

Comuni di Castelfiorentino, Certaldo Gambassi Terme e Montaione

Città metropolitana di Firenze

SINDACI

Alessio Falorni - Castelfiorentino
Giacomo Cucini - Certaldo
Paolo Campinoti - Gambassi Terme
Paolo Pomponi - Montaione

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ettore Ursini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

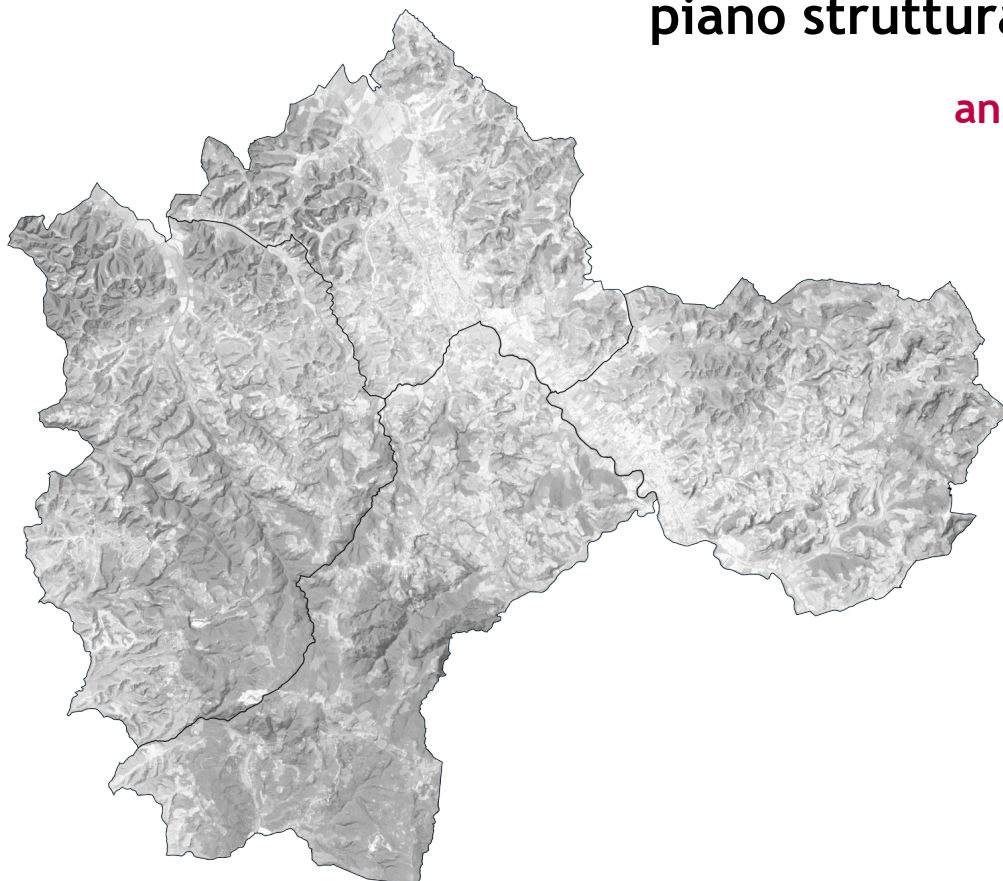
Chiara Scarfiello

UFFICIO DI PIANO

Roberto Marconi - Castelfiorentino
Gloria Bartaloni - Castelfiorentino
Manrico Padovani - Castelfiorentino
Yuri Lippi - Certaldo
Carlo Vanni - Certaldo
Lorenzo Bartali - Certaldo
Ettore Ursini - Gambassi Terme - Montaione
Federica Vaccaro - Montaione
Massimo Leoncini - Gambassi Terme

piano strutturale intercomunale

analisi socio-economiche



PROGETTO URBANISTICO E VAS

Riccardo Luca Breschi - coordinatore
Andrea Giraldi
Luca Agostini
con Fabio Iacometti
Michela Moretti
Desirè Gambini

ANALISI AGROFORESTALI

Edoardo Viti

ANALISI SOCIO-ECONOMICHE

Simurg Ricerche

PERCORSO PARTECIPATIVO

Sociolab

INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE

Gabriele Grandini

INDAGINI IDRAULICHE

Gesualdo Bavecchi

Doc.2a

Piano Strutturale Intercomunale Valdelsa Fiorenina

comuni di: CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI
TERME E MONTATONE, DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI
FIRENZE

piano strutturale intercomunale

**QUADRO CONOSCITIVO SOCIO ECONOMICO E ATLANTE
DEI COMUNI**



Febbraio 2024

Indice generale

1. Il comprensorio della Valdelsa Fiorentina	3
La demografia	3
Pendolarismo nell'area	8
Aspetti socio-economici	9
L'economia	15
Il turismo	18
2. Castelfiorentino	23
La demografia	23
Pendolarismo dei residenti nel comune.....	25
Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Castelfiorentino	25
Alcuni aspetti turistici	27
Il turismo non ufficiale	29
3. Certaldo	31
La demografia	31
Pendolarismo dei residenti nel comune.....	33
Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Certaldo	33
Alcuni aspetti turistici	35
Il turismo non ufficiale	37
4. Gambassi Terme	39
La demografia	39
Pendolarismo dei residenti nel comune.....	41
Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Gambassi Terme	41
Alcuni aspetti turistici	43
Il turismo non ufficiale	45
5. Montaione.....	47
La demografia	47
Pendolarismo dei residenti nel comune.....	49
Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Montaione	49
Alcuni aspetti turistici	52
Il turismo non ufficiale	54

1. Il comprensorio della Valdelsa Fiorentina

La demografia

Secondo gli ultimi dati a nostra disposizione (Anno 2023), i 4 comuni della Valdelsa Fiorentina (Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione) contano complessivamente 41.145 abitanti con un peso demografico intorno al 4,2% rispetto al totale provinciale. Tra i comuni più importanti troviamo Castelfiorentino con 17.281 abitanti e Certaldo con 15.534 abitanti.

Il numero delle famiglie è formato da 17.798 unità con una media di componenti di circa 2,3 persone per famiglia; media che è progressivamente diminuita nel corso degli ultimi anni a dimostrazione di una enucleazione familiare presente in ogni parte del territorio regionale.

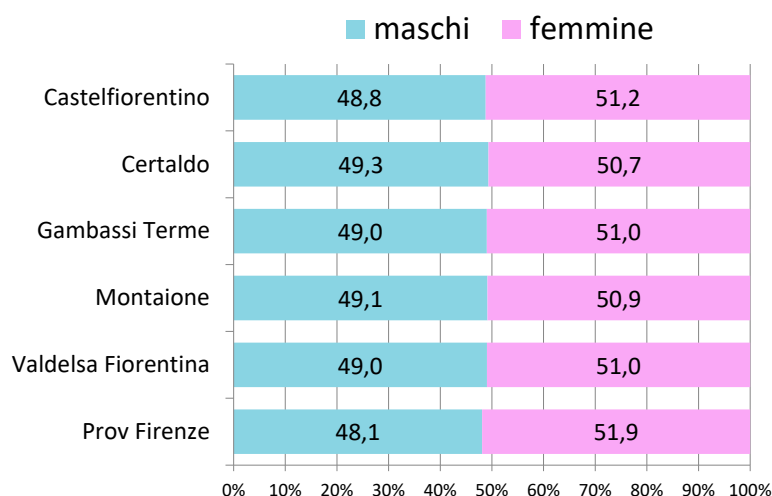
Popolazione comuni della Valdelsa Fiorentina		Famiglie residenti e numero medio componenti		
Comune	Residenti	Comune	Numero di Famiglie	Numero medio componenti
Castelfiorentino	17.281	Castelfiorentino	7.320	2,36
Certaldo	15.534	Certaldo	6.848	2,27
Gambassi Terme	4.838	Gambassi Terme	2.066	2,34
Montaione	3.492	Montaione	1.564	2,23
Valdelsa Fiorentina	41.145	Valdelsa Fiorentina	17.798	2,31
Provincia Firenze	988.194	Provincia Firenze	460.115	2,15

Fonte: dati ISTAT 2023

Fonte: elaborazioni Simurg su dati 2023 - ISTAT

Per quanto riguarda la distribuzione per sesso, nei comuni della Valdelsa Fiorentina troviamo che le femmine sono leggermente più numerose rispetto ai maschi e raggiungono una percentuale, sul totale dei residenti, di circa il 51%. Non si registrano, per altro, situazioni particolari nei vari comuni del comprensorio che hanno percentuali simili tra i due generi.

Distribuzione per sesso comuni Valdelsa Fiorentina

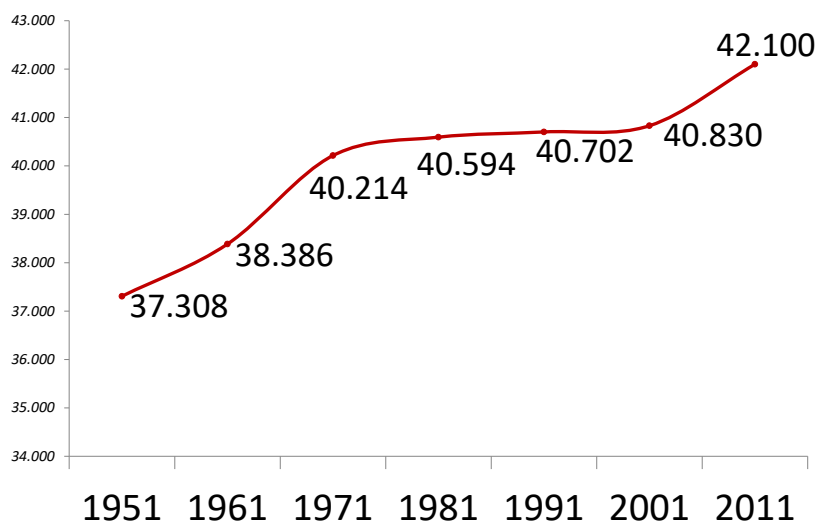


Fonte: elaborazioni Simurg su dati 2022 ISTAT

Per analizzare l'evoluzione storica della demografia nella Valdelsa Fiorentina e cogliere immediatamente le sue dinamiche, riteniamo opportuno esaminare ciò che è successo dal punto di vista demografico nei periodi intercensuari, dal dopoguerra ad oggi.

Come è possibile vedere nel grafico seguente, nel periodo 1951-2011 si è assistito ad una progressiva e costante crescita della presenza di popolazione nella Valdelsa Fiorentina, infatti a fronte dei circa 37.000 abitanti di inizio periodo, si è passati ai circa 42.000 registrati nel censimento del 2011, con un incremento di oltre il 12,8% che, di fatto, sta a significare che siamo stati di fronte ad un'area che era attrattiva dal punto di vista della scelta della residenza.

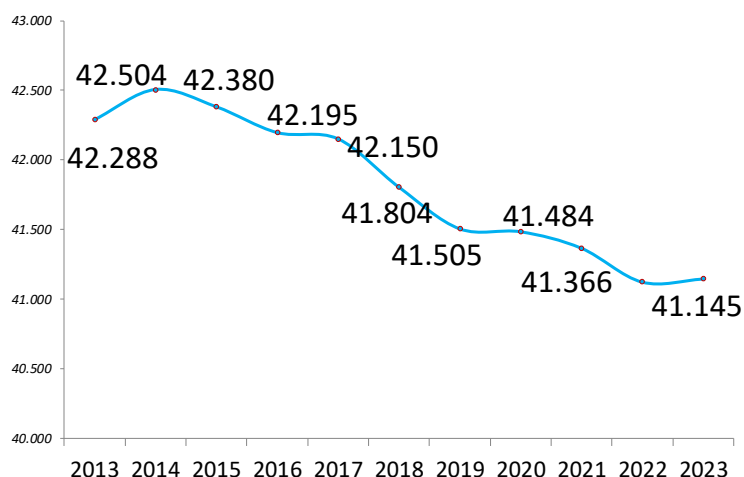
Andamento storico della popolazione residente Valdelsa Fiorentina



Fonte: dati censuari ISTAT

Negli ultimi anni, invece, nella Valdelsa Fiorentina si sta verificando una inversione di tendenza con un progressivo calo di popolazione che ha provocato dal 2014 ad oggi, una perdita di oltre 1.400 residenti. In mancanza di apposite politiche attrattive, è facile prevedere che questo trend continuerà, con un meccanismo inerziale, anche in futuro.

Andamento ultimi anni popolazione residente Valdelsa Fiorentina

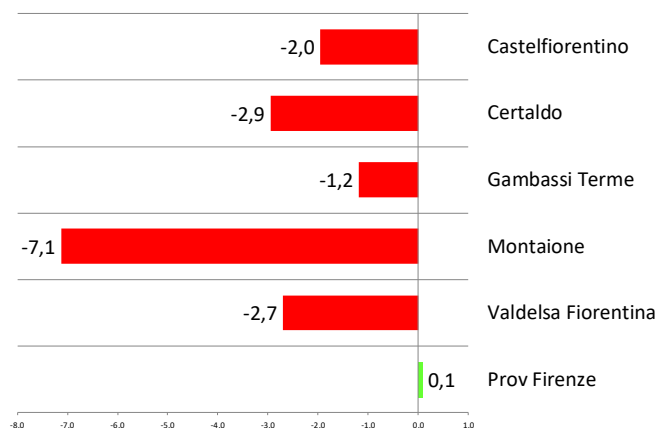


Fonte: dati ISTAT

In termini percentuali, il calo decennale di residenti, che si è verificato nel comprensorio della Valdelsa Fiorentina dal 2013 al 2023, è pari al 2,7%. Nel grafico seguente possiamo notare che tale diminuzione percentuale ha interessato tutti i comuni del comprensorio con un picco nel comune di Montaione che, negli ultimi 10 anni, ha perso il 7,1% della popolazione residente.

Un calo minore si registra nel comune di Castelfiorentino che, sempre nello stesso periodo decennale, è rimasto sostanzialmente stabile nel numero dei residenti con un lieve calo del 2%.

Variazione decennale popolazione comuni Valdelsa Fiorentina (V.%)



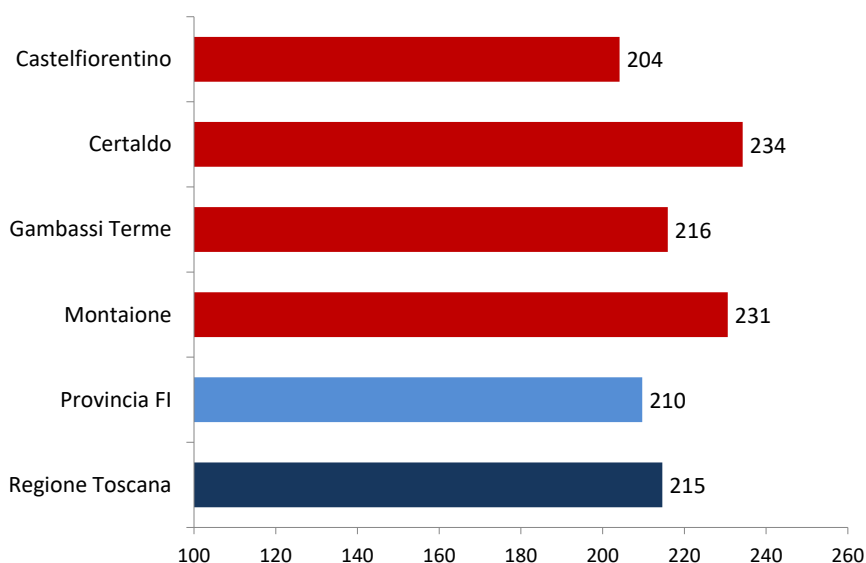
Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT (2013-2023)

I motivi principali di questo calo demografico vanno sicuramente ricercati nel saldo naturale negativo (differenza tra nati e morti) che non riesce ad essere compensato dall'arrivo di nuovi residenti (saldo migratorio). Una delle cause della mancanza di rinnovo delle giovani generazioni è evidenziata dalla struttura per età della popolazione che, nella Valdelsa Fiorentina, vede la presenza di una popolazione anziana piuttosto numerosa.

L'indice di vecchiaia serve proprio a misurare il numero di persone anziane - sopra i 65 anni - rispetto ai giovani sotto i 14 anni. Il dato relativo alla Valdelsa Fiorentina indica la presenza media di oltre 2 anziani per ogni giovane residente.

Nel grafico sottostante possiamo notare che la popolazione con struttura relativamente più giovane la troviamo nei due centri di Castelfiorentino (indice di vecchiaia 204) e Gambassi Terme (indice di vecchiaia 216) - che, come visto in precedenza, sono quelli in cui il calo dei residenti decennale è stato meno marcato.

