- **Executive Summary**
- **Obiettivi e fasi di progetto**
- **Definizione ambito di analisi**
- **Definizione del modello**
- **Indice potenziale territoriale**

# Introduzione: le esigenze conoscitive di Erre.Di

---



La Cooperativa Erre.di, proprietaria di una struttura immobiliare nel comune di Certaldo (FI) in località Avanella, ha presentato un progetto di cambio di destinazione al Sindaco del Comune di Certaldo, perché l'immobile risulta compatibile e potenzialmente adatto al perseguimento di finalità di interesse collettivo.

Obiettivo infatti è l'utilizzo di tale struttura come casa di cura ed assistenza, in particolare come Residenza Socio Sanitaria per Anziani o centro di assistenza per anziani non autosufficienti e inoltre di hotelling per portatori di handicap. Erre.Di desidera perciò conoscere le potenzialità del progetto in termini di bacino d'utenza e presenza di strutture concorrenti, per i due ambiti di impiego considerati, ossia residenziale e hotelling. L'ambito territoriale di interesse è la regione Toscana, con focus nel Circondario Empolese Valdelsa.

L'approccio proposto consiste nell'analisi del contesto di riferimento e nella realizzazione di uno **strumento per la valutazione del potenziale territoriale per una struttura immobiliare adibita a residenza socio-sanitaria**, mettendo a disposizione le informazioni, gli strumenti e le competenze del Gruppo Cerved.

# Executive Summary

---

L'analisi svolta consente di misurare l'attrattività di una struttura residenziale per anziani dell'area dell'Empolese Valdelsa e di confrontarne la potenzialità rispetto alle altre aree territoriali della Toscana. Complessivamente **l'area del Circondario dell'Empolese Valdelsa risulta mediamente molto più attrattiva delle altre aree identificate**. Infatti, l'indice di potenziale territoriale che definisce il grado di attrattività per l'apertura di una struttura residenziale per anziani è di 90,2 (su scala 0-100) rispetto ad una media di 53,6.

In particolare, dalle singole componenti dell'indicatore emerge che:

- La capacità di spesa dei residenti, misurata dal reddito pro-capite e dalla quota di persone con alto reddito risulta particolarmente elevata e rappresenta la componente più significativa dell'attrattività complessiva.
- L'attrattività per i non residenti, misurata dalla componente turismo e clima che incorpora i flussi turistici nella zona, le temperature medie e la piovosità, risulta decisamente superiore alla media.
- La quota della popolazione anziana nel territorio è pari al 13% e l'indice di dipendenza è pari al 39,6%, ovvero rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione in età attiva (15-64 anni). Tali valori risultano tendenzialmente inferiori rispetto alle unioni dei comuni confrontate.
- La spesa pro-capite in assistenza per anziani dei comuni del circondario è piuttosto contenuta
- L'assenza di strutture risulta essere la componente meno rilevante a livello statistico, ma è comunque significativa. Circa il 60% dei territori analizzati mostra una situazione a livello di numero di strutture migliore rispetto al circondario analizzato.

# Obiettivi e fasi di progetto



# Obiettivi e fasi di progetto



Sulla base degli obiettivi di progetto sono state effettuate delle analisi preliminari sul contesto di al fine di selezionare e raccogliere i dati utili.

Analizzato il contesto di riferimento è stata selezionata una rosa di variabili (di carattere demografico, settoriale ... ) con l'obiettivo di spiegare il fenomeno in maniera esaustiva attraverso la costruzione di una serie di indicatori e dei relativi pesi.

L'indice di potenziale territoriale è il frutto di un algoritmo che tiene in considerazione congiuntamente gli indicatori estratti dalle variabili considerate maggiormente predittive e i relativi pesi.

**Definizione ambito di analisi**

# Definizione ambito di analisi

La struttura immobiliare ha l'obiettivo di soddisfare le esigenze di due tipi di utenti con raggio d'azione il Circondario dell'Empolese Valdelsa:

- ❖ Residenti → utilizzano i servizi della struttura in modo continuativo
- ❖ Non residenti → sono utenti che si appoggiano alla struttura per brevi periodi

Sulla base delle esigenze individuate da Erre.di sono state raccolte le informazioni relative a:



## Residenti

- Bacino potenziale utenza anziana
- Capacità di spesa
- Presenza di strutture residenziali per numero di utenti
- Spesa dedicata all'assistenza



## Non residenti

- Flussi turistici
- Presenza di strutture ricettive per utenza potenziale
- Caratteristiche climatiche

# Le variabili selezionate (1/3)

Nello specifico, le aree informative identificate sono state successivamente declinate nelle variabili descritte di seguito. Le variabili selezionate ed impiegate nel modello sono afferenti a 6 categorie: demografiche, reddituali, assistenziali, turistiche, climatiche e infine alla spesa per anziani. Tutte le variabili selezionate sono disponibili a livello del singolo comune e a livello di Unione dei Comuni.

## Variabili demografiche

Fonte: ISTAT

- Quota della popolazione over 65 sulla popolazione totale, 2016
- Quota della popolazione over 75 sulla popolazione totale, 2016
- Variazione numero di anziani 65+ 2011-2016
- Variazione numero di anziani 75+ 2011-2016
- Indice di dipendenza anziani [numero di persone con più di 65anni/(persone fra i 15 e i 64 anni)]
- Variazione dell'indice di dipendenza anziani 2011-2016

## Variabili relative alla spesa per anziani

Fonte: ISTAT

- Spesa del comune per assistenza domiciliare socio-assistenziale 2013, per anziano 65+
- Spesa del comune per interventi e servizi sociali per gli anziani 2013, per anziano 65+

# Le variabili selezionate (2/3)

## Variabili relative al reddito

Fonte: MEF Ministero dell'Economia e delle Finanze

- Reddito per contribuente IRPEF 2015
- Quota dei contribuenti con reddito oltre 26.000 euro
- Quota dei contribuenti con reddito oltre 55.000 euro
- Quota dei contribuenti con reddito oltre 75.000 euro

## Variabili relative alle strutture assistenziali presenti \*

Fonte: Cerved, Istat, Regione Toscana

- Unità locali del gruppo Ateco 871 - Strutture di assistenza infermieristica residenziale, per 1000 anziani 65+
- Unità locali del gruppo Ateco 881 - Assistenza sociale non residenziale per anziani e disabili, per 1000 anziani 65+
- Posti letto base in Residenze Sanitarie Assistenziali, per 1000 anziani 65+
- Residenze Sanitarie Assistenziali per 1000 anziani 65+

# Le variabili selezionate (3/3)

---

## Variabili relative al turismo

Fonte: ISTAT

- Numero di pernottamenti in strutture turistiche, 2015 in rapporto con la popolazione (%)
- Numero di camere in strutture turistiche, 2015, per 1000 abitanti
- Presenze turistiche per camera, 2015