Indice di vecchiaia

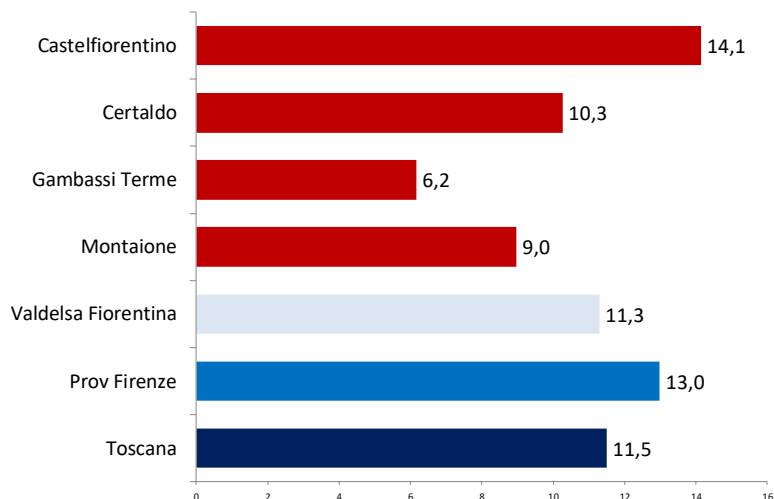


Fonte: elaborazioni Simurg su dati 2022 ISTAT

Generalmente una delle componenti che agisce sulla struttura per età della popolazione dei nostri comuni, è quella legata alle migrazioni e in particolare alla presenza di stranieri. Nel territorio della Valdelsa Fiorentina, la percentuale di residenti con nazionalità straniera si aggira intorno al 11%, quota al di sotto della media provinciale (13%) ma in linea con quella regionale (11,5%). Questa presenza, quindi, non è attualmente in grado di invertire la tendenza all'invecchiamento della popolazione locale e non è in grado nemmeno di far migliorare il saldo naturale attraverso un aumento delle nascite.

L'unico comune in cui la percentuale di stranieri è al di sopra della media provinciale è quello di Castelfiorentino in cui esistono comunità molto numerose Albanesi, Marocchine e anche Cinesi che spingono la percentuale di stranieri ad oltre il 14% della popolazione locale.

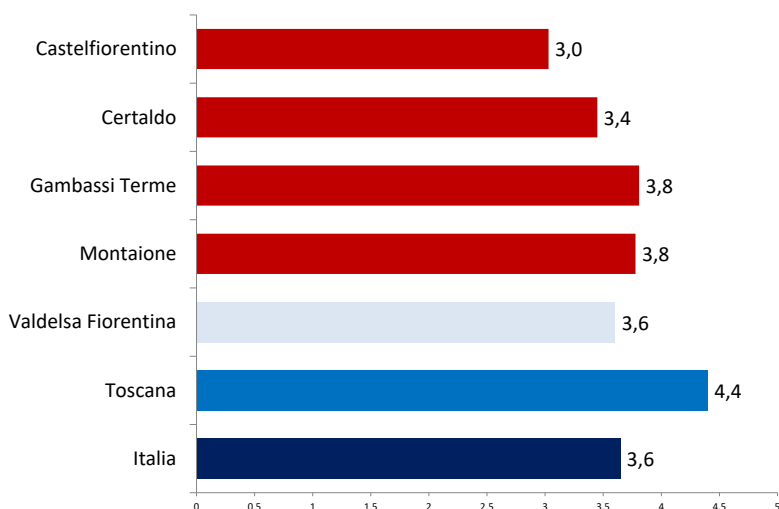
Presenza di stranieri (incidenza su popolazione totale)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati 2023 ISTAT

L'indice di instabilità matrimoniale, che mette in rapporto percentuale i residenti divorziati con i residenti maggiorenni, mostra per la Valdelsa Fiorentina (3,6 divorziati ogni 100 maggiorenni) un valore inferiore alla media regionale (4,4 divorziati ogni 100 maggiorenni) e in linea con la media nazionale. Ciò mette in evidenza una situazione migliore dal punto di vista della tenuta dei legami familiari.

Indice di instabilità* familiare*



* **Indice di instabilità familiare = numero divorzi / numero residenti maggiorenni**

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regionale

Pendolarismo nell'area

In ogni sistema territoriale, il fenomeno della mobilità pendolare rappresenta una forma di adeguamento spaziale fra posti di lavoro (domanda di lavoro) e forza lavoro residente (offerta di lavoro). L'eccedenza che si verifica in una delle due componenti viene infatti riequilibrata dai movimenti giornalieri fra il luogo di residenza e quello di lavoro.

A differenza dei trasferimenti di residenza (migrazioni) che rappresentano una forma di adeguamento stanziale fra domanda e offerta di lavoro, i movimenti pendolari giornalieri non incidono in maniera significativa sui consumi del sistema territoriale di destinazione ma hanno un impatto piuttosto rilevante sulle infrastrutture viarie, di trasporto, sul traffico e sull'organizzazione del sistema territoriale interessato.

Purtroppo, poiché il fenomeno pendolare non costituisce oggetto di rilevazioni dirette ma solo di elaborazioni dei dati censuari, le informazioni più attendibili che possiamo utilizzare sono quelle relative al Censimento Permanente dell'ISTAT che sono state schematizzate nella seguente tabella e che vedono complessivamente nell'area della Valdelsa Fiorentina oltre 11.000 persone che giornalmente si spostano fuori dal territorio comunale dove abitano. Tra questi spostamenti particolarmente numerosi sono quelli dovuti a motivi di lavoro che, con 8.846 persone, rappresentano l'80% degli spostamenti giornalieri fuori dal comune di dimora abituale.

Gli spostamenti delle persone per studio e lavoro

Comune di residenza	Motivo dello spostamento: Studio			Motivo dello spostamento: Lavoro			Motivo dello spostamento: Tutti		
	Stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune di dimora abituale	Totale	Stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune di dimora abituale	Totale	Stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune di dimora abituale	Totale
Castelfiorentino	2.206	595	2.801	2.978	3.352	6.330	5.184	3.947	9.131
Certaldo	1.392	937	2.329	2.482	3.346	5.828	3.874	4.283	8.157
Gambassi Terme	254	477	731	583	1.439	2.022	837	1.916	2.753
Montaione	319	184	503	683	709	1.392	1.002	893	1.895
Valdelsa Fiorentina	4.171	2.193	6.364	6.726	8.846	15.572	10.897	11.039	21.936

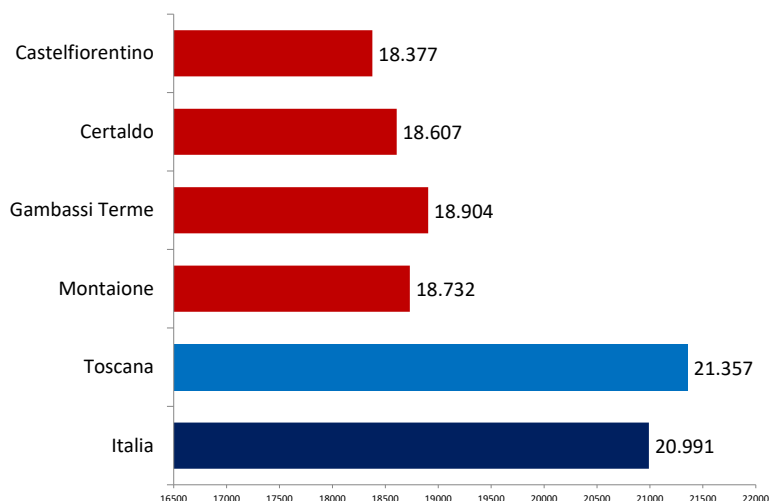
Fonte: elaborazioni Simurg su dati censuari ISTAT - Censimento Permanente

Aspetti socio-economici

L'analisi dei dati reddituali pone i comuni della Valdelsa Fiorentina in una posizione retrostante rispetto al contesto regionale e nazionale. Infatti, gli ultimi dati disponibili sul reddito medio IRPEF desunti dalle dichiarazioni dei redditi, collocano la Valdelsa Fiorentina, ben al di sotto della media regionale (21.357 €) e di quella nazionale (20.991 €).

Il reddito disponibile pro capite - che tiene conto del reddito da lavoro e di capitale al netto dei trasferimenti (tasse ed altro) - è leggermente più elevato nel comune di Gambassi Terme che sfiora i 19.000 € pro capite (18.904 €), mentre il comune con il minor reddito medio dell'area è quello di Castelfiorentino con 18.377 € pro capite.

Reddito medio annuo IRPEF

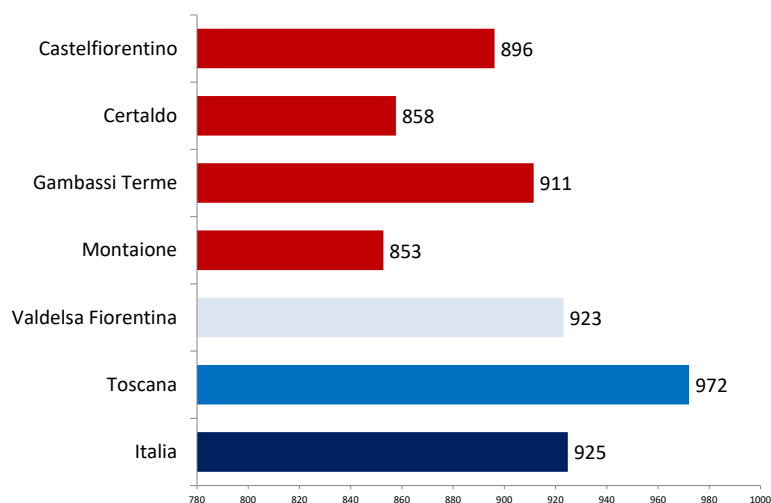


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regionale - Anno 2021

L'importo medio mensile delle pensioni INPS oscilla, a livello italiano, intorno ai 925 €. Nei comuni della Valdelsa Fiorentina, l'importo medio delle pensioni erogate dall'INPS risulta più o meno uguale rispetto media nazionale ma rispetto alla media regionale esiste una differenza negativa di oltre 50 € mensili (923 € contro 972 € mensili).

Dopo il minor importo dei redditi medi, presente nei comuni della Valdelsa Fiorentina, anche sul versante delle pensioni, quindi, si confermano le criticità reddituali del comprensorio che si allinea a tutte quelle zone che hanno vissuto in passato principalmente su una economia agricola e terziaria o comunque con uno scarso sviluppo industriale. I territori che, infatti, mostrano i valori di reddito da pensioni complessivamente più elevati sono quelli che in passato hanno avuto una forte connotazione industriale o turistica.

Importo medio mensile delle pensioni

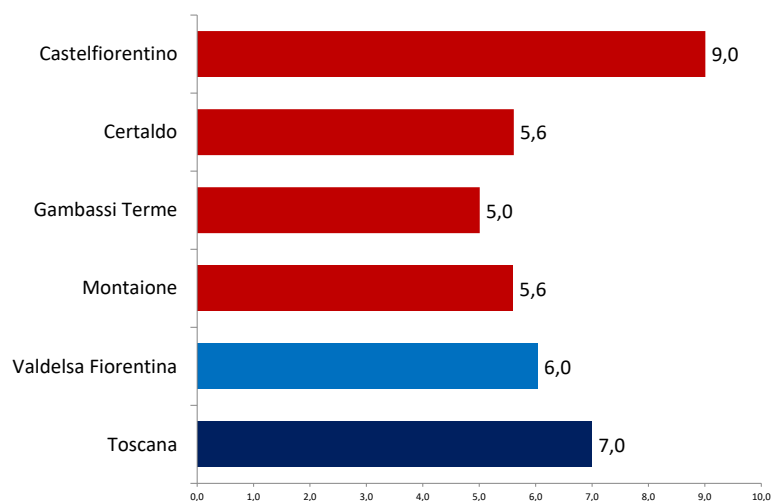


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regionale 2021

Altro elemento utile alla comprensione della situazione del reddito disponibile all'interno di un territorio è l'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente); indicatore che serve per valutare e confrontare la situazione economica dei nuclei familiari. In particolare all'interno di questo quadro conoscitivo abbiamo elaborato i dati relativi alle famiglie in difficoltà economica con un valore ISEE inferiore ai 6.000 € annuali.

Il grafico sottostante mostra i risultati di questa analisi con una situazione della Valdelsa Fiorentina dove le famiglie con ISEE inferiore ai 6.000 € annuali rappresentano il 6% del totale delle famiglie; una percentuale leggermente migliore rispetto alla media regionale che è del 7%, con una unica eccezione rappresentata dal comune di Castelfiorentino, che ha una percentuale piuttosto alta (9%) di famiglie con una situazione economica quantomeno precaria.

Percentuale di famiglie con ISEE inferiore a 6.000 Euro

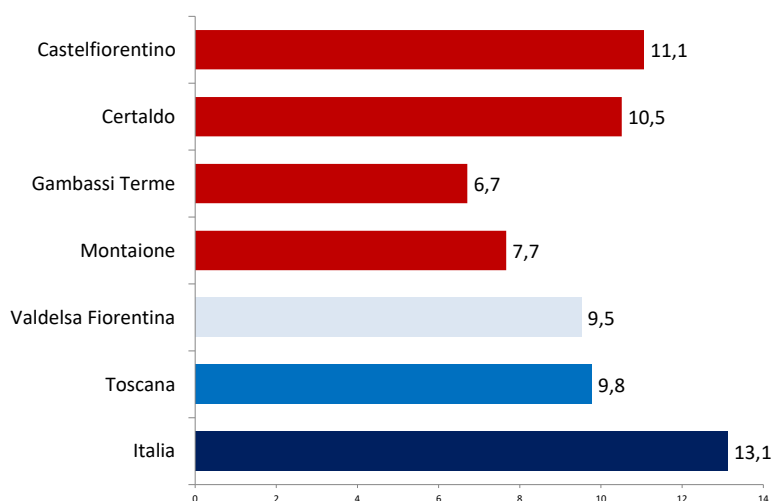


Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regionale 2021

Il tasso di disoccupazione, che mette in rapporto le persone in cerca di lavoro e le forze di lavoro (persone in cerca di lavoro + persone occupate), è un indicatore di disagio lavorativo che misura la disoccupazione cosiddetta “amministrativa”. La Valdelsa Fiorentina, con valori inferiori al 10%, evidenzia una situazione migliore rispetto ai riferimenti nazionali (13,1%) e in linea con quelli regionali (9,8%).

Da evidenziare il fatto che la situazione disoccupazionale è piuttosto diversa con i due comuni maggiori - Castelfiorentino e Certaldo - che mostrano tassi di disoccupazione molto superiori rispetto agli altri due.

Tasso di disoccupazione*



* **Rapporto percentuale tra le persone in cerca di lavoro e le forze di lavoro (persone in cerca di lavoro+persone occupate)**

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT (Censimento 2019)

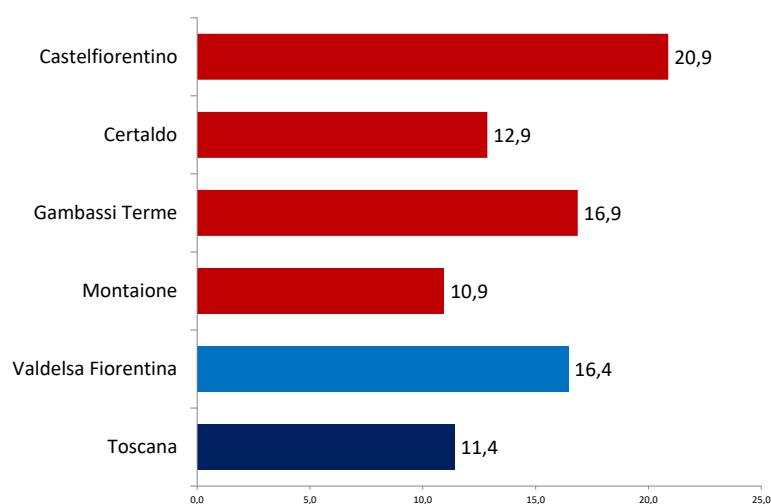
L’analisi del tasso di famiglie che richiedono contributi economici per il pagamento del canone di locazione dell’abitazione ha una valenza sia dal punto di vista del disagio economico, in quanto mette in evidenza una mancanza di mezzi per pagare gli affitti delle abitazioni, sia dal punto di vista dell’eventuale disagio abitativo che potrebbe essere causato da eventuali sfratti per morosità.

Il fenomeno, che in Toscana interessa circa 18.000 famiglie (11 ogni 1.000), nel territorio della Valdelsa Fiorentina è presente praticamente in una percentuale piuttosto alta di famiglie corrispondente a circa 16 ogni 1.000, con il comune di Castelfiorentino che supera il valore di 20 per mille.

A fronte di questo dato bisogna dire che essendo questa una misura basata sui dati forniti dai servizi, spesso riflette anche la maggiore o minore presenza di attività (come ad esempio sportelli informativi o “agenzie casa”) a favore di questo sostegno, presente sul territorio e nei singoli Comuni. Altro aspetto che può dare un altro significato a questa analisi è la presenza o meno di finanziamenti ad hoc stanziati dai vari Comuni.

Non è detto, quindi, che la diversa entità del numero di domande, presente complessivamente nella Valdelsa Fiorentina, corrisponda alla mancanza di problematiche legate al pagamento degli affitti; è possibile, infatti, che in assenza di attività di supporto da parte dei Comuni, le famiglie preferiscano indirizzare le richieste verso altri servizi (per esempio alloggi ERP o contributi economici di altra natura).