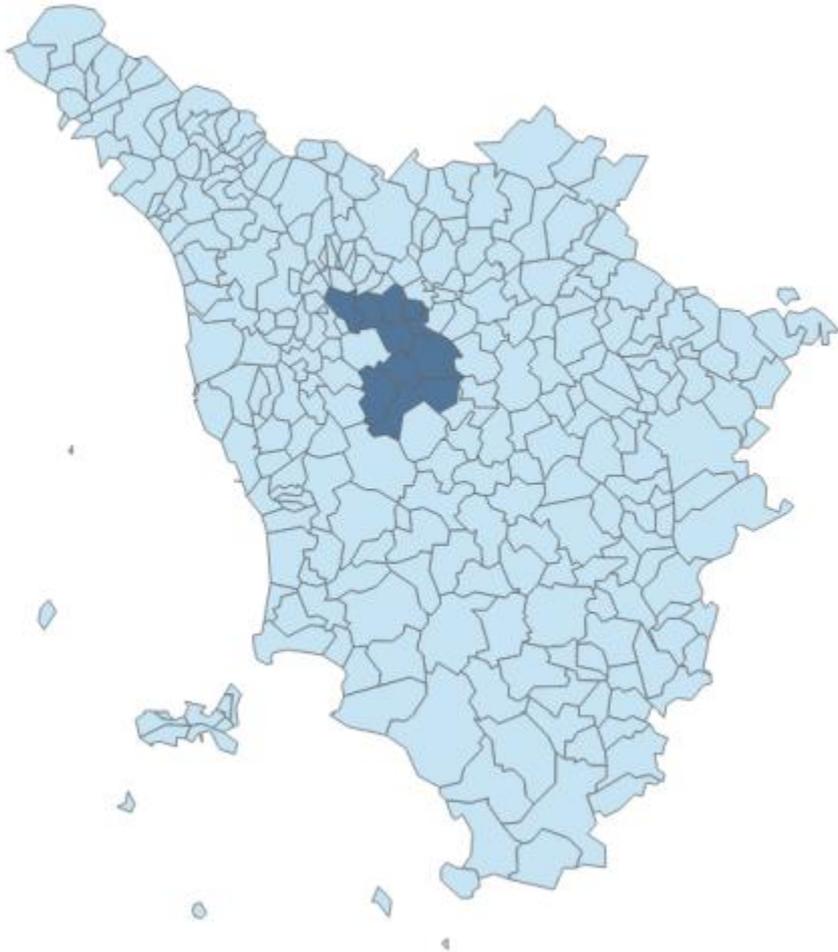
## Variabili relative al clima

Fonte: Regione Toscana

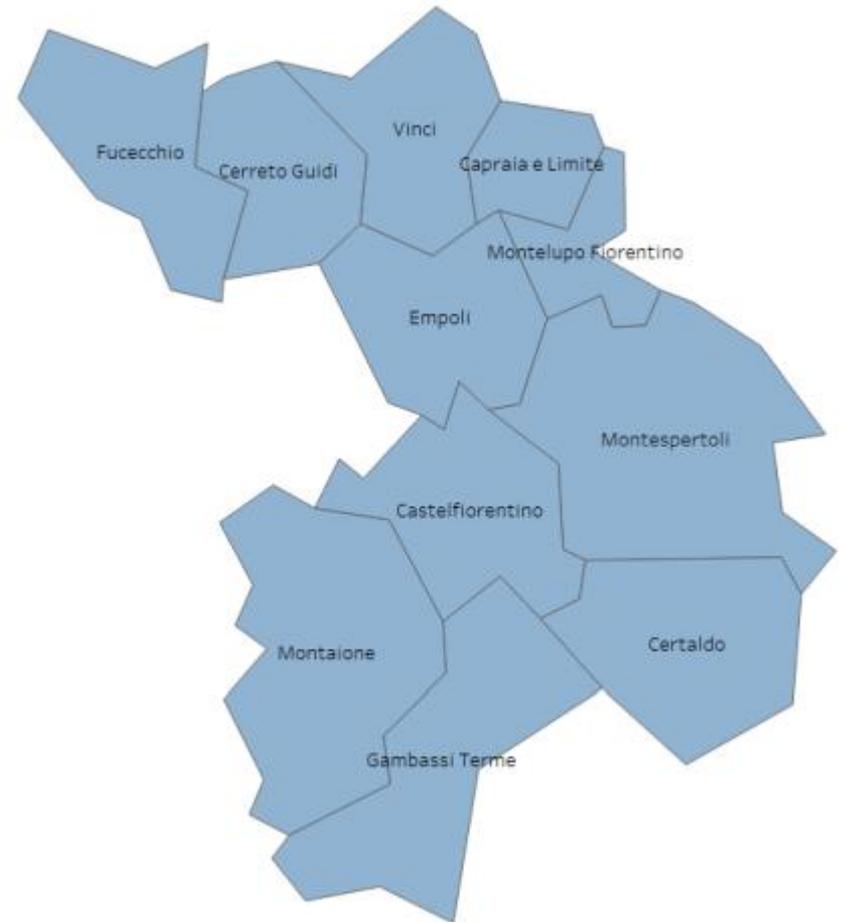
- Temperature minime, medie e massime, 2015
- Punteggio numero di giorni senza pioggia, 2015

# Il territorio analizzato

Toscana

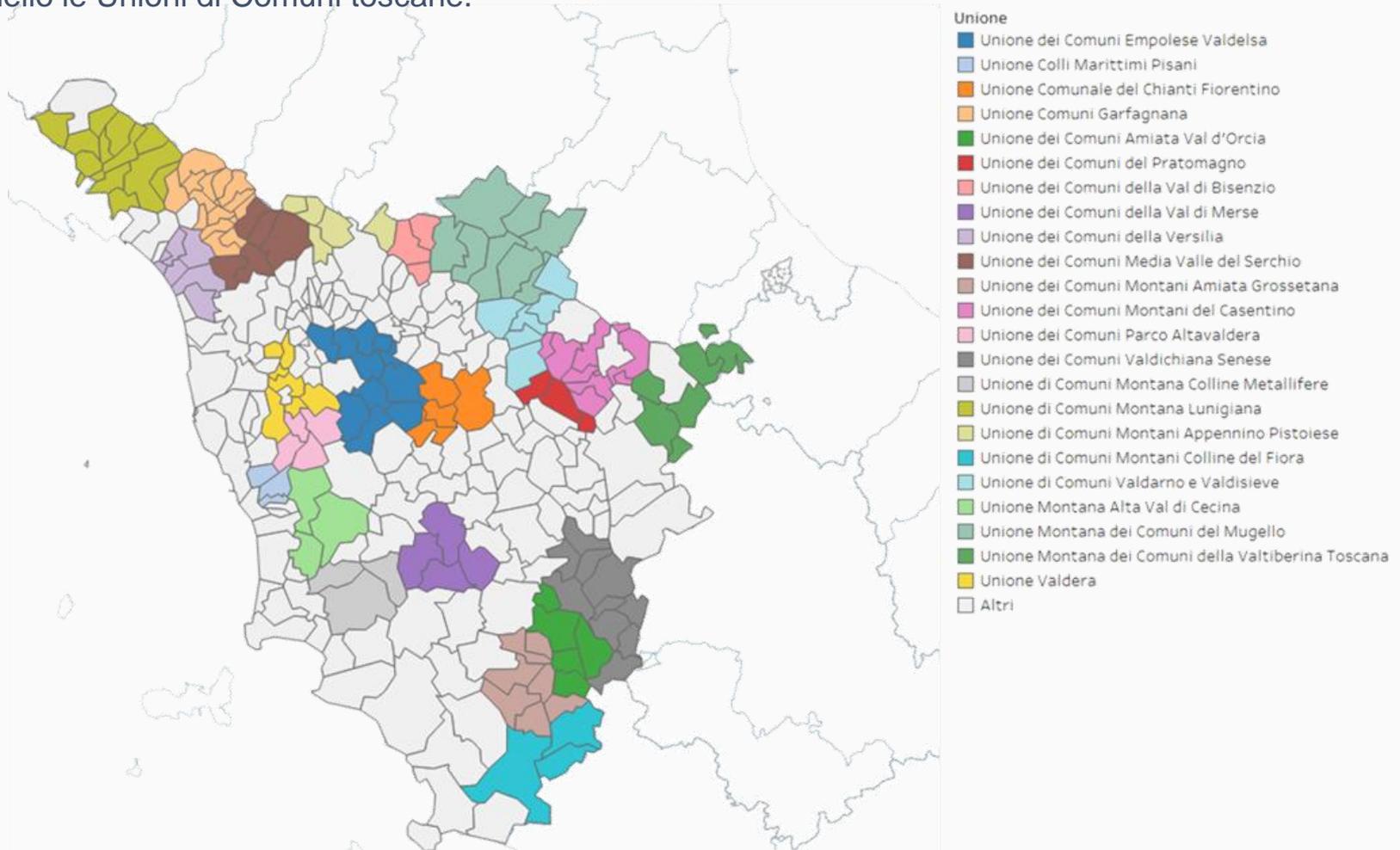


Circondario Empolese Val d'Elsa



# Il territorio: le Unioni dei Comuni

Per maggior omogeneità e confrontabilità dei risultati abbiamo considerato ai fini della costruzione del modello le Unioni di Comuni toscane.



# Definizione del modello

# Il modello

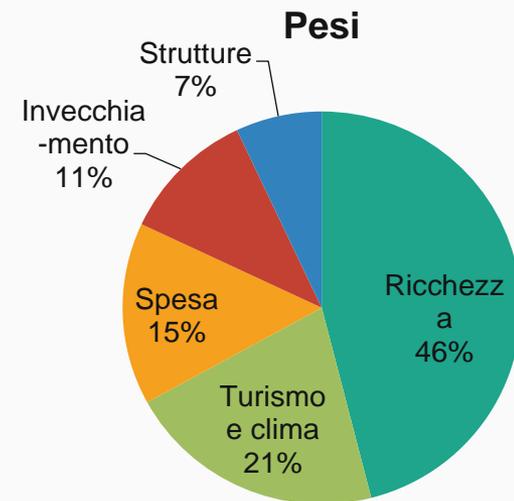
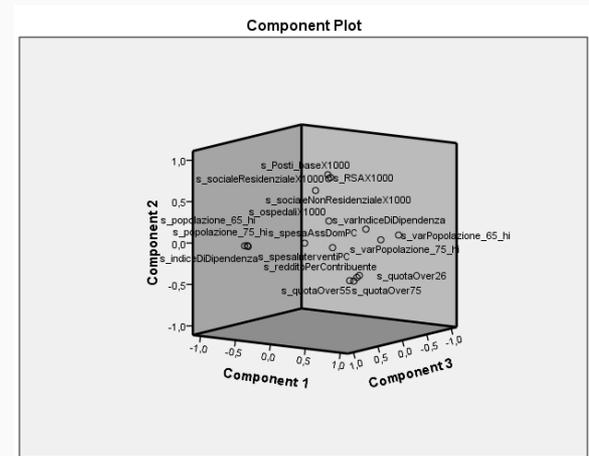
Tutte i dati raccolti sui comuni toscani per le variabili selezionate sono stati trasformati in indicatori con scala da 0 a 100 e quindi aggregati in 5 dimensioni in base all'esito di un'analisi delle componenti principali:

- Componente RICCHEZZA
- Componente TURISMO E CLIMA
- Componente SPESA
- Componente INVECCHIAMENTO
- Componente STRUTTURE

Queste 5 dimensioni spiegano il 78% della varianza dei dati delle unioni dei comuni sulle variabili selezionate.

Il punteggio finale attribuito ad un territorio è una media ponderata dei punteggi ottenuti sulle 5 dimensioni, nel grafico sono illustrati i pesi attribuiti a ciascuna.

Il punteggio di una singola dimensione, a sua volta, è una media ponderata delle singole variabili che vi contribuiscono.



# Il modello: le variabili selezionate

## Componente 1 “Ricchezza”

- ✓ Reddito per contribuente IRPEF 2015
- ✓ Quota dei contribuenti con reddito oltre 26.000 euro
- ✓ Quota dei contribuenti con reddito oltre 55.000 euro
- ✓ Quota dei contribuenti con reddito oltre 75.000 euro

46%

## Componente 2 “Turismo e clima”

- ✓ Numero di pernottamenti in strutture turistiche, 2015 in rapporto con la popolazione (%)
- ✓ Numero di camere in strutture turistiche, 2015, per 1000 abitanti
- ✓ Presenze turistiche per camera, 2015
- ✓ Punteggio temperature miti, 2015
- ✓ Punteggio numero di giorni senza pioggia, 2015

21%

## Componente 3 “Spesa”

- ✓ Spesa del comune per assistenza domiciliare socio-assistenziale 2013, per anziano 65+
- ✓ Spesa del comune per interventi e servizi sociali per gli anziani 2013, per anziano 65+

15%

## Componente 4 “Invecchiamento”

- ✓ Quota della popolazione over 65 sulla popolazione totale, 2016
- ✓ Quota della popolazione over 75 sulla popolazione totale, 2016
- ✓ Indice di dipendenza anziani  $[65+/(15-64)]$
- ✓ Variazione dell'indice di dipendenza anziani 2011-2016