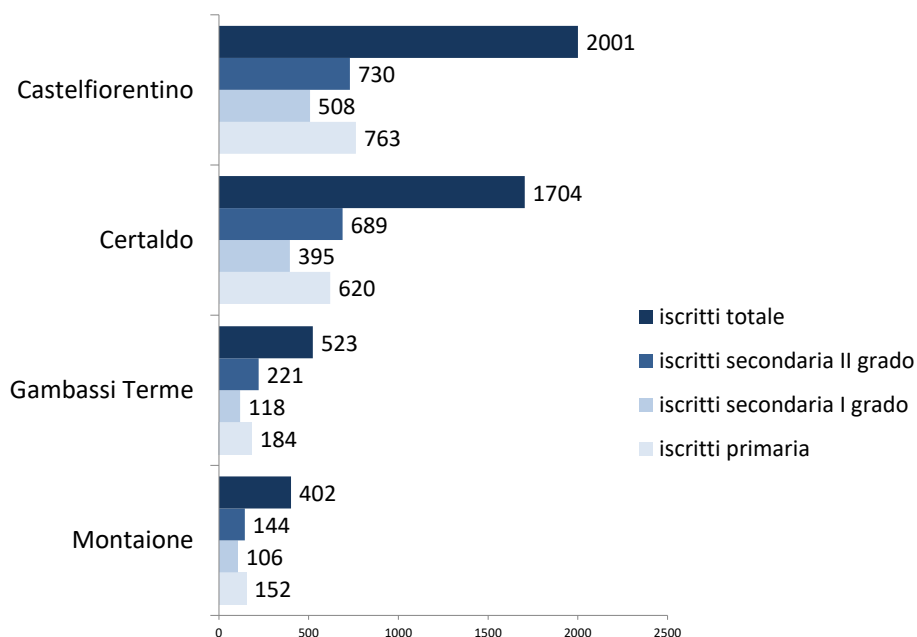
Famiglie che richiedono contributo affitti (famiglie ogni 1.000)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regionale 2021

Passando al potenziale umano del territorio e facendo riferimento alla componente scolastica della popolazione, possiamo dire che complessivamente gli studenti che frequentano le scuole del comprensorio della Valdelsa Fiorentina sono oltre 4.600 distribuiti nei vari ordini e gradi che abbiamo schematizzato nel grafico seguente. Come vedremo in seguito la loro mobilità e la loro richiesta di servizi risulta molto importante anche ai fini di una corretta impostazione del nuovo Piano Strutturale.

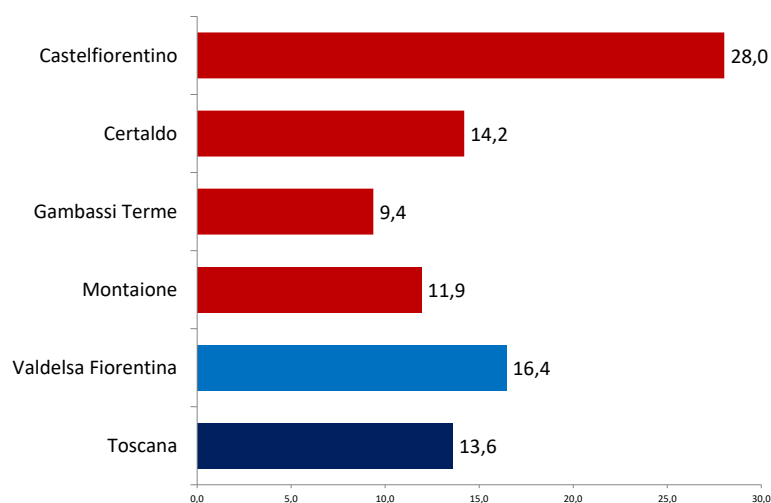
Iscritti scuole



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana 2021

Nel grafico seguente sono riportate le incidenze percentuali degli studenti stranieri iscritti nelle scuole del comprensorio. Tranne poche eccezioni la presenza di alunni stranieri ricalca l'incidenza della popolazione straniera. Possiamo però segnalare che nei centri principali - Castelfiorentino e Certaldo - l'incidenza degli studenti stranieri rispetto al totale degli studenti, è quasi doppia rispetto a quella della popolazione straniera sul totale dei residenti, questo conferma il fatto che l'immigrazione straniera comporta anche l'ingresso nei territorio di nuove generazioni che di fatto ringiovaniscono la popolazione.

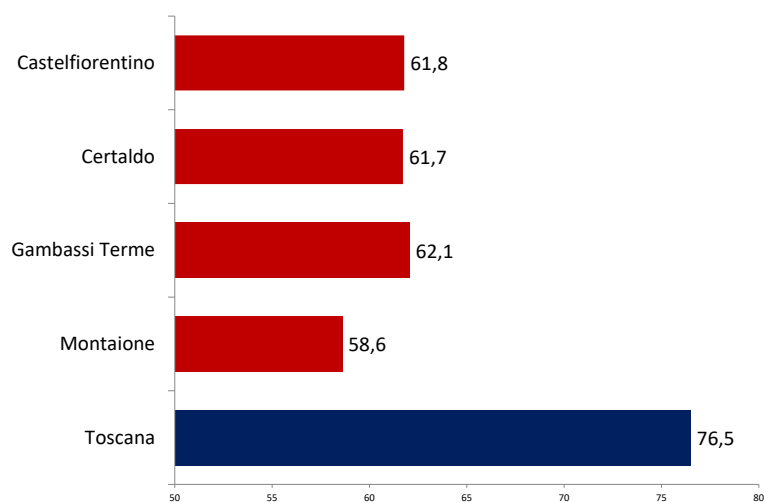
Percentuale stranieri iscritti scuole



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana 2021

In Toscana, a partire dal 2002, si registra una costante diminuzione l'ospedalizzazione riscontrabile tra i residenti (soggetti ricoverati per 100.000 residenti). Questo succede anche nei comuni della Valdelsa Fiorentina dove l'ospedalizzazione resta per gran parte a livelli inferiori rispetto al dato medio toscano.

Tasso di ospedalizzazione *

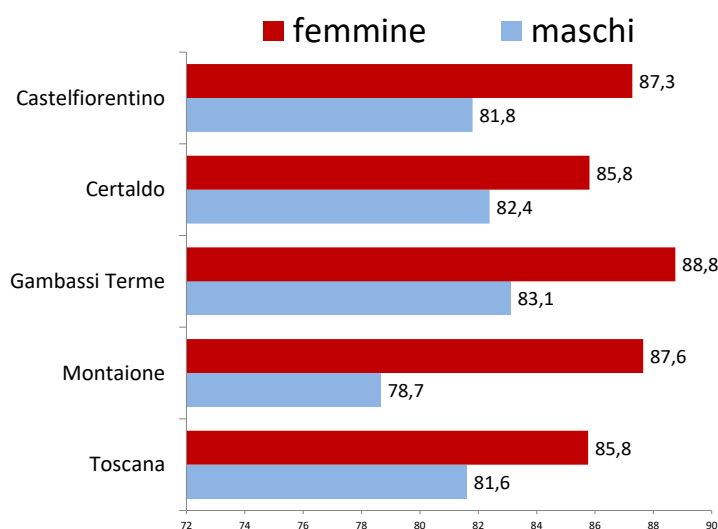


* **Tasso di ospedalizzazione standardizzato per età: soggetti ricoverati / residenti x 1.000**

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regionale 2016 - 2021

Grazie alla costante riduzione della mortalità generale, la Toscana ha un'aspettativa di vita alla nascita tra le più alte in Italia e nel mondo. Ad oggi mediamente un uomo ha una speranza di vita di 81,6 anni e una donna 85,8. Nella Valdelsa Fiorentina si riscontra una certa variabilità territoriale con una generale presenza sia per i maschi che per le femmine, di aspettative di vita superiori rispetto al dato medio toscano.

Speranza di vita alla nascita



Fonte: elaborazioni Simurg su dati Osservatorio Sociale Regionale 2021

L'economia

Analizzando l'aspetto economico relativo alle unità locali delle imprese, sia nel comprensorio della Valdelsa Fiorentina che nella maggior parte dei Comuni, la concentrazione più alta di unità locali si registra nel settore commercio, seguito, con notevole scarto, dal settore delle Attività manifatturiere, dell'Agricoltura e delle Costruzioni. Questo da un quadro dell'economia dell'area che, anche rispetto al resto della provincia, mostra una maggiore concentrazione di unità locali coinvolte in agricoltura. Il dettaglio della struttura delle imprese a livello comunale è stato inserito nell'Atlante dei singoli comuni.

Tipologia imprese per settore e per Comune della Valdelsa Fiorentina (Valori assoluti e valori % delle Unità Locali)

Sezione attività (v.a.)	Castelfiorentino	Certaldo	Gambassi Terme	Montaione	Valdelsa Fiorentina
[A] AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	194	258	162	101	715
[B] ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE	-	-	1	2	3
[C] ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	330	305	90	36	761
[D] FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, ECC	13	3	3	1	20
[E] FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE	13	4	-	1	18
[F] COSTRUZIONI	330	246	85	56	717
[G] COMMERCIO; RIP. AUTOVEICOLI	527	396	78	99	1.100
[H] TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	57	65	10	13	145
[I] ATTIVITÀ RISTORAZIONE E ALLOGGIO	119	129	64	107	419
[J] SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	43	37	8	10	98
[K] ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	52	50	14	12	128
[L] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	124	110	28	35	297
[M] ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENT. E TECNICHE	44	40	4	6	94
[N] NOLEGGIO, AG. VIAGGIO, SERVIZI IMPRESE	77	56	14	11	158
[N/A] Non rilevato	6	2	-	4	12
[P] ISTRUZIONE	5	6	3	1	15
[Q] SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE	5	13	-	2	20
[R] ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATT.	31	14	8	8	61
[S] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	99	83	16	13	211
Totale Unità Locali	2.069	1.817	588	518	4.992

Sezione attività (v.%)	Castelfiorentino	Certaldo	Gambassi Terme	Montaione	Valdelsa Fiorentina
[A] AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	9,4	14,2	27,6	19,5	14,3
[B] ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE	-	-	0,2	0,4	0,1
[C] ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	15,9	16,8	15,3	6,9	15,2
[D] FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, ECC	0,6	0,2	0,5	0,2	0,4
[E] FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE	0,6	0,2	-	0,2	0,4
[F] COSTRUZIONI	15,9	13,5	14,5	10,8	14,4
[G] COMMERCIO; RIP. AUTOVEICOLI	25,5	21,8	13,3	19,1	22,0
[H] TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	2,8	3,6	1,7	2,5	2,9
[I] ATTIVITÀ RISTORAZIONE E ALLOGGIO	5,8	7,1	10,9	20,7	8,4
[J] SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	2,1	2,0	1,4	1,9	2,0
[K] ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	2,5	2,8	2,4	2,3	2,6
[L] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	6,0	6,1	4,8	6,8	5,9
[M] ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENT. E TECNICHE	2,1	2,2	0,7	1,2	1,9
[N] NOLEGGIO, AG. VIAGGIO, SERVIZI IMPRESE	3,7	3,1	2,4	2,1	3,2
[N/A] Non rilevato	0,3	0,1	-	0,8	0,2
[P] ISTRUZIONE	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3
[Q] SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE	0,2	0,7	-	0,4	0,4
[R] ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATT.	1,5	0,8	1,4	1,5	1,2
[S] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	4,8	4,6	2,7	2,5	4,2
Totale Unità Locali	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

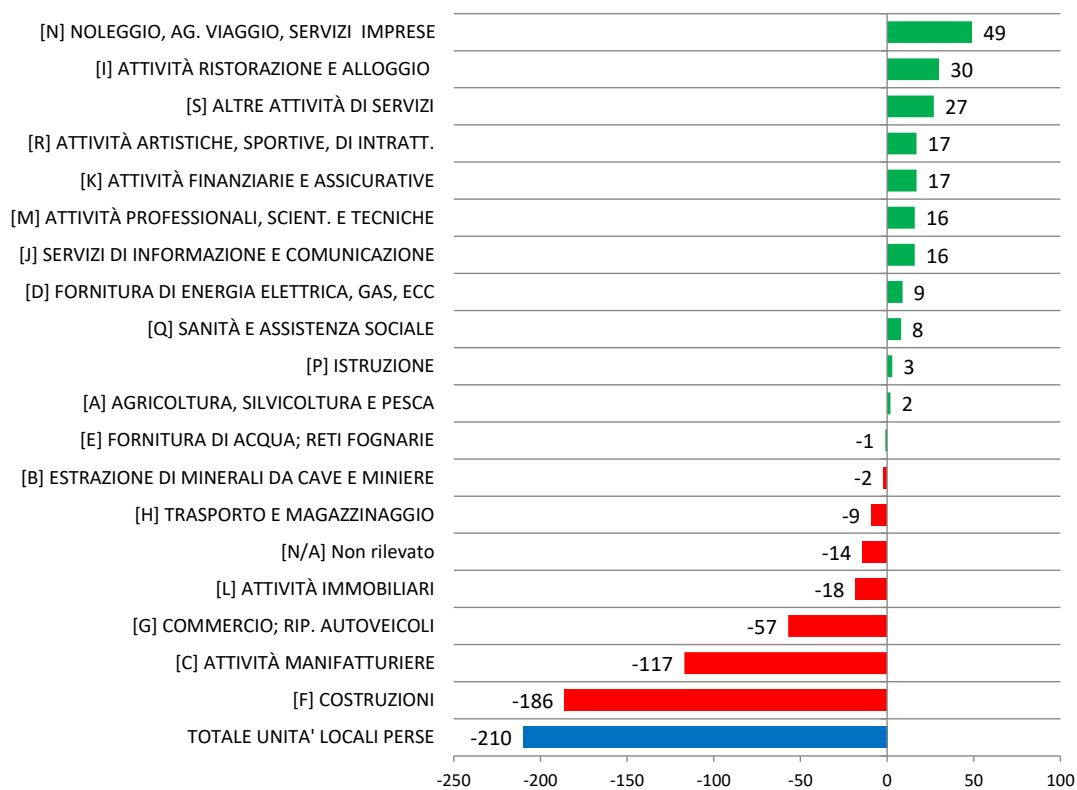
Fonte: elaborazioni Simurg su CCIAA Anno 2022

Negli ultimi dieci anni la struttura produttiva del territorio della Valdelsa Fiorentina ha subito delle importanti trasformazioni dovute alla perdita di unità locali in settori importanti dell'economia locale e al contemporaneo aumento di imprese in altri settori emergenti.

Nel grafico seguente abbiamo raffigurato la variazione, in valori assoluti, delle unità locali dei vari settori produttivi del comprensorio. Complessivamente il saldo decennale delle unità locali è negativo con un calo di 210 unità. I settori più colpiti sono sicuramente il settore delle Costruzioni con una perdita nel decennio di 186 unità pari ad un calo del 20% e il settore della manifattura che ha perso, nello stesso periodo di tempo, 117 unità locali pari ad un calo del 13%. Anche il commercio e le attività Immobiliari hanno subito un calo intorno al 5%.

Nel versante opposto ci sono stati andamenti di crescita per il numero di imprese in generale nel campo dei servizi - Servizi alle imprese; Servizi generali; Assicurazioni; Attività professionali e Servizi di comunicazione - con particolare riferimento all'aumento delle unità locali legate alle attività di Ristorazione.

Variazione decennale (2012-2022) del numero delle imprese, per settore della Valdelsa Fiorentina (Unità Locali)



Fonte: elaborazioni Simurg su CCIAA FIRENZE - Anno 2022

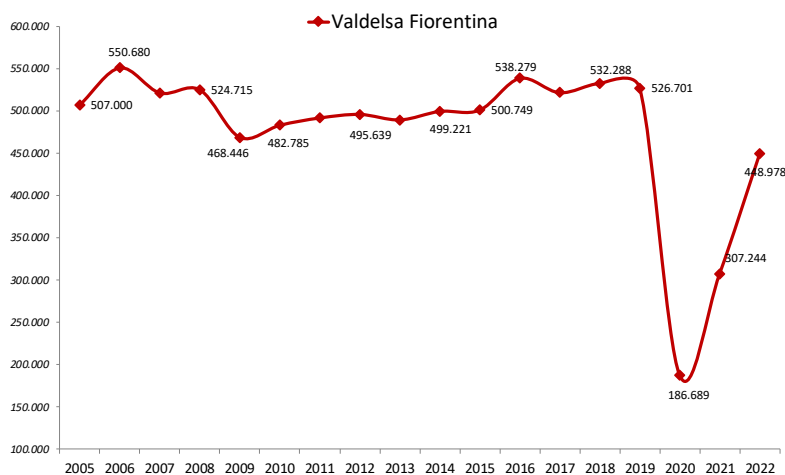
Il turismo

L'analisi del movimento turistico è stata fatta utilizzando i dati diffusi dalla Regione Toscana relativamente agli arrivi e alle presenze nel corso del periodo 2005-2022.

In questo periodo, i flussi turistici della Valdelsa Fiorentina mostrano l'alternarsi di fasi espansive e di contrazioni che hanno portato dalle 507.000 presenze di inizio periodo (2005) alle 468.000 del 2009 per poi ricrescere fino alle 538.000 del 2016, che rappresenta il picco di presenze turistiche nel territorio. Negli anni successivi i flussi turistici si sono mantenuti molto alti con il 2019 che ha conteggiato sul comprensorio quasi 527.000 presenze.