11%

## Componente 5 “Strutture”

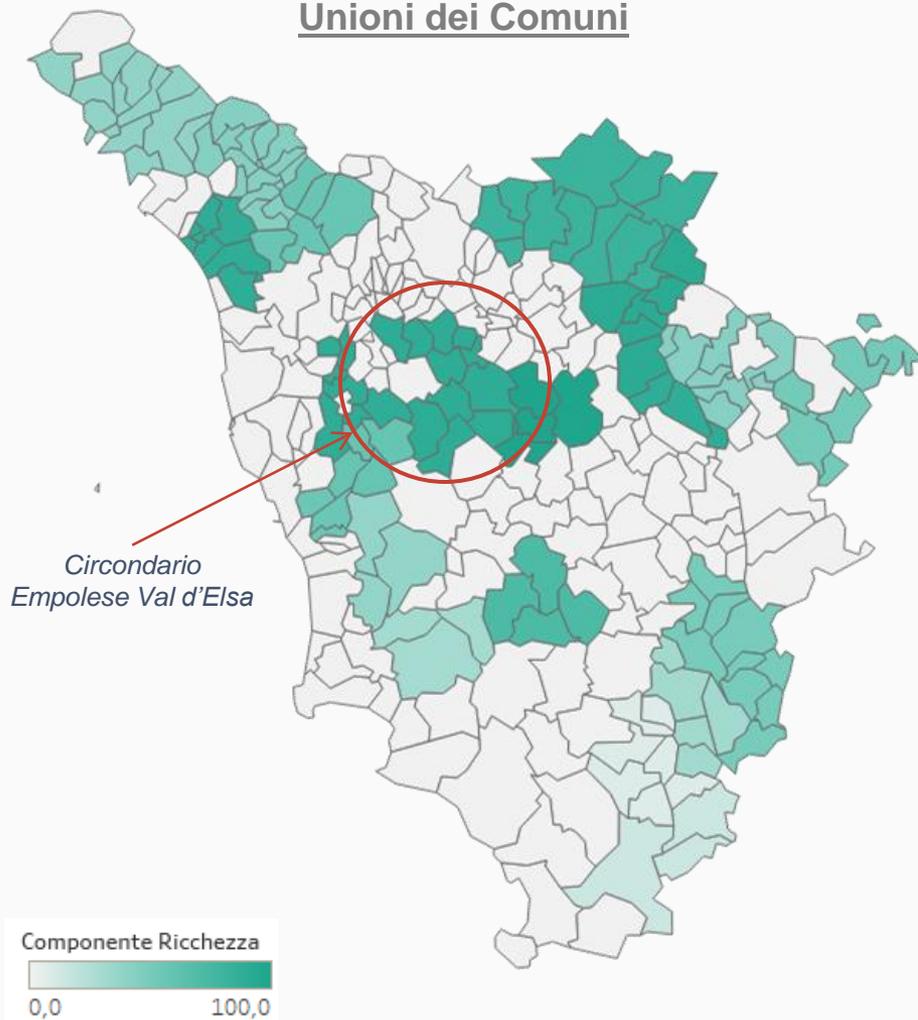
- ✓ Unità locali del gruppo Ateco 871 - Strutture di assistenza infermieristica residenziale, per 1000 anziani 65+
- ✓ Posti letto base in Residenze Sanitarie Assistenziali, per 1000 anziani 65+
- ✓ Residenze Sanitarie Assistenziali per 1000 anziani 65+

7%

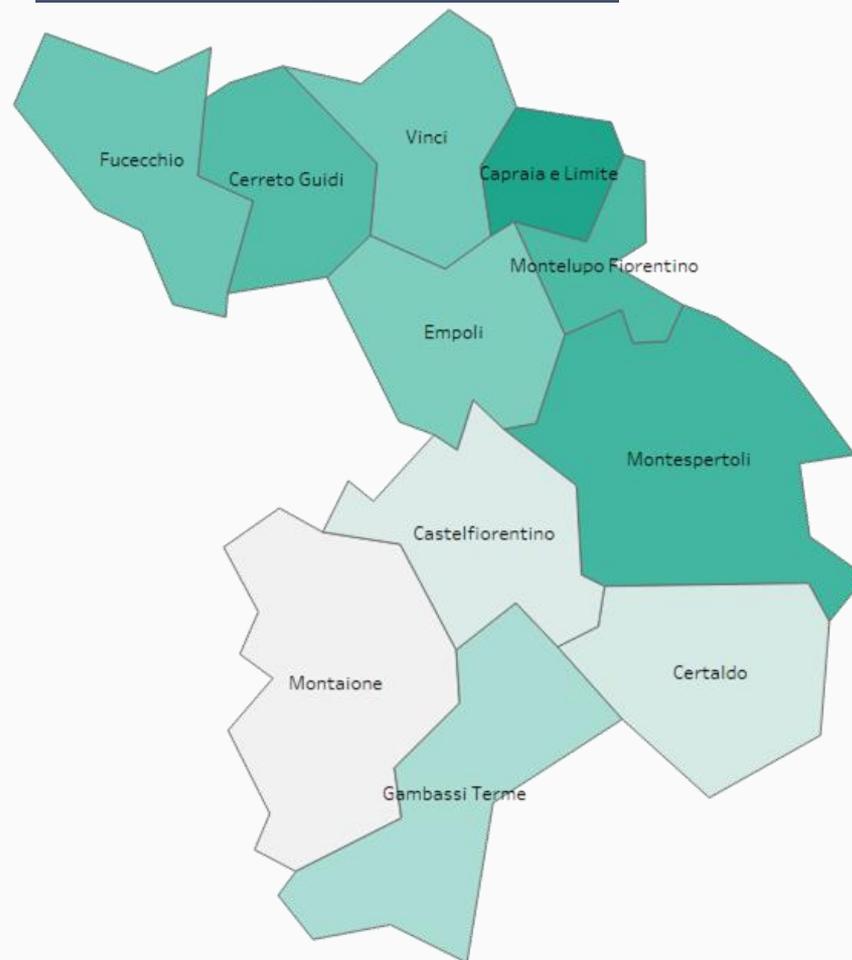
# Indice potenziale territoriale

# Gli indicatori di attrattività: Ricchezza

Unioni dei Comuni

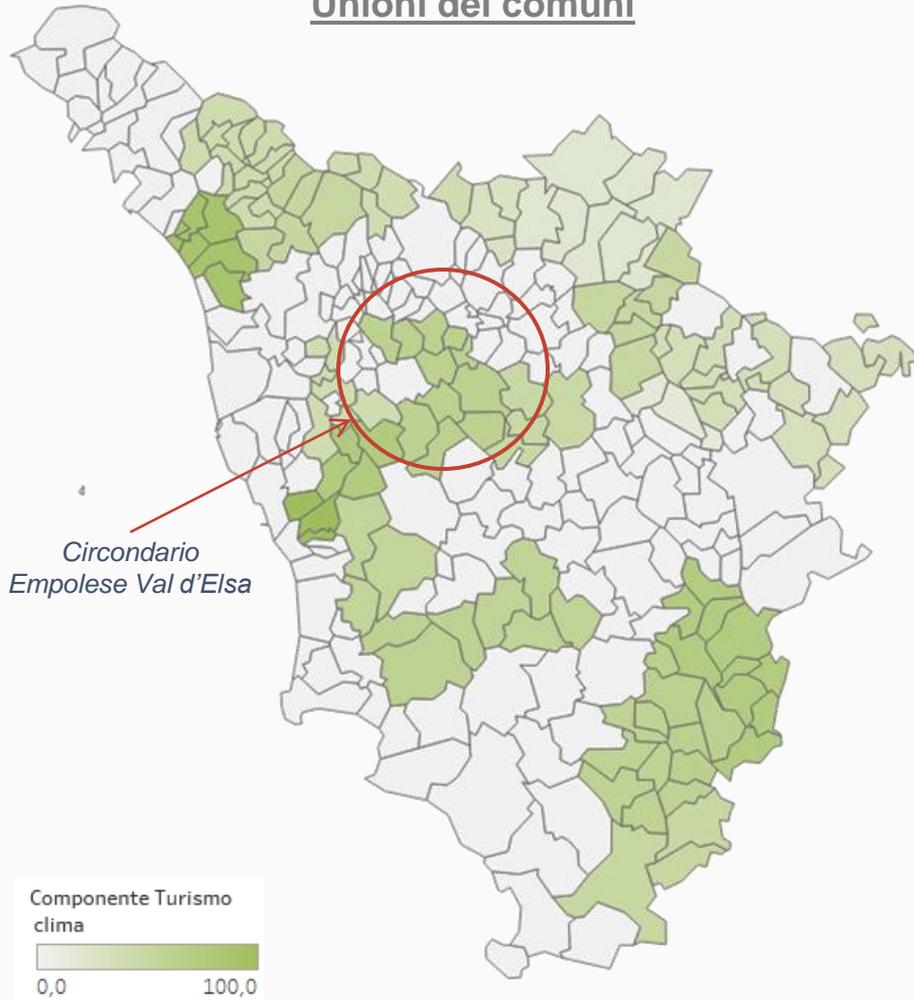


Circondario Empolese Val d'Elsa

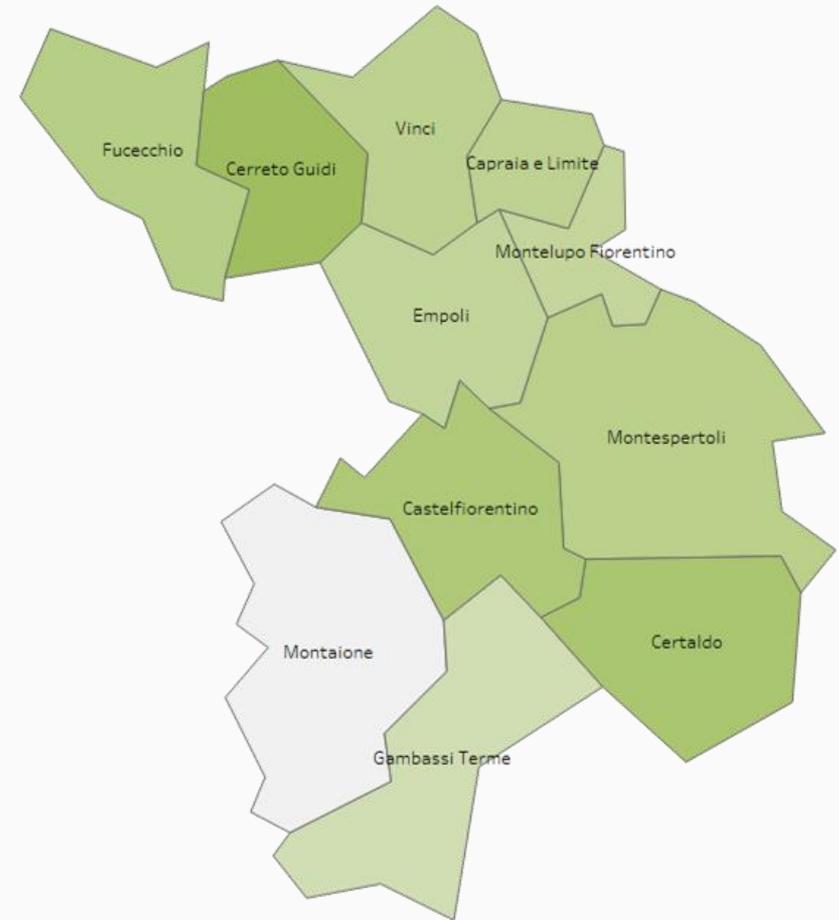


# Gli indicatori di attrattività: Turismo e clima

Unioni dei comuni

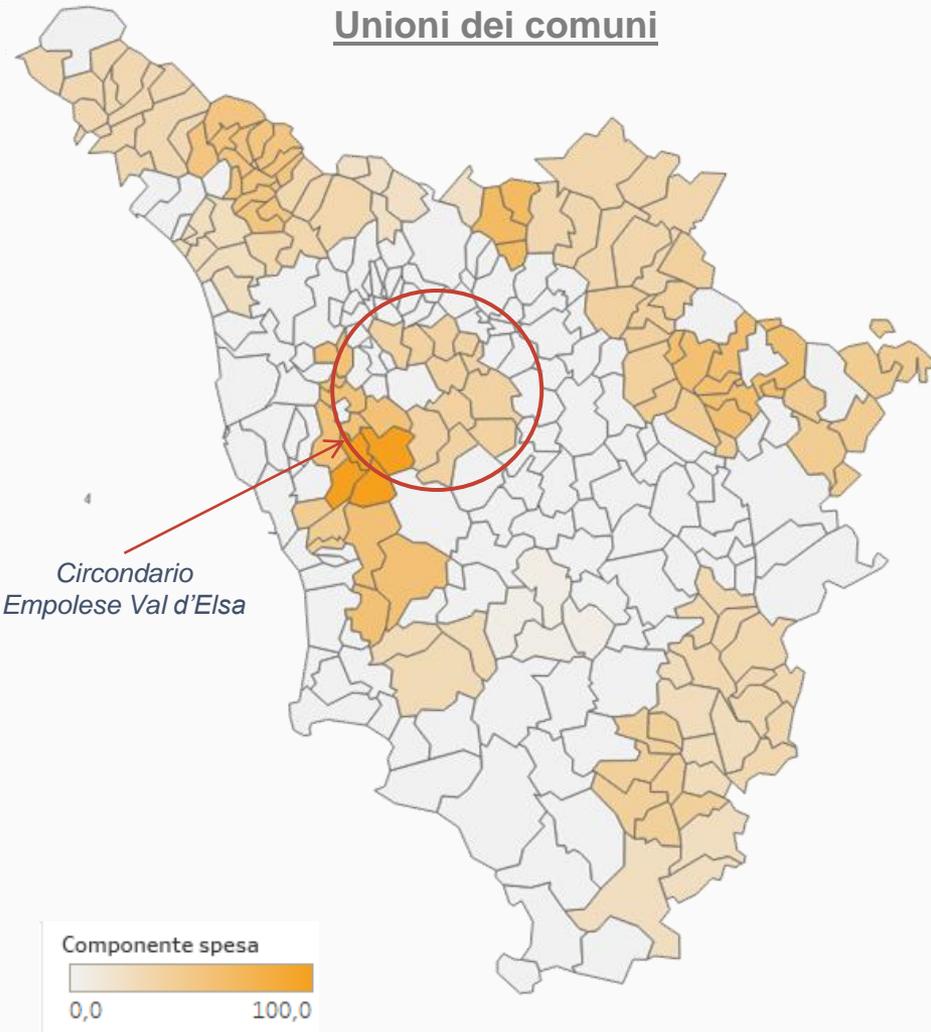


Circondario Empolese Val d'Elsa

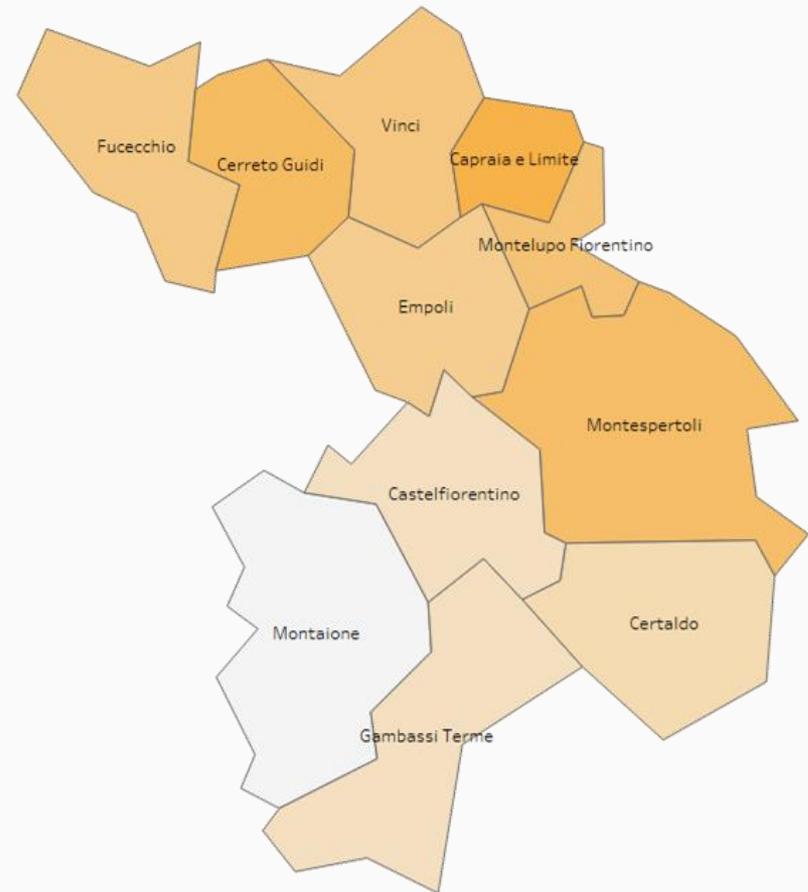