Il crollo turistico, causato dall'epidemia COVID, ha portato le presenze nella Valdelsa Fiorentina a 186.000, tuttavia già nel corso del biennio 2021-2022 - ultimi anni della serie storica a nostra disposizione - possiamo notare un sostanziale recupero delle presenze generali che hanno pressochè raggiunto le 450.000 unità.

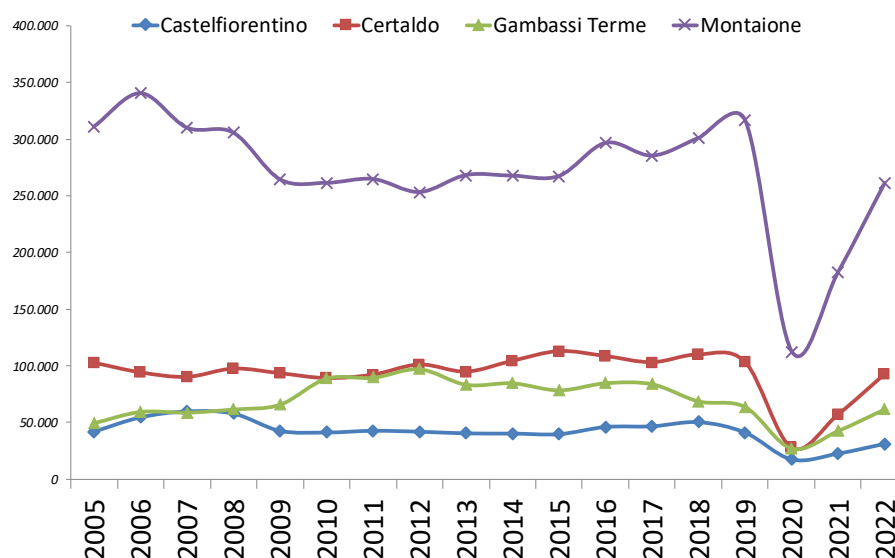
Andamento delle presenze turistiche nella Valdelsa Fiorentina (2005-2022)



Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana -

Nel grafico sottostante sono rappresentati gli andamenti del numero delle presenze avvenute negli ultimi 10 anni nei quattro comuni della Valdelsa Fiorentina.

Andamento delle presenze turistiche nei comuni della Valdelsa Fiorentina (2005-2022)



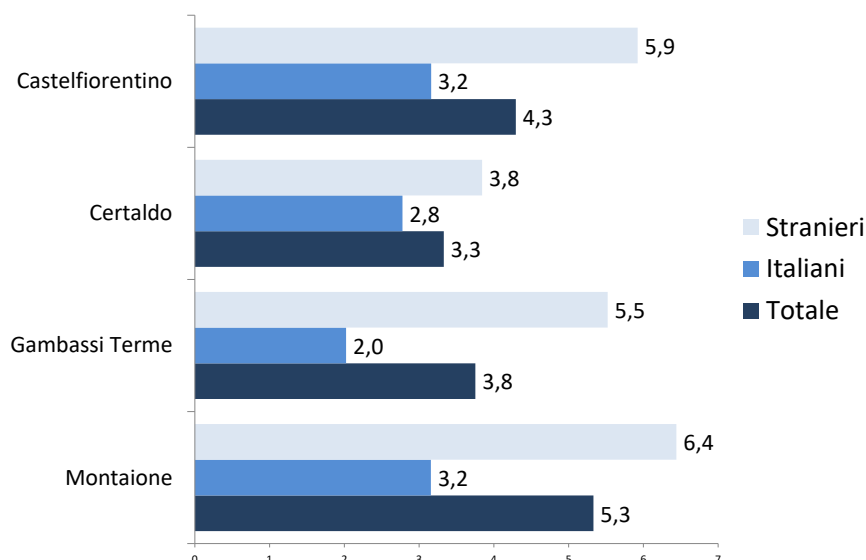
Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana -

Una caratteristica importante dei flussi turistici è quella della durata della permanenza che ha ricadute sia sull'aspetto economico del territorio che sulle scelte di pianificazione che dovranno essere fatte.

Se analizziamo il grafico seguente ci accorgiamo di come esistono, nel comprensorio della Valdelsa Fiorentina, tipologie turistiche molto differenti tra loro; per esempio l'alto numero di presenze che abbiamo riscontrato nel comune di Montaione, sono in parte dovute all'alto valore della permanenza media dei turisti, i quali restano nelle strutture ricettive del territorio comunale per una media di oltre 5 giorni.

Altro aspetto degno di nota è la differenza tra la lunghezza della permanenza dei turisti stranieri - che in alcuni casi superano i 6 giorni - rispetto a quella dei turisti italiani che mediamente si aggira intorno ai 2/3 giorni.

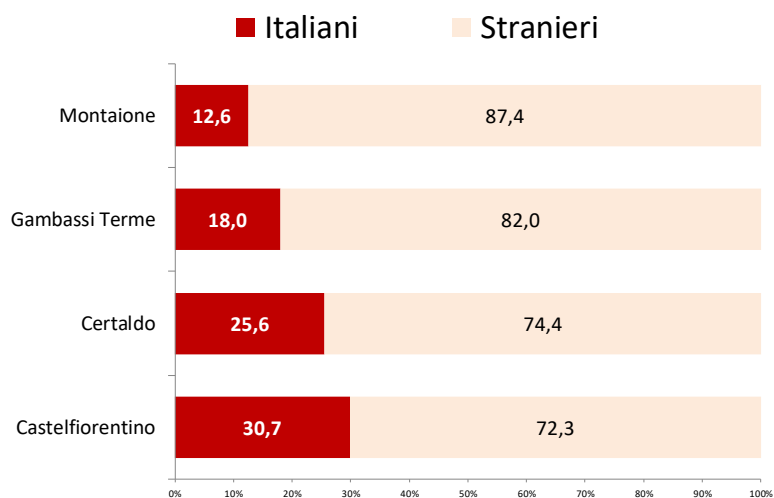
Giorni di permanenza media dei turisti, nei comuni della Valdelsa Fiorentina



Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana -2021

Pur considerando il 2022 come un anno di riassetto dei flussi turistici post COVID, risulta evidente l'incidenza dei turisti stranieri nel territorio della Valdelsa Fiorentina che rappresentano, in tutti i comuni, la maggioranza delle presenze; in particolare nei comuni di Montaione e Gambassi Terme l'apporto del turismo straniero supera l'80%.

Presenze turistiche nei comuni della Valdelsa Fiorentina, per provenienza (v.%)

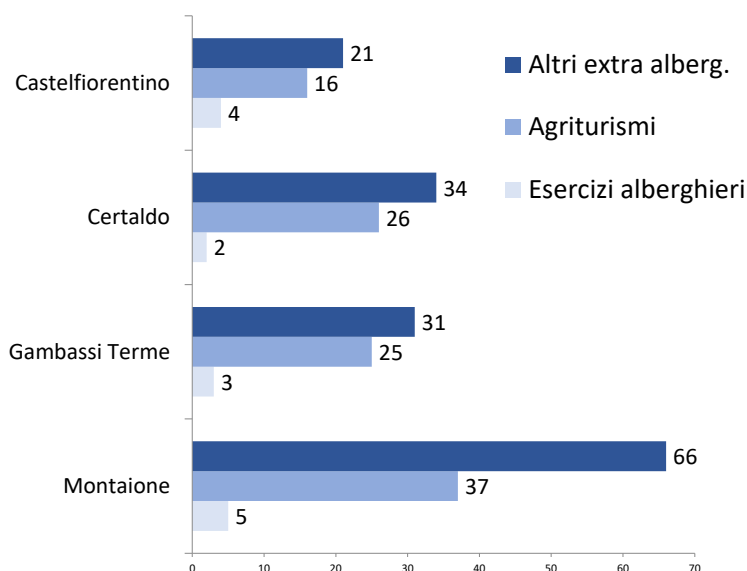


Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana -2022

Le strutture ricettive turistiche presenti nel territorio della Valdelsa Fiorentina, sono essenzialmente costituite da esercizi extra-alberghieri (256 strutture) di cui 104 costituiti da Agriturismi che da soli offrono 2.260 posti letto ai turisti che vogliono visitare il comprensorio. Tra le altre strutture extra-alberghiere troviamo particolarmente rappresentati gli Affittacamere, gli Alloggi privati e le Case per vacanze.

Le strutture alberghiere sono, invece, complessivamente 14, con una messa a disposizione di 811 posti letto, di cui la maggior parte costituiti da alberghi di categoria tre e quattro stelle.

Strutture ricettive e posti letto disponibili, per comune



POSTI LETTO	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Altri extra alberg.	Totale
Montaione	556	954	2.157	3.667
Gambassi Terme	56	471	444	971
Certaldo	90	547	716	1.353
Castelfiorentino	109	288	257	654
Valdelsa Fiorentina	811	2.260	3.574	6.645

Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana -2021

Analizzando la variazione delle strutture ricettive per comune sia dal punto di vista degli esercizi che da quello dei posti letto, notiamo di come l'offerta si sia spostata verso il settore extra-alberghiero e verso quello relativo agli agriturismi che sono le tipologie ricettive più richieste dai turisti locali. Sempre da questa analisi abbiamo la conferma di quanto sia importante il settore turistico per il comprensorio della Valdelsa Fiorentina e di quanto sia cresciuto in termini di posti letto negli ultimi 15 anni.

Variazione delle strutture ricettive per comune (2005-2021)

Numero esercizi

Numero esercizi	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Altri extra alberg.
Montaione	0	+12	+21
Gambassi Terme	-2	+7	+16
Certaldo	-2	+8	-4
Castelfiorentino	+1	+9	+9
Valdelsa Fiorentna	-3	+36	+42

Numero posti letto

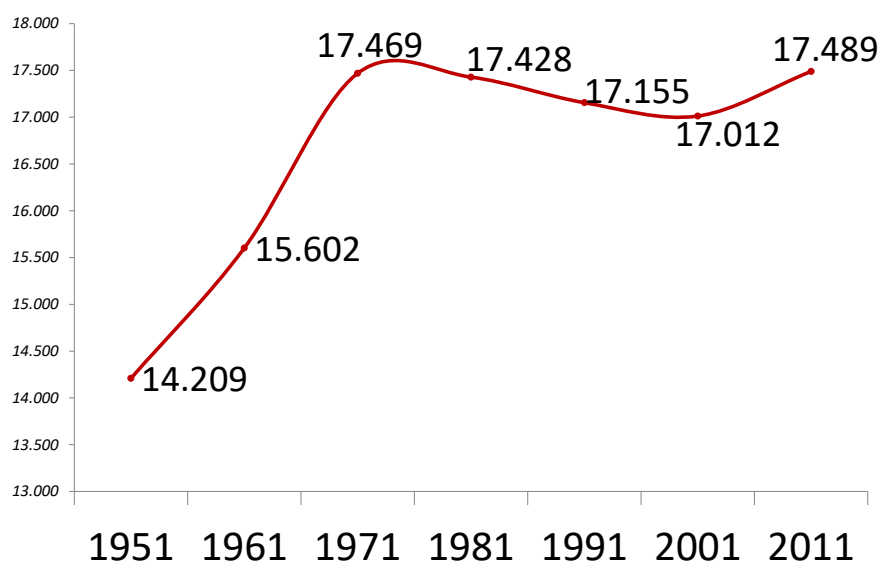
Numero posti letto	Esercizi alberghieri	Agriturismi	Altri extra alberg.
Montaione	+87	+583	+10
Gambassi Terme	-22	+277	+158
Certaldo	-35	+390	-3
Castelfiorentino	+30	+182	+33
Valdelsa Fiorentna	+60	+1432	+198

Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana -

2. Castelfiorentino

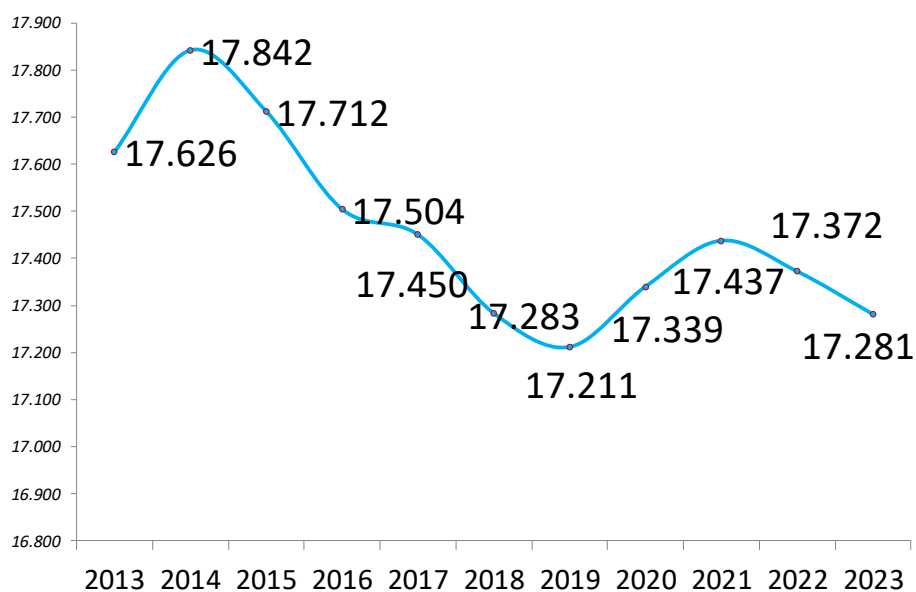
La demografia

Andamento **storico** della popolazione residente



Fonte: dati censuari ISTAT

Andamento **ultimi anni** popolazione residente



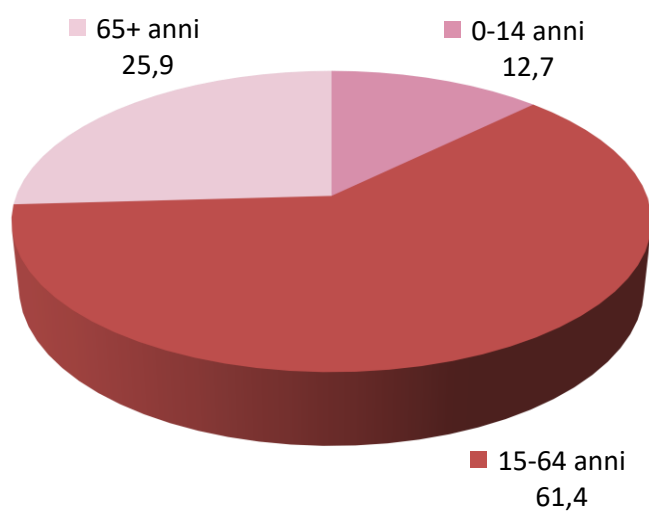
Fonte: dati ISTAT

Principali nazionalità residenti stranieri Castelfiorentino

Castelfiorentino	V.a	V.%
Albania	691	27,7
Marocco	582	23,4
Cina	367	14,7
Romania	193	7,7
Nigeria	80	3,2
Filippine	65	2,6
Senegal	53	2,1
Georgia	52	2,1
Macedonia	36	1,4
Polonia	34	1,4
Camerun	26	1,0
Costa d'Avorio	26	1,0
India	25	1,0
Ucraina	21	0,8
Cuba	20	0,8
Altro	221	8,9
Totale stranieri	2.492	100,0

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Classi di età Castelfiorentino (V.%)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Pendolarismo dei residenti nel comune

Castelfiorentino	Maschi	Femmine	Totale
Motivo dello spostamento: Studio			
Stesso comune di dimora abituale	1.129	1.077	2.206
Fuori del comune di dimora abituale	273	322	595
Totale spostamenti	1.402	1.399	2.801
Motivo dello spostamento: Lavoro			
Stesso comune di dimora abituale	1.556	1.422	2.978
Fuori del comune di dimora abituale	1.966	1.386	3.352
Totale spostamenti	3.522	2.808	6.330
Motivo dello spostamento: Totale			
Stesso comune di dimora abituale	2.685	2.499	5.184
Fuori del comune di dimora abituale	2.239	1.708	3.947
Totale spostamenti	4.924	4.207	9.131

Fonte: elaborazioni Simurg su dati censuari ISTAT - Censimento Permanente

Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Castelfiorentino

Tipologia imprese per macrosettore e variazione decennale 2012-2022 (V.a e V.%)

Castelfiorentino	Situazione attuale		Variazione 2012-2022	
	V.a	V.%	V.a	V.%
[A] AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	194	9,4	10	5,4
[C] ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	330	15,9	-42	-11,3
[D] FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, ECC	13	0,6	8	160,0
[E] FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE	13	0,6	3	30,0
[F] COSTRUZIONI	330	15,9	-90	-21,4
[G] COMMERCIO; RIP. AUTOVEICOLI	527	25,5	-27	-4,9
[H] TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	57	2,8	4	7,5
[I] ATTIVITÀ RISTORAZIONE E ALLOGGIO	119	5,8	1	0,8
[J] SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	43	2,1	6	16,2
[K] ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	52	2,5	1	2,0
[L] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	124	6,0	-3	-2,4
[M] ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENT. E TECNICHE	44	2,1	11	33,3
[N] NOLEGGIO, AG. VIAGGIO, SERVIZI IMPRESE	77	3,7	26	51,0
[P] ISTRUZIONE	5	0,2	0	0,0
[Q] SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE	5	0,2	1	25,0
[R] ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATT.	31	1,5	9	40,9
[S] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	99	4,8	15	17,9
Totale Unità Locali	2.069	100,0	-66	-3,1

Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA Anno 2022

Principali tipologie di imprese, per categoria

Cod ATECO - Tipologia attività	Numero imprese
[47] COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	307
[43] LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	259
[46] COMMERCIO ALL'INGROSSO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	177
01] COLTIVAZIONI AGRICOLE E PRODUZIONE DI PRODOTTI ANIMALI, CACCIA E SERVIZI CONNESSI	170
[68] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	124
[56] ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	97
[96] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA	80
[14] CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; CONFEZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E PELLICCIA	72
[41] COSTRUZIONE DI EDIFICI	69
[15] FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI	55
[82] ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI ALLE IMPRESE	44
[45] COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI	43
[49] TRASPORTO TERRESTRE E TRASPORTO MEDIANTE CONDOTTE	41
[66] ATTIVITÀ AUSILIARIE DEI SERVIZI FINANZIARI E DELLE ATTIVITÀ ASSICURATIVE	38
[25] FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO (ESCLUSI MACCHINARI E ATTREZZATURE)	37
[10] INDUSTRIE ALIMENTARI	32
[31] FABBRICAZIONE DI MOBILI	25
[63] ATTIVITÀ DEI SERVIZI D'INFORMAZIONE E ALTRI SERVIZI INFORMATICI	25
[02] SILVICOLTURA ED UTILIZZO DI AREE FORESTALI	24
[81] ATTIVITÀ DI SERVIZI PER EDIFICI E PAESAGGIO	23
[55] ALLOGGIO	22
[93] ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO	21
[16] INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI)	19
[95] RIPARAZIONE DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA	17
[23] FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI	16
[74] ALTRE ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE	15
[64] ATTIVITÀ DI SERVIZI FINANZIARI (ESCLUSE LE ASSICURAZIONI E I FONDI PENSIONE)	14
[13] INDUSTRIE TESSILI	13
[35] FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, VAPORE E ARIA CONDIZIONATA	13
[28] FABBRICAZIONE DI MACCHINARI ED APPARECCHIATURE NCA	12
[32] ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE	12
[52] MAGAZZINAGGIO E ATTIVITÀ DI SUPPORTO AI TRASPORTI	12
[33] RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE	10
[62] PRODUZIONE DI SOFTWARE, CONSULENZA INFORMATICA E ATTIVITÀ CONNESSE	10
[70] ATTIVITÀ DI DIREZIONE AZIENDALE E DI CONSULENZA GESTIONALE	10

Fonte: elaborazioni Simurg su CCIAA Anno 2022

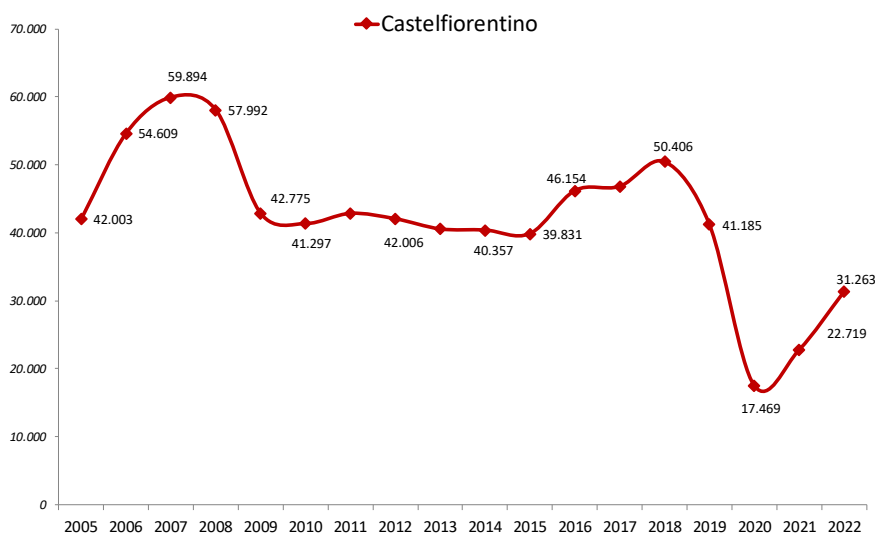
Alcuni aspetti turistici

Strutture ricettive

Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

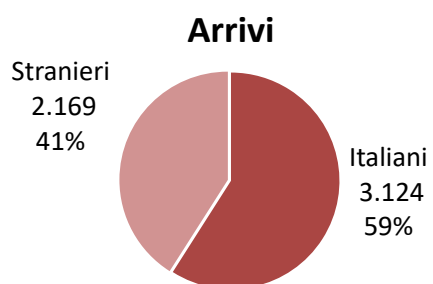
Castelfiorentino		Strutture	Letti
Esercizi alberghieri	Alberghi 1 stella	0	0
	Alberghi 2 stelle	0	0
	Alberghi 3 stelle	4	109
	Alberghi 4 stelle	0	0
	Alberghi 5 stelle	0	0
	Resid. Turist. alberghiere	0	0
Esercizi extra alberghieri	Agriturismi	16	288
	Affittacamere	4	30
	Alloggi privati	5	20
	Bed & Breakfast	2	16
	Case appartam. vacanze	8	123
	Case per ferie	0	0
	Ostelli per la gioventù	2	68
	Residence	0	0
	Residenze d'Epoca	0	0
	Campeggi	0	0
	Villaggi turistici	0	0
Totale esercizi alberghieri		4	109
Totale esercizi extra alberghieri		37	545
Totale esercizi		41	654

Serie storica presenze turistiche Castelfiorentino

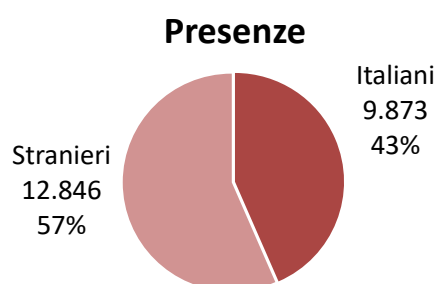


Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana -

Arrivi turistici



Presenze turistiche



Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

Il turismo non ufficiale

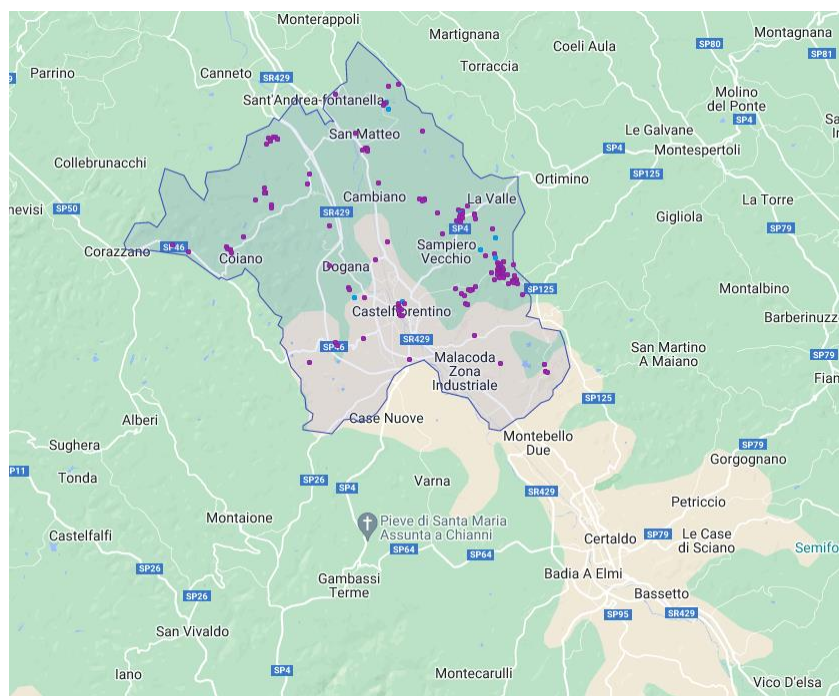
Di seguito riportiamo un breve riepilogo dei flussi turistici non ufficiali, facendo riferimento agli appartamenti affittati tramite i portali internet e in particolar modo tramite Airbnb che rappresenta il principale canale di prenotazione online. Si tratta di 178 tra case e appartamenti (168) e singole stanze (10) che sono a disposizione di coloro che vogliono soggiornare a Castelfiorentino.

La tipologia prevalente è del bilocale che rappresenta il 41% delle strutture messe a disposizione, mentre i monolocali rappresentano il 21% del totale.

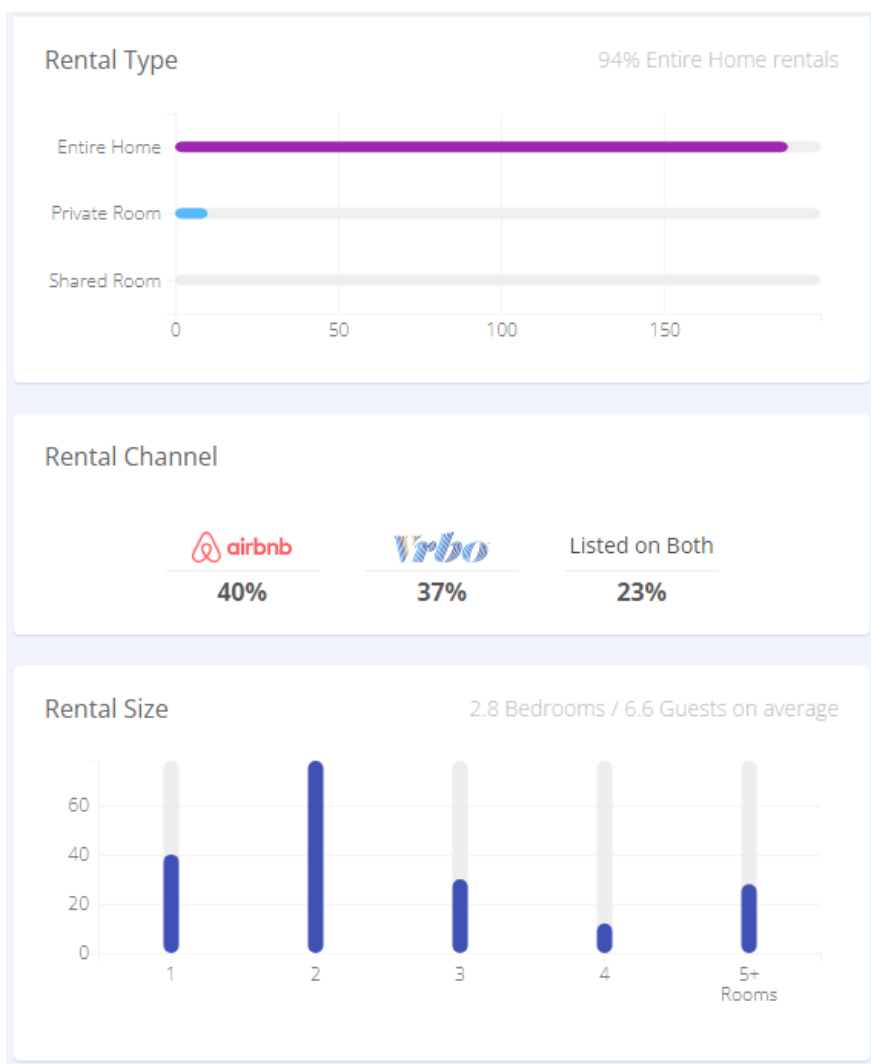
Per quanto riguarda l'andamento di questi affitti (Rental growth) possiamo vedere che nel secondo quadrimestre del 2022 si è avuto il picco con 213 affitti la cui permanenza è stata per il 40% di un giorno e solo l'11% oltre 3 giorni.

178 Active Rentals

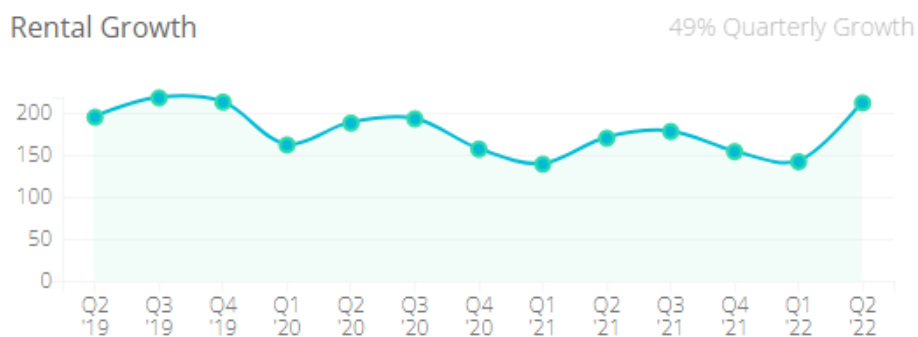
Dislocazione degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Castelfiorentino



Tipologia degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Castelfiorentino



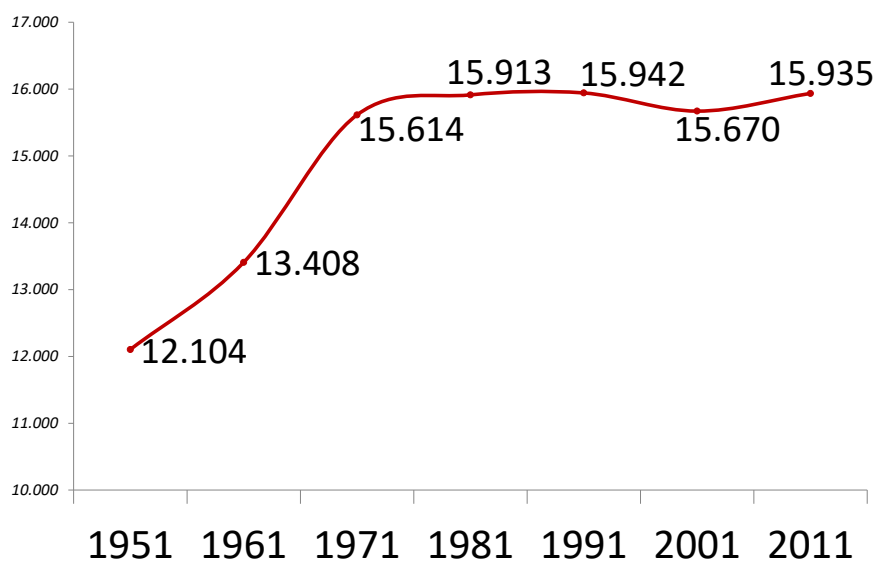
Andamento degli affitti, tramite portali internet, per trimestre a Castelfiorentino



3. Certaldo

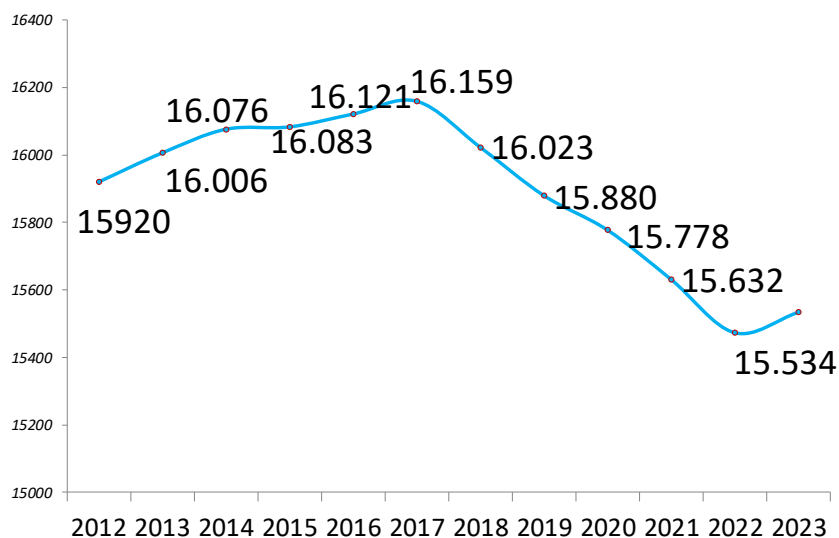
La demografia

Andamento **storico** della popolazione residente



Fonte: dati censuari ISTAT

Andamento **ultimi anni** popolazione residente



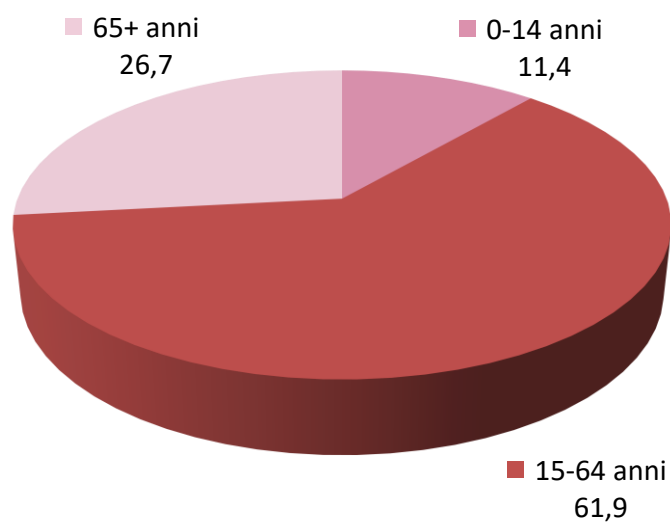
Fonte: dati ISTAT

Principali nazionalità residenti stranieri Certaldo

Certaldo	V.a	V.%
Albania	383	24,7
Romania	236	15,2
Senegal	97	6,3
Pakistan	77	5,0
Nigeria	65	4,2
Marocco	61	3,9
Cina	55	3,6
Sri Lanka	49	3,2
Georgia	48	3,1
Ucraina	43	2,8
Macedonia	38	2,5
Polonia	32	2,1
Tunisia	28	1,8
Gambia	26	1,7
Filippine	26	1,7
Altro	285	18,4
Totale stranieri	1.549	100,0