# Gli indicatori di attrattività: Spesa

Unioni dei comuni

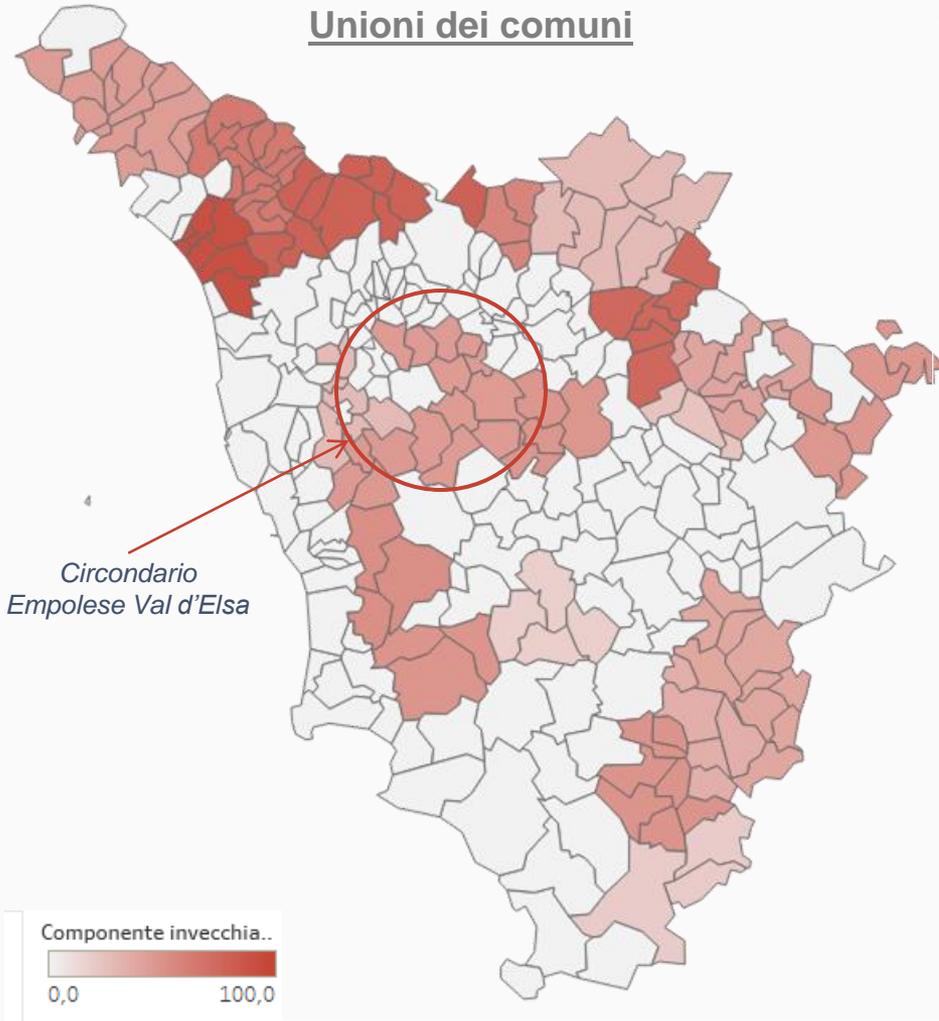


Circondario Empolese Val d'Elsa

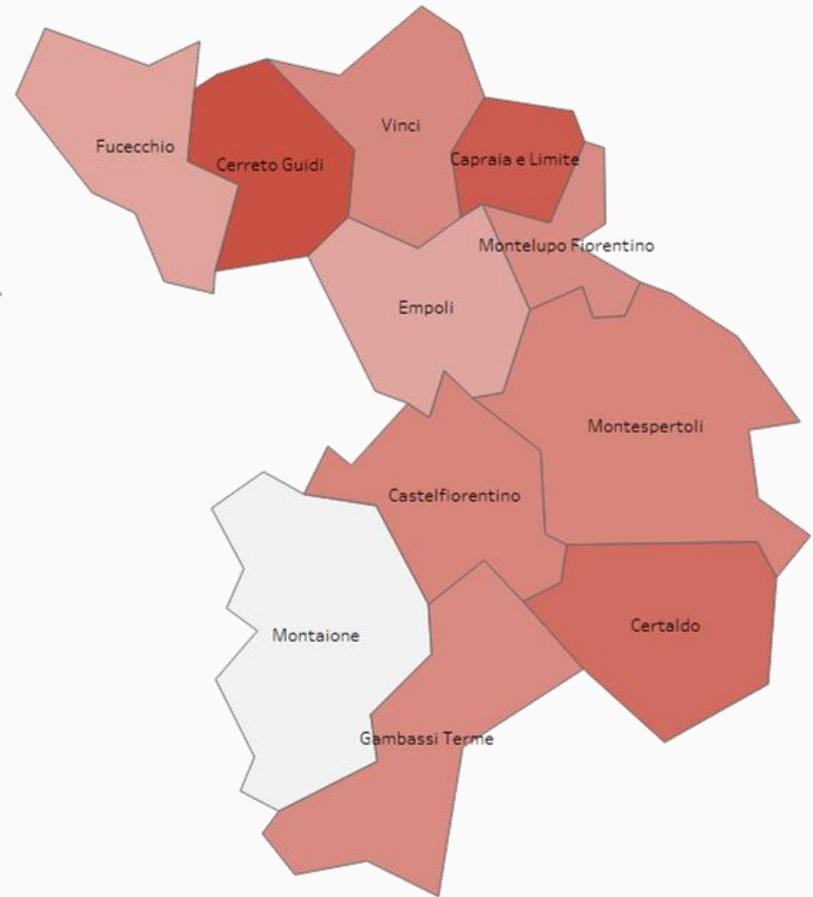


# Gli indicatori di attrattività: Invecchiamento

Unioni dei comuni

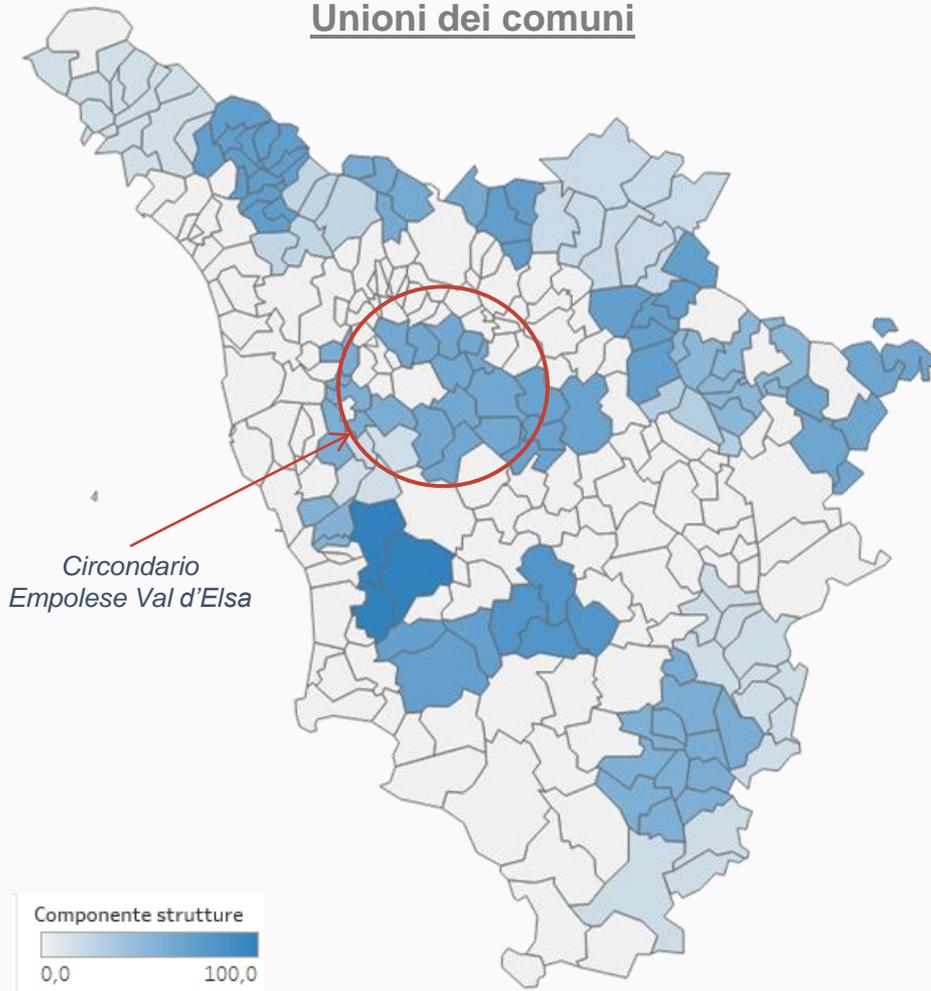


Circondario Empolese Val d'Elsa

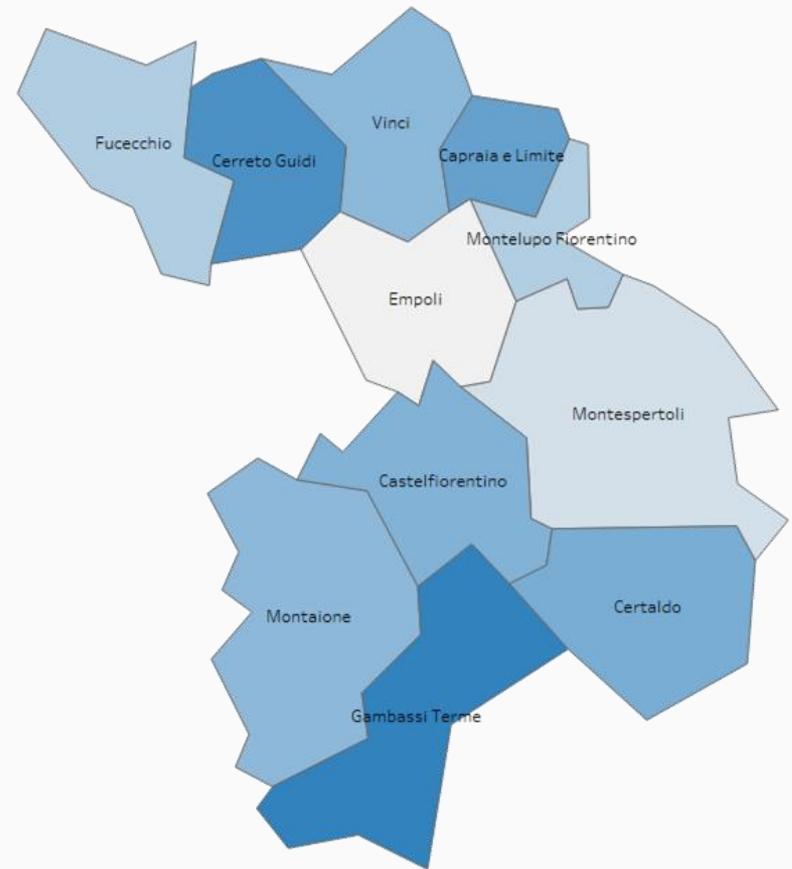


# Gli indicatori di attrattività: Strutture

Unioni dei comuni