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT 2022

Classi di età Certaldo (V.%)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Pendolarismo dei residenti nel comune

Certaldo	Maschi	Femmine	Totale
Motivo dello spostamento: Studio			
Stesso comune di dimora abituale	719	673	1.392
Fuori del comune di dimora abituale	478	459	937
Tutte le voci	1.197	1.132	2.329
Motivo dello spostamento: Lavoro			
Stesso comune di dimora abituale	1.318	1.164	2.482
Fuori del comune di dimora abituale	1.957	1.389	3.346
Tutte le voci	3.275	2.553	5.828
Motivo dello spostamento: Totale			
Stesso comune di dimora abituale	2.037	1.837	3.874
Fuori del comune di dimora abituale	2.435	1.848	4.283
Tutte le voci	4.472	3.685	8.157

Fonte: elaborazioni Simurg su dati censuari ISTAT - Censimento Permanente

Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Certaldo

Tipologia imprese per macrosettore e variazione decennale 2012-2022 (V.a e V.%)

Certaldo	Situazione attuale		Variazione 2012-2022	
	V.a	V.%	V.a	V.%
[A] AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	258	14,2	-22	-7,9
[C] ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	305	16,8	-34	-10,0
[D] FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, ECC	3	0,2	-1	-25,0
[E] FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE	4	0,2	-4	-50,0
[F] COSTRUZIONI	246	13,5	-65	-20,9
[G] COMMERCIO; RIP. AUTOVEICOLI	396	21,8	-5	-1,2
[H] TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	65	3,6	-6	-8,5
[I] ATTIVITÀ RISTORAZIONE E ALLOGGIO	129	7,1	4	3,2
[J] SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	37	2,0	4	12,1
[K] ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	50	2,8	9	22,0
[L] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	110	6,1	0	0,0
[M] ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENT. E TECNICHE	40	2,2	9	29,0
[N] NOLEGGIO, AG. VIAGGIO, SERVIZI IMPRESE	56	3,1	15	36,6
[P] ISTRUZIONE	6	0,3	3	100,0
[Q] SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE	13	0,7	5	62,5
[R] ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATT.	14	0,8	-3	-17,6
[S] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	83	4,6	13	18,6
Totale Unità Locali	1.817	100,0	-92	-4,8

Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA Anno 2022

Principali tipologia di imprese per categoria

Cod ATECO - Tipologia attività	Numero imprese
[01] COLTIVAZIONI AGRICOLE E PRODUZIONE DI PRODOTTI ANIMALI, CACCIA E SERVIZI CONNESSI	256
[47] COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	197
[43] LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	178
[46] COMMERCIO ALL'INGROSSO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	142
[68] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	110
[56] ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	95
[96] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA	74
[41] COSTRUZIONE DI EDIFICI	65
[15] FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI	62
[45] COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI	57
[49] TRASPORTO TERRESTRE E TRASPORTO MEDIANTE CONDOTTE	56
[16] INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI)	43
[25] FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO (ESCLUSI MACCHINARI E ATTREZZATURE)	40
[66] ATTIVITÀ AUSILIARIE DEI SERVIZI FINANZIARI E DELLE ATTIVITÀ ASSICURATIVE	40
[55] ALLOGGIO	34
[31] FABBRICAZIONE DI MOBILI	23
[82] ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI ALLE IMPRESE	22
[63] ATTIVITÀ DEI SERVIZI D'INFORMAZIONE E ALTRI SERVIZI INFORMATICI	19
[14] CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; CONFEZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E PELLICCIA	18
[23] FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI	16
[28] FABBRICAZIONE DI MACCHINARI ED APPARECCHIATURE NCA	16
[74] ALTRE ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE	16
[81] ATTIVITÀ DI SERVIZI PER EDIFICI E PAESAGGIO	14
[10] INDUSTRIE ALIMENTARI	13
[33] RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE	11
[17] FABBRICAZIONE DI CARTA E DI PRODOTTI DI CARTA	10
[18] STAMPA E RIPRODUZIONE DI SUPPORTI REGISTRATI	10
[29] FABBRICAZIONE DI AUTOVEICOLI, RIMORCHI E SEMIRIMORCHI	10
[64] ATTIVITÀ DI SERVIZI FINANZIARI (ESCLUSE LE ASSICURAZIONI E I FONDI PENSIONE)	10
[79] ATTIVITÀ DEI SERVIZI DELLE AGENZIE DI VIAGGIO, DEI TOUR OPERATOR	10
[93] ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO	10

Fonte: elaborazioni Simurg su CCIAA Anno 2022

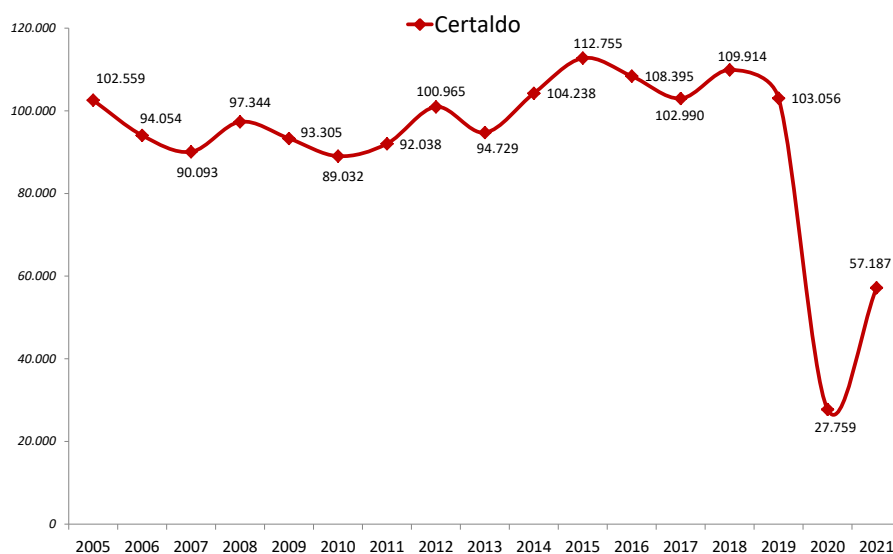
Alcuni aspetti turistici

Strutture ricettive

	Certaldo	Strutture	Letti
Esercizi alberghieri	Alberghi 1 stella	0	0
	Alberghi 2 stelle	1	18
	Alberghi 3 stelle	0	0
	Alberghi 4 stelle	1	72
	Alberghi 5 stelle	0	0
	Resid. Turist. alberghiere	0	0
Esercizi extra alberghieri	Agriturismi	26	547
	Affittacamere	6	52
	Alloggi privati	4	30
	Bed & Breakfast	2	13
	Case appartam. vacanze	19	407
	Case per ferie	2	34
	Ostelli per la gioventù	0	0
	Residence	0	0
	Residenze d'Epoca	0	0
	Campeggi	1	180
	Villaggi turistici	0	0
Totale esercizi alberghieri	2	90	
Totale esercizi extra alberghieri	60	1.263	
Totale esercizi	62	1.353	

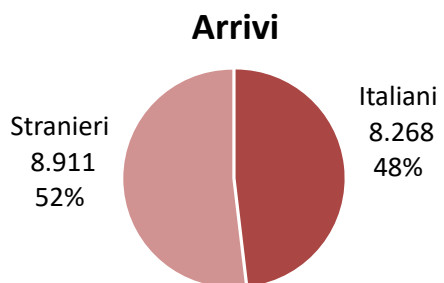
Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

Serie storica presenze turistiche Certaldo

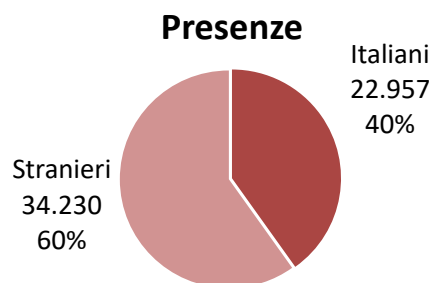


Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana

Arrivi turistici



Presenze turistiche



Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

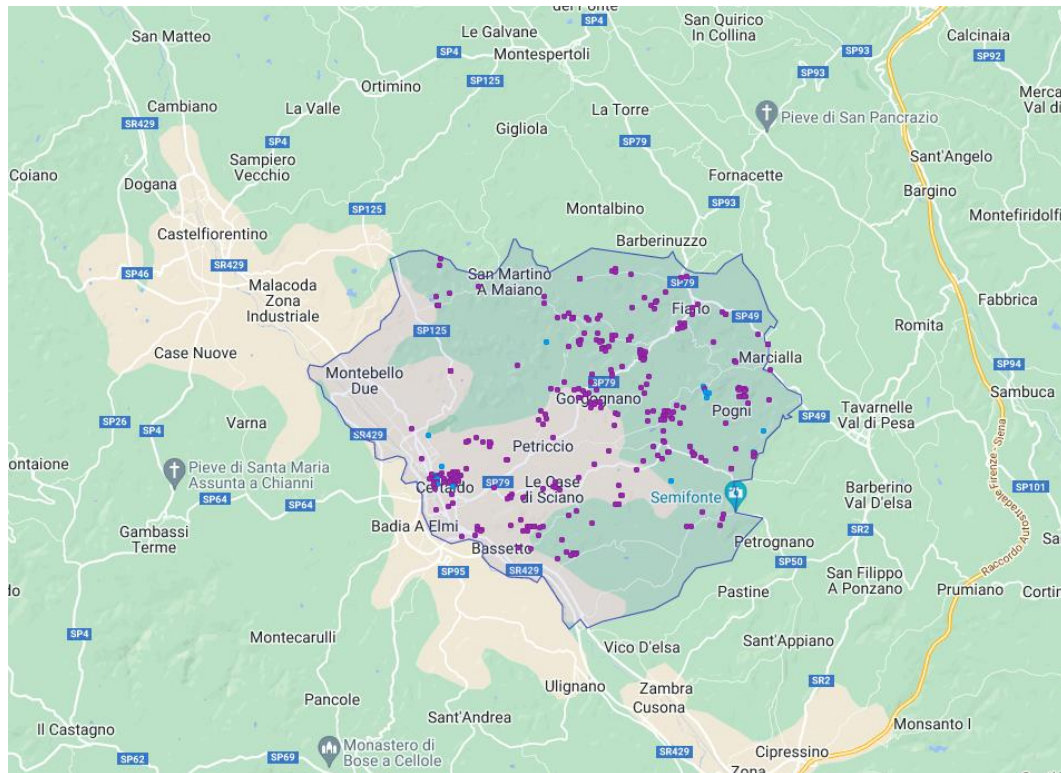
Il turismo non ufficiale

Di seguito riportiamo un breve riepilogo dei flussi turistici non ufficiali, facendo riferimento agli appartamenti affittati tramite i portali internet e in particolar modo tramite Airbnb che rappresenta il principale canale di prenotazione online. Si tratta di 345 tra case e appartamenti (330) e singole stanze (15) che sono a disposizione di coloro che vogliono soggiornare a Certaldo. Le tipologia prevalente sono i bilocali (32%) e i monolocali (33%) che rappresentano da soli i due terzi delle strutture messe a disposizione nel territorio comunale.

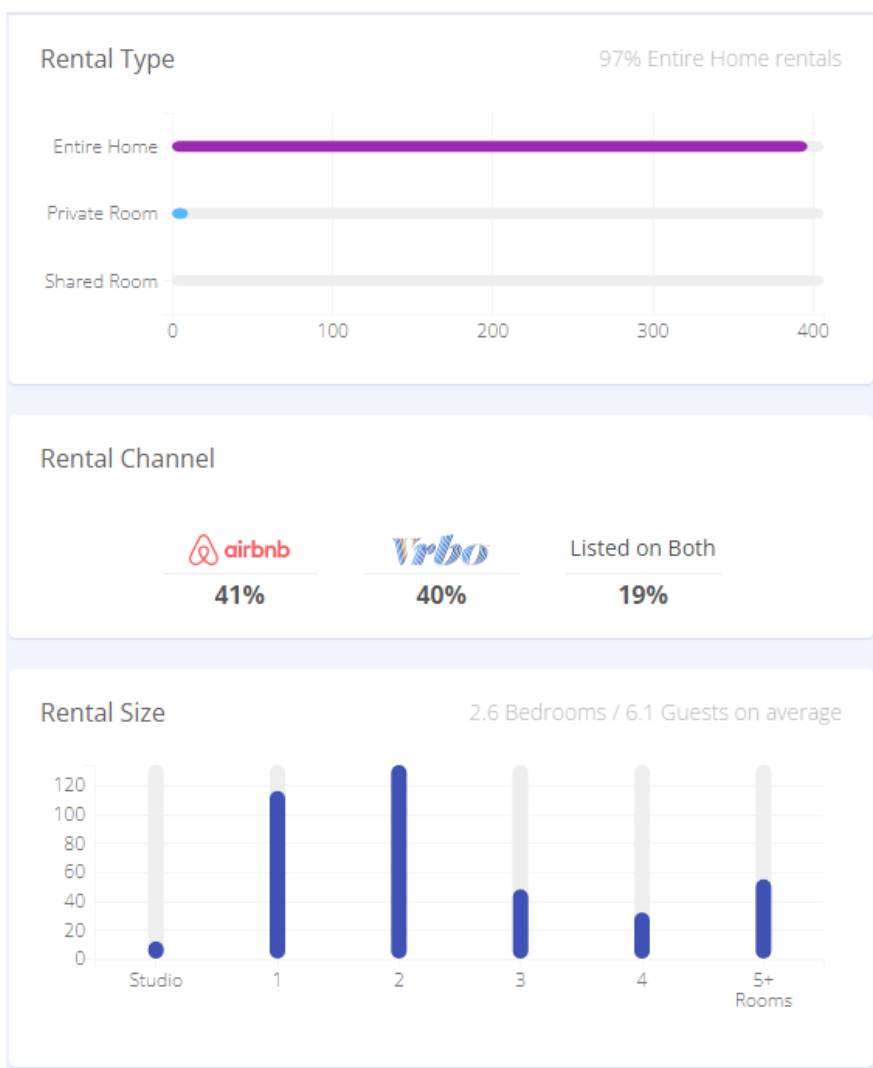
Per quanto riguarda l'andamento di questi affitti (Rental growth) possiamo vedere che nel secondo quadrimestre del 2022, con 438 affitti, si è praticamente raggiunto il livello di presenze che avevamo nella fase pre-Covid; la permanenza dei turisti è stata per il 23% di un giorno, 34% di due giorni e per il 20% di oltre 3 giorni.

345 Active Rentals

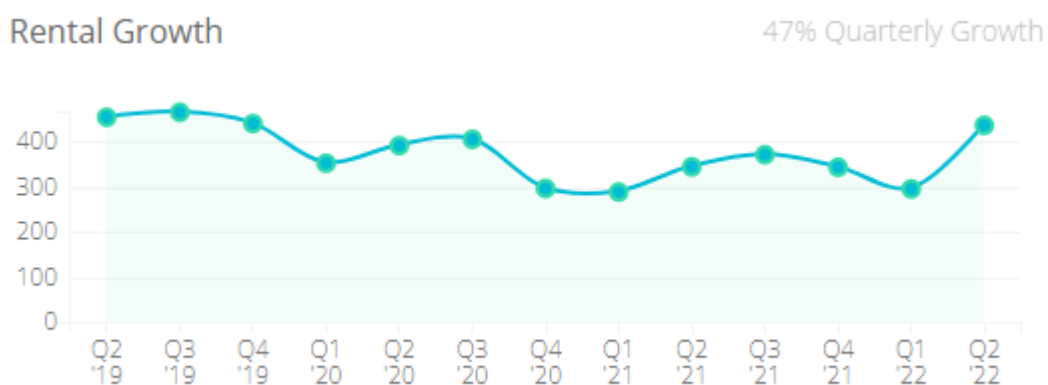
Dislocazione degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Certaldo



Tipologia degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Certaldo



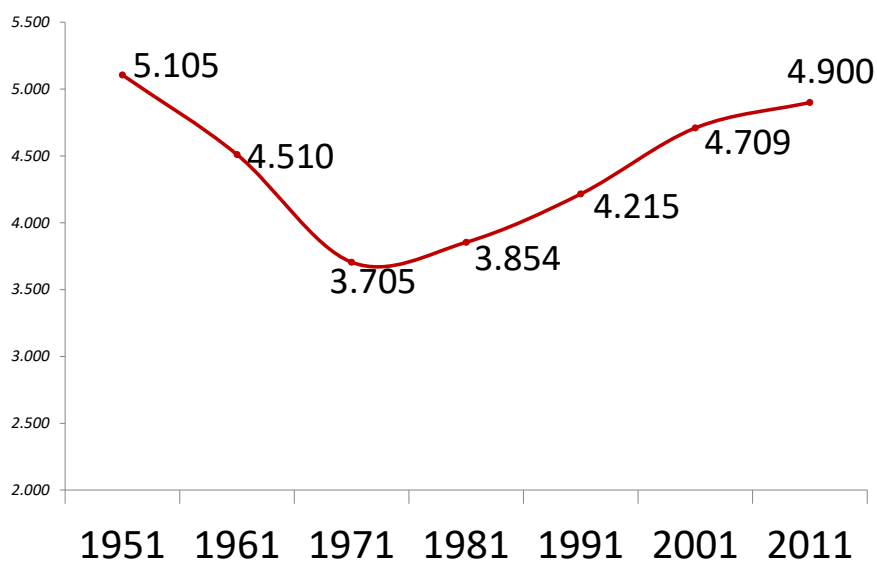
Andamento degli affitti, tramite portali internet, per trimestre a Certaldo



4. Gambassi Terme

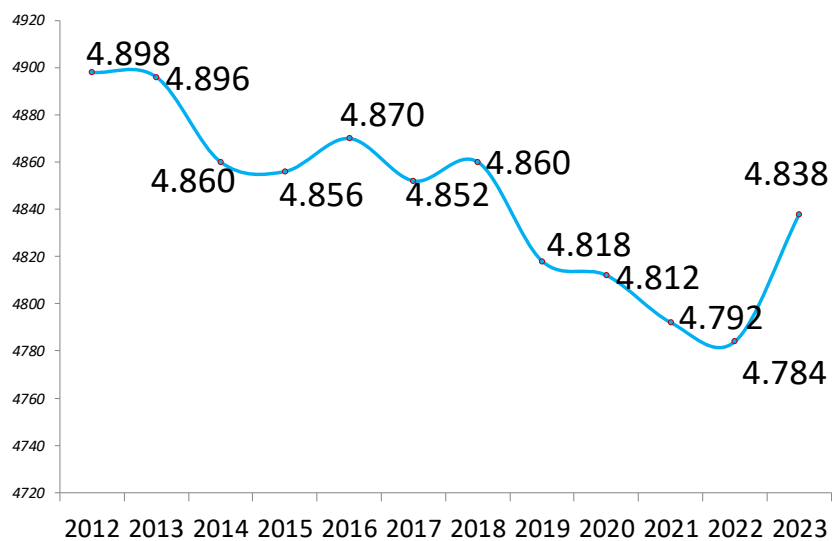
La demografia

Andamento **storico** della popolazione residente



Fonte: dati censuari ISTAT

Andamento **ultimi anni** popolazione residente



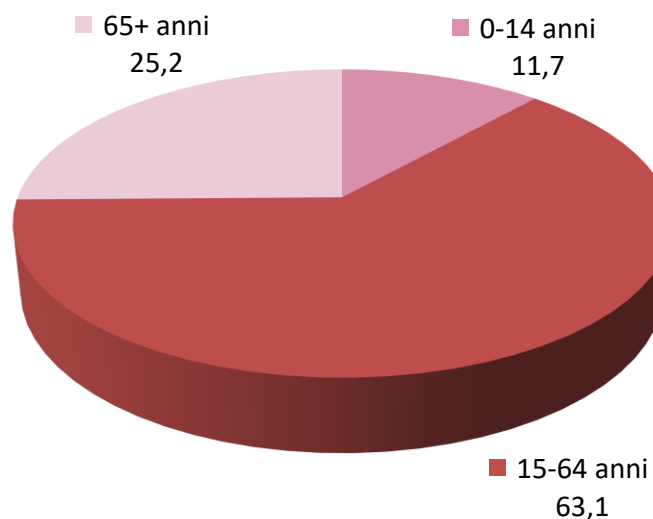
Fonte: dati ISTAT

Principali nazionalità residenti stranieri Gambassi Terme

Gambassi Terme	V.a	V.%
Albania	99	36,3
Romania	54	19,8
Georgia	14	5,1
Marocco	13	4,8
Pakistan	11	4,0
Filippine	8	2,9
Macedonia, Repub	6	2,2
Germania	6	2,2
Ucraina	6	2,2
Bulgaria	5	1,8
Polonia	5	1,8
Nigeria	4	1,5
Regno Unito	4	1,5
Russa, Federazione	3	1,1
Gambia	3	1,1
Altro	32	11,7
Totale stranieri	273	100,0

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT 2022

Classi di età Castelnuovo di Gambassi Terme (V.%)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Pendolarismo dei residenti nel comune

Gambassi Terme	Maschi	Femmine	Totale
Motivo dello spostamento: Studio			
Stesso comune di dimora abituale	138	116	254
Fuori del comune di dimora abituale	242	235	477
Tutte le voci	380	351	731
Motivo dello spostamento: Lavoro			
Stesso comune di dimora abituale	310	273	583
Fuori del comune di dimora abituale	788	651	1.439
Tutte le voci	1.098	924	2.022
Motivo dello spostamento: Totale			
Stesso comune di dimora abituale	448	389	837
Fuori del comune di dimora abituale	1.030	886	1.916
Tutte le voci	1.478	1.275	2.753

Fonte: elaborazioni Simurg su dati censuari ISTAT - Censimento Permanente

Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Gambassi Terme

Tipologia imprese per macrosettore e variazione decennale 2012-2022 (V.a e V.%)

Gambassi Terme	Situazione attuale		Variazione 2012-2022	
	V.a	V.%	V.a	V.%
[A] AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	162	27,6	6	3,8
[C] ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	90	15,3	-26	-22,4
[D] FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, ECC	3	0,5	2	200,0
[F] COSTRUZIONI	85	14,5	-9	-9,6
[G] COMMERCIO; RIP. AUTOVEICOLI	78	13,3	1	1,3
[H] TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	10	1,7	-5	-33,3
[I] ATTIVITÀ RISTORAZIONE E ALLOGGIO	64	10,9	7	12,3
[J] SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	8	1,4	3	60,0
[K] ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	14	2,4	7	100,0
[L] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	28	4,8	-16	-36,4
[M] ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENT. E TECNICHE	4	0,7	-4	-50,0
[N] NOLEGGIO, AG. VIAGGIO, SERVIZI IMPRESE	14	2,4	3	27,3
[Q] SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE	3	0,5	2	200,0
[R] ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATT.	8	1,4	5	166,7
[S] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	16	2,7	0	0,0
Totale Unità Locali	588	100,0	-28	-4,5

Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA Anno 2022

Principali tipologie di imprese per categoria

Cod ATECO - Tipologia attività	Numero imprese
01] COLTIVAZIONI AGRICOLE E PRODUZIONE DI PRODOTTI ANIMALI, CACCIA E SERVIZI CONNESSI	159
[43] LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	60
[46] COMMERCIO ALL'INGROSSO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	38
[47] COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	34
[55] ALLOGGIO	32
[56] ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	32
[68] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	28
[15] FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI	27
[41] COSTRUZIONE DI EDIFICI	24
[25] FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO (ESCLUSI MACCHINARI E ATTREZZATURE)	15
[96] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA	15
[66] ATTIVITÀ AUSILIARIE DEI SERVIZI FINANZIARI E DELLE ATTIVITÀ ASSICURATIVE	10
[31] FABBRICAZIONE DI MOBILI	8
[14] CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; CONFEZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E PELLICCIA	7
[16] INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI)	7
[49] TRASPORTO TERRESTRE E TRASPORTO MEDIANTE CONDOTTE	7
[81] ATTIVITÀ DI SERVIZI PER EDIFICI E PAESAGGIO	7
[82] ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI ALLE IMPRESE	7
[45] COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI	6
[33] RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE	5
[63] ATTIVITÀ DEI SERVIZI D'INFORMAZIONE E ALTRI SERVIZI INFORMATICI	5
[93] ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO	5
[10] INDUSTRIE ALIMENTARI	4
[64] ATTIVITÀ DI SERVIZI FINANZIARI (ESCLUSE LE ASSICURAZIONI E I FONDI PENSIONE)	4

Fonte: elaborazioni Simurg su CCIAA - Anno 2022

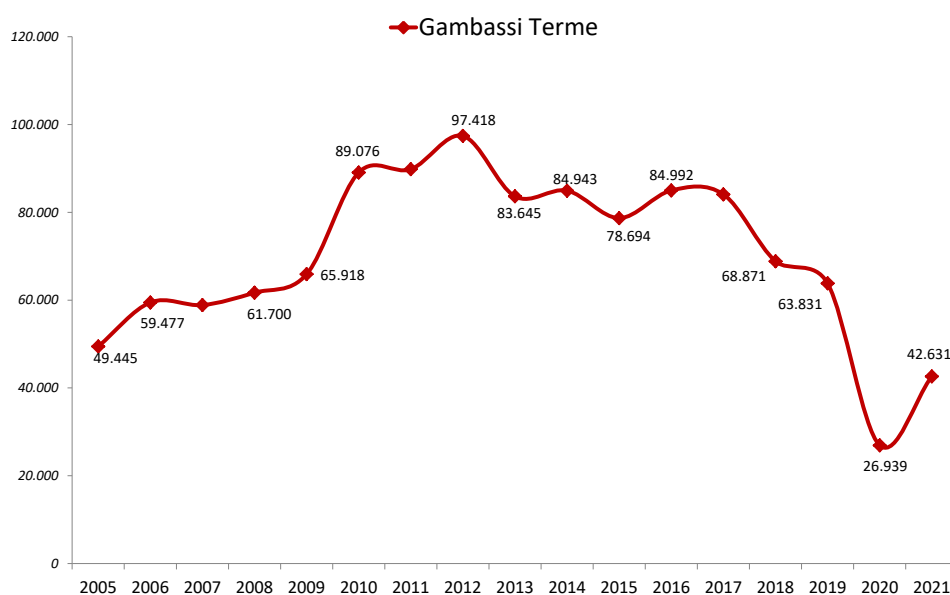
Alcuni aspetti turistici

Strutture ricettive

Gambassi Terme		Strutture	Letti
Esercizi alberghieri	Alberghi 1 stella	1	14
	Alberghi 2 stelle	0	0
	Alberghi 3 stelle	0	0
	Alberghi 4 stelle	0	0
	Albergo diffuso	1	26
	Resid. Turist. alberghiere	1	16
Esercizi extra alberghieri	Agriturismi	25	471
	Affittacamere	5	38
	Alloggi privati	5	19
	Bed & Breakfast	1	12
	Case appartam. vacanze	18	305
	Case per ferie	0	0
	Ostelli per la gioventù	1	30
	Residence	1	40
	Residenze d'Epoca	0	0
	Campeggi	0	0
	Villaggi turistici	0	0
Totale esercizi alberghieri		3	56
Totale esercizi extra alberghieri		56	915
Totale esercizi		59	971

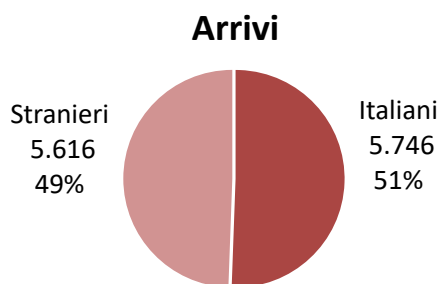
Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

Serie storica presenze turistiche Gambassi Terme

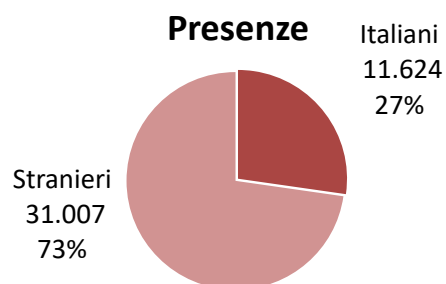


Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana

Arrivi turistici



Presenze turistiche



Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

Il turismo non ufficiale

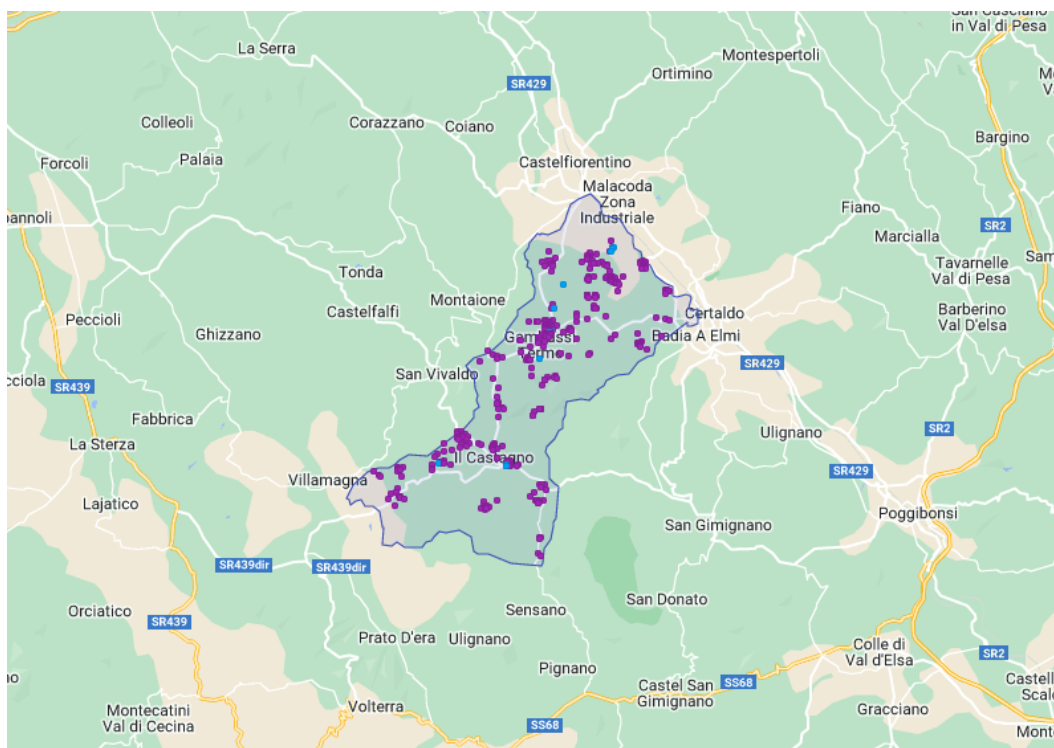
Di seguito riportiamo un breve riepilogo dei flussi turistici non ufficiali, facendo riferimento agli appartamenti affittati tramite i portali internet e in particolar modo tramite Airbnb che rappresenta il principale canale di prenotazione online. Si tratta di 354 tra case e appartamenti (340) e singole stanze (14) che sono a disposizione di coloro che vogliono soggiornare a Gambassi Terme.

La tipologia prevalente è del bilocale che rappresenta il 37% delle strutture messe a disposizione, mentre i monolocali rappresentano il 29% del totale.

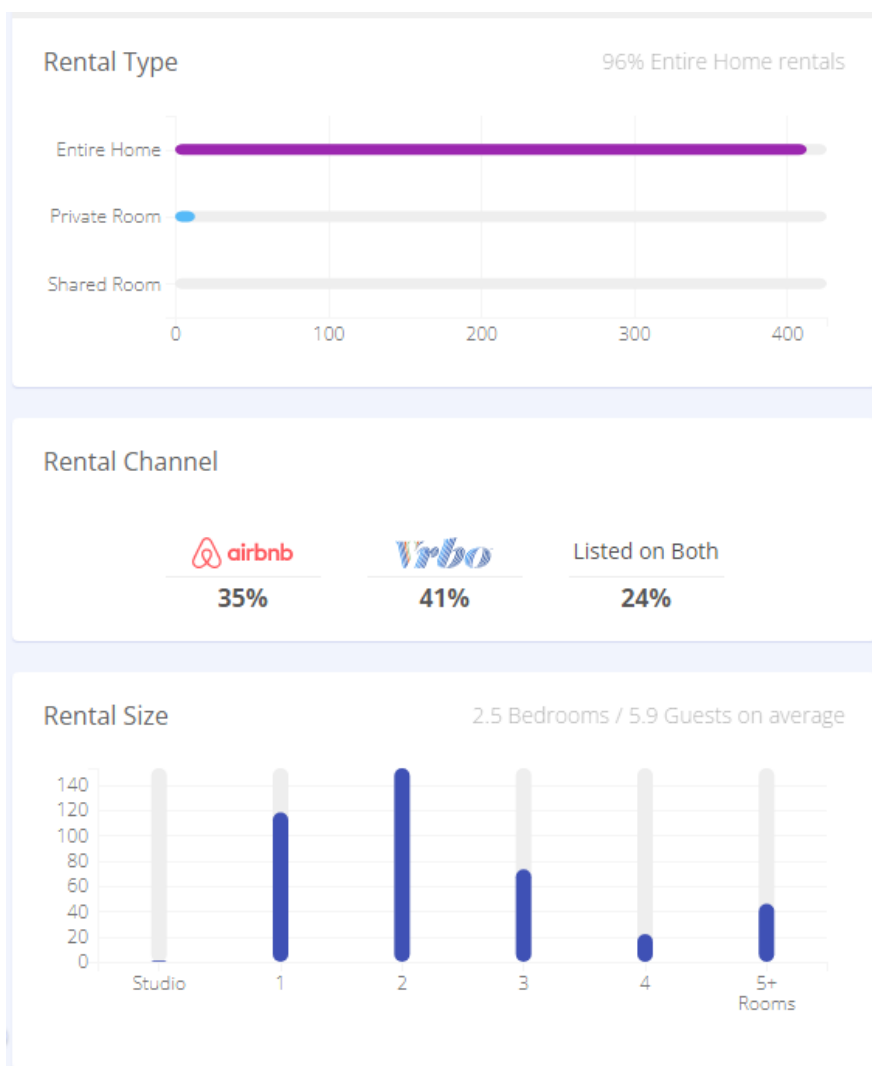
Per quanto riguarda l'andamento di questi affitti (Rental growth) possiamo vedere che nel secondo quadrimestre del 2022 si sono avuti 481 affitti la cui permanenza è stata per il 42% di un giorno e per il 28% oltre 3 giorni.