Circondario Empolese Val d'Elsa

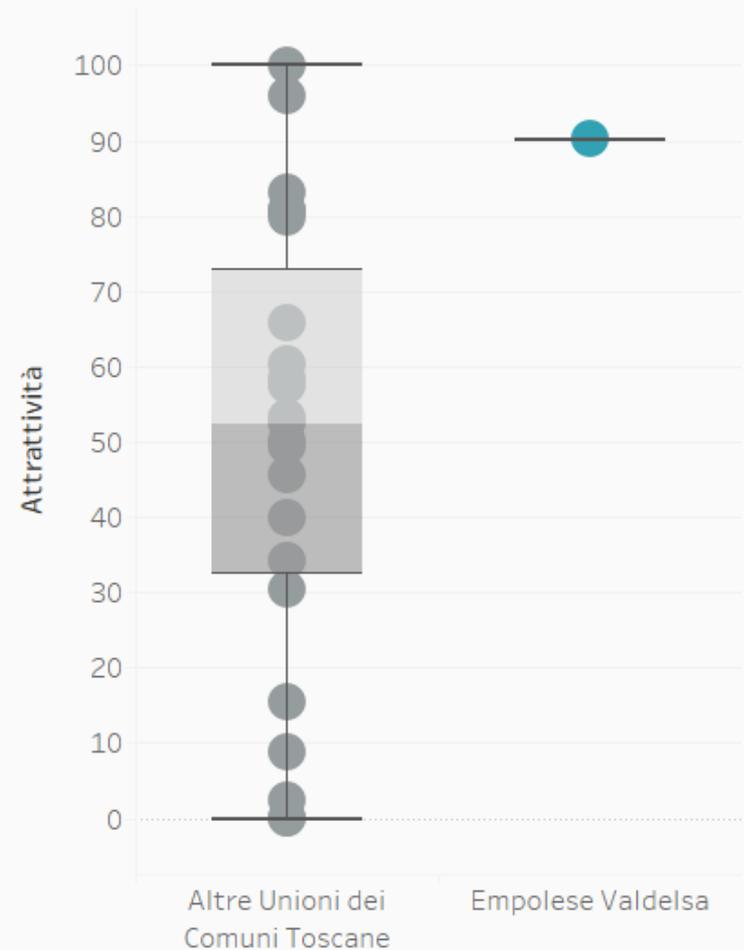
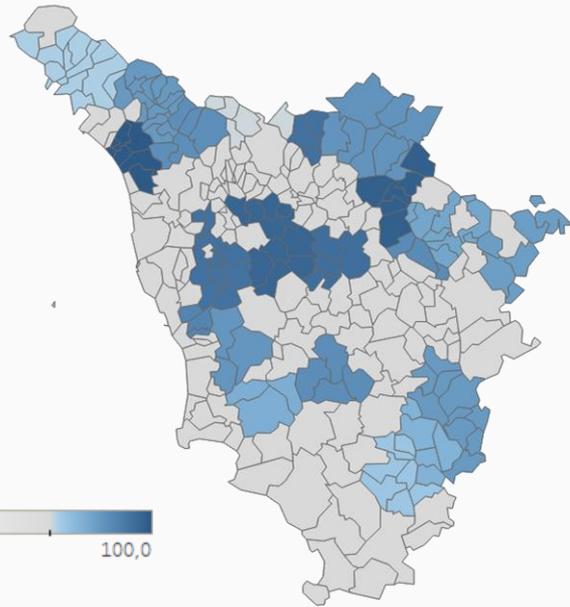


# L'indice di potenziale territoriale

L'indice di potenziale territoriale che definisce il grado di attrattività per l'apertura di una struttura residenziale per anziani per area geografica, nello specifico per le Unioni dei Comuni toscane.

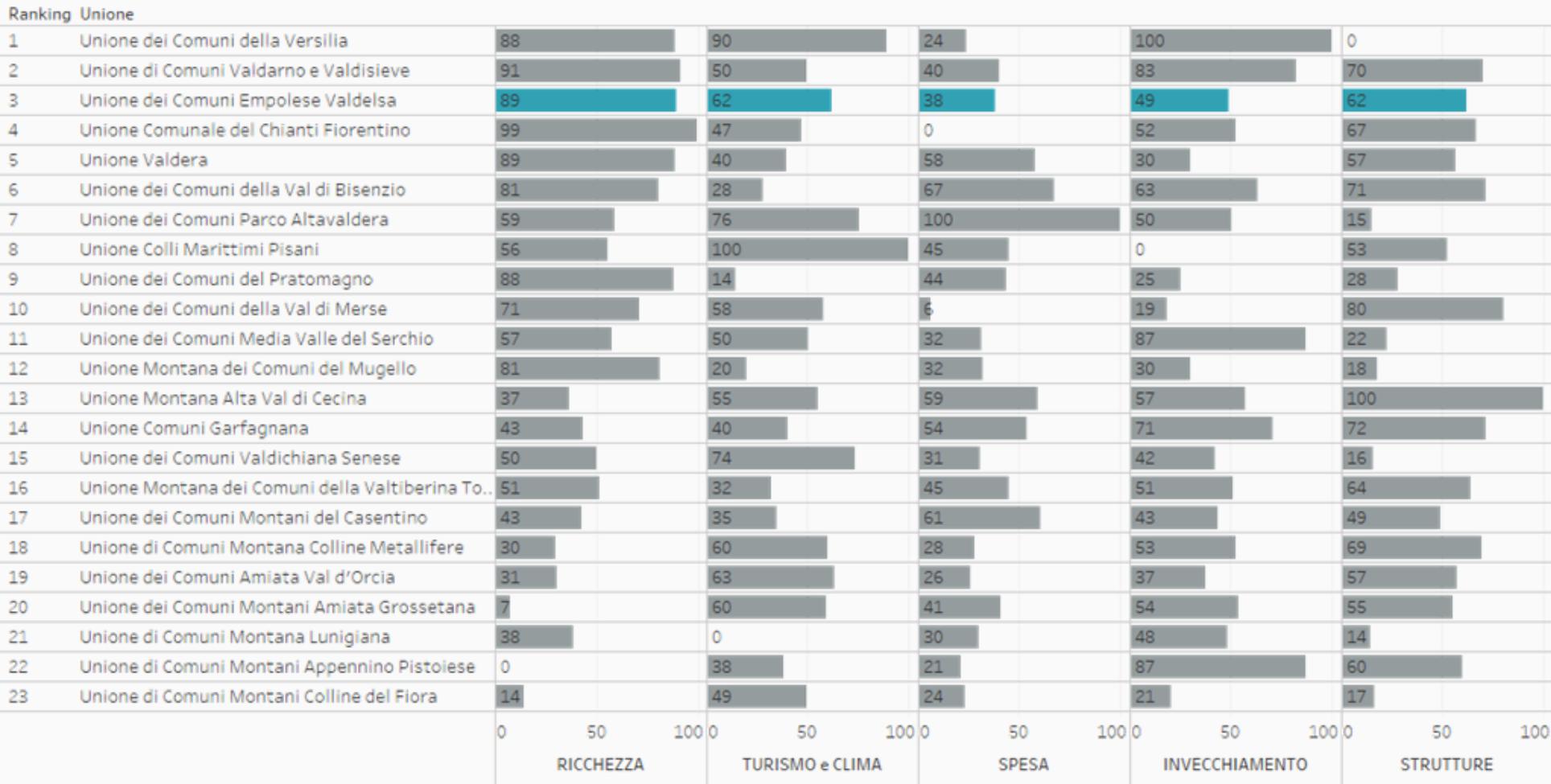
L'indice di potenziale è il frutto di un algoritmo che combina in maniera lineare i punteggi ottenuti da ciascuna variabile predittiva selezionata con il relativo peso.

I comuni del circondario Empolese Val d'Elsa hanno un indice di potenziale mediamente più alto rispetto agli altri comuni della Regione (90,2 contro 53,6).



# L'indice di potenziale territoriale

Ranking delle Unioni di Comuni analizzate con dettaglio sulle singole componenti



# Appendice: strutture sul territorio