354 Active Rentals

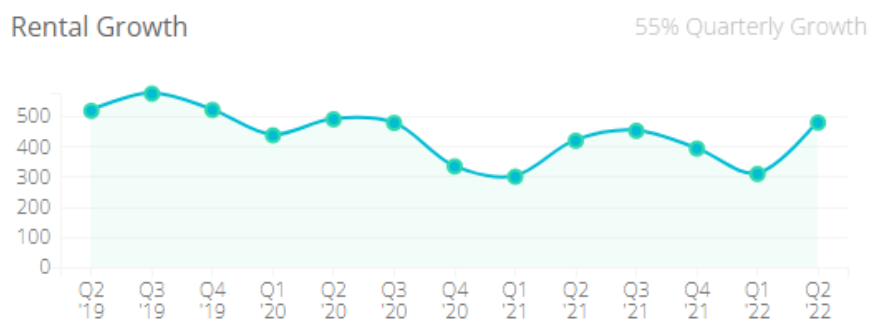
Dislocazione degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Gambassi Terme



Tipologia degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Gambassi Terme



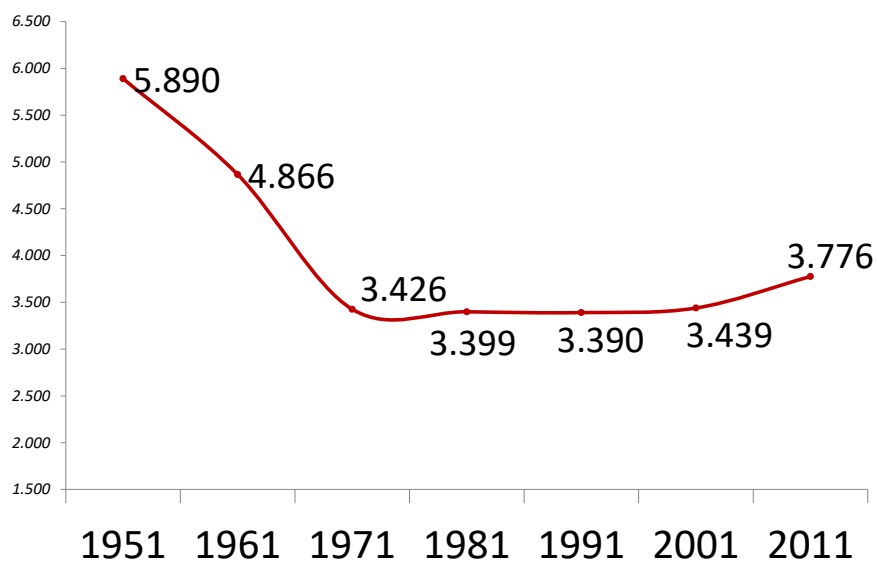
Andamento degli affitti, tramite portali internet, per trimestre a Gambassi Terme



5. Montaione

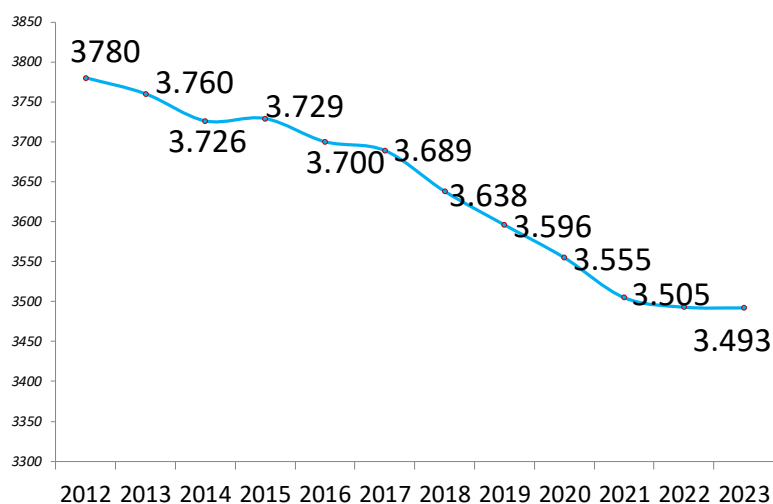
La demografia

Andamento **storico** della popolazione residente



Fonte: dati censuari ISTAT

Andamento **ultimi anni** popolazione residente



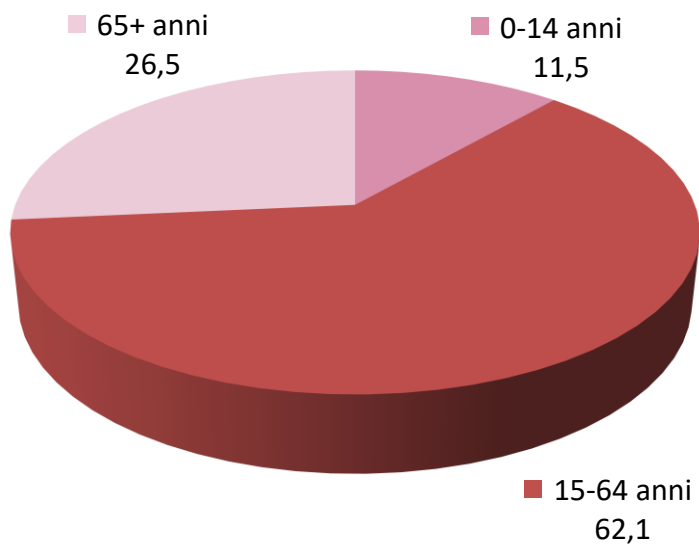
Fonte: dati ISTAT

Principali nazionalità residenti stranieri Montaione

Montaione	V.a	V.%
Romania	70	21,7
Marocco	66	20,5
Albania	46	14,3
Senegal	20	6,2
Regno Unito	10	3,1
Germania	9	2,8
Macedonia	8	2,5
Nigeria	7	2,2
Kosovo	6	1,9
Belgio	6	1,9
Sri Lanka	6	1,9
Costa d'Avorio	5	1,6
Paesi Bassi	4	1,2
India	4	1,2
Moldova	4	1,2
Altro	51	15,8
Totale stranieri	322	100,0

Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT 2022

Classi di età Montaione (V.%)



Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Pendolarismo dei residenti nel comune

Montaione	Maschi	Femmine	Totale
Motivo dello spostamento: Studio			
Stesso comune di dimora abituale	162	157	319
Fuori del comune di dimora abituale	93	91	184
Tutte le voci	255	248	503
Motivo dello spostamento: Lavoro			
Stesso comune di dimora abituale	356	327	683
Fuori del comune di dimora abituale	403	306	709
Tutte le voci	759	633	1.392
Motivo dello spostamento: Totale			
Stesso comune di dimora abituale	518	484	1.002
Fuori del comune di dimora abituale	496	397	893
Tutte le voci	1.014	881	1.895

Fonte: elaborazioni Simurg su dati censuari ISTAT - Censimento Permanente

Alcuni aspetti sulle imprese del comune di Montaione

Tipologia imprese per macrosettore e variazione decennale 2012-2022 (V.a e V.%)

Montaione	Situazione attuale		Variazione 2012-2022	
	V.a	V.%	V.a	V.%
[A] AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA	101	19,5	8	8,6
[B] ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE	2	0,4	-1	-33,3
[C] ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	36	6,9	-15	-29,4
[F] COSTRUZIONI	56	10,8	-22	-28,2
[G] COMMERCIO; RIP. AUTOVEICOLI	99	19,1	-26	-20,8
[H] TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO	13	2,5	-2	-13,3
[I] ATTIVITÀ RISTORAZIONE E ALLOGGIO	107	20,7	18	20,2
[J] SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	10	1,9	3	42,9
[K] ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE	12	2,3	0	0,0
[L] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	35	6,8	1	2,9
[M] ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENT. E TECNICHE	6	1,2	0	0,0
[N] NOLEGGIO, AG. VIAGGIO, SERVIZI IMPRESE	11	2,1	5	83,3
[Q] SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE	2	0,4	0	0,0
[R] ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATT.	8	1,5	6	300,0
[S] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI	13	2,5	-1	-7,1
Totale Unità Locali	518	100,0	-32	-7,1

Fonte: elaborazioni Simurg su dati CCIAA Anno 2022

Principali tipologie di imprese per categoria

Cod ATECO - Tipologia attività	Numero imprese
01] COLTIVAZIONI AGRICOLE E PRODUZIONE DI PRODOTTI ANIMALI, CACCIA E SERVIZI CONNESSI	101
[55] ALLOGGIO	65
[47] COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	61
[56] ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	42
[68] ATTIVITÀ IMMOBILIARI	35
[43] LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	34
[46] COMMERCIO ALL'INGROSSO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)	28
[41] COSTRUZIONE DI EDIFICI	21
[15] FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI	12
[96] ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA	12
[49] TRASPORTO TERRESTRE E TRASPORTO MEDIANTE CONDOTTE	11
[45] COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI	10
[66] ATTIVITÀ AUSILIARIE DEI SERVIZI FINANZIARI E DELLE ATTIVITÀ ASSICURATIVE	10
[10] INDUSTRIE ALIMENTARI	7
[81] ATTIVITÀ DI SERVIZI PER EDIFICI E PAESAGGIO	7
[63] ATTIVITÀ DEI SERVIZI D'INFORMAZIONE E ALTRI SERVIZI INFORMATICI	6
[93] ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO	5
[74] ALTRE ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE	4
[N/A] Non rilevato	4
[16] INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI)	3
[31] FABBRICAZIONE DI MOBILI	3
[32] ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE	3
[77] ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO	3
[90] ATTIVITÀ CREATIVE, ARTISTICHE E DI INTRATTENIMENTO	3

Fonte: elaborazioni Simurg su CCIAA - Anno 2022

Esercizi di somministrazione

RISTORANTI	
TRATTORIA IL LAGO	Via Vecchia di Le Mura n. 22
IL BORGO s.a.s.	Via Iano nn. 5-7-9
RISTORANTE IL CASTELLARE DI TONDA	Via Cerroni n. 107
CORTE ANTICA I'CIAMPA	Via Chiarenti n. 46
BAR PIZZERIA TAVOLA CALDA ALBERI	Via Alberi nn. 6-8
Ristorante CASA MASI	Via Collerucci n. 53
CARPE DIEM s.r.l.	Viale V. da Filicaia n. 67
IL CAMINETTO	Via Mura n. 16
RISTORANTE "LA CASACCIA"	Località Tonda n. 8
L'ERASMUS	Via J. F. Kennedy n. 20
I'RIFRULLO	P.zza Gramsci n.4
Osteria S. VIVALDO	Via S. Vivaldo nn. 21-23
L'OSTERIA DEL PESCE ROSSO	Via Chiarenti n. 14

"IL ROSMARINO"	Via Castelfalfi n. 8
LA VIA DEL SALE	Via Castelfalfi C/O Hotel resort Castelfalfi
BOCCIOLETO	Via Casastrada c/o Hotel Boccioleto
L'ANGOLO DEL BUONGUSTAIO	Via G. di Vittorio nn. 1-2-4-5
CASABLANCA	Via delle Colline n. 3
GENTE DELLA NOTTE	Via Castelfalfi Castello n. 59
LA TERRAZZA"	Via Leonardo da Vinci n. 71
RISTORANTE IL CUCCO	Viale Italia
BAR	
BAR – PASTICCERIA GALI	Via J. F. Kennedy nn. 2-4-6
LO STRETTOIO PUB	Via F. Chiarenti n. 8
I' DI...VINO	Via pzza Cavour
BAR SPORT	Via S. Ammirato n. 38
COEDIL s.a.s.	Via Cerroni n. 109
L'ANTICA VINERIA VANNI	Piazza della Repubblica n. 10
Bar Ristoro LA TERRAZZA	Via Leonardo da Vinci n. 71
PASTICCERIA-BAR TILLI	VIALE FILICAIA
AGRI RISTORANTI	
Ristorante "Il Torrino"	Via S. Stefano n.122
Ristorante "Nonna Bianca"	Loc. Iano Via Torri n.62
Ristorante "Da Tilli alla Fornace"	Via Cerroni
CIRCOLI PRIVATI	
Circolo Arci LA PERLA	Piazza Gramsci n. 4
Circolo IL TARTUFO AL POGGIO	Via Sughera

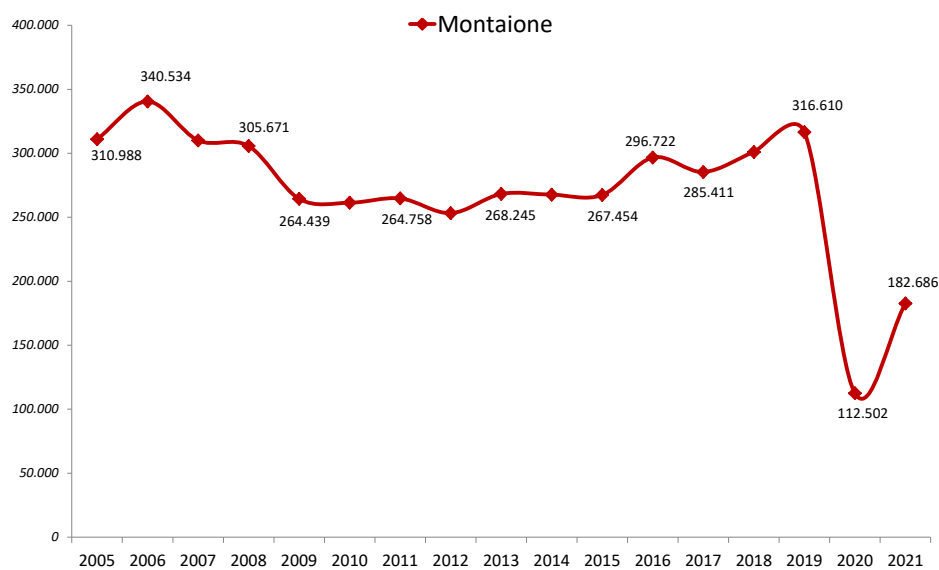
Alcuni aspetti turistici

Strutture ricettive

Montaione		Strutture	Letti
Esercizi alberghieri	Alberghi 1 stella	0	0
	Alberghi 2 stelle	0	0
	Alberghi 3 stelle	2	36
	Alberghi 4 stelle	2	218
	Alberghi 5 stelle	1	302
	Resid. Turist. alberghiere	0	0
Esercizi extra alberghieri	Agriturismi	37	954
	Affittacamere	4	39
	Alloggi privati	6	38
	Bed & Breakfast	2	24
	Case appartam. vacanze	48	1.850
	Case per ferie	0	0
	Ostelli per la gioventù	2	66
	Residence	3	130
	Residenze d'Epoca	1	10
	Campeggi	0	0
	Villaggi turistici	0	0
Totale esercizi alberghieri		5	556
Totale esercizi extra alberghieri		103	3.111
Totale esercizi		108	3.667

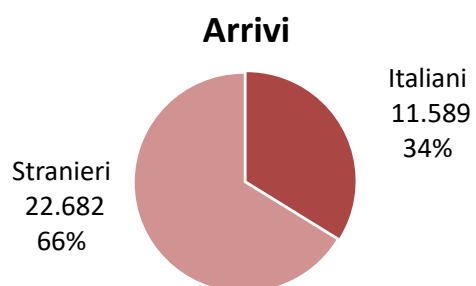
Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

Serie storica presenze turistiche Montaione

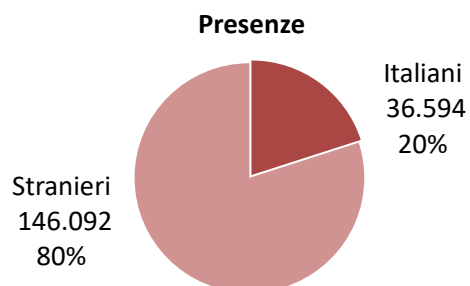


Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana

Arrivi turistici



Presenze turistiche



Fonte: elaborazioni Simurg su Regione Toscana - Anno 2022

Il turismo non ufficiale

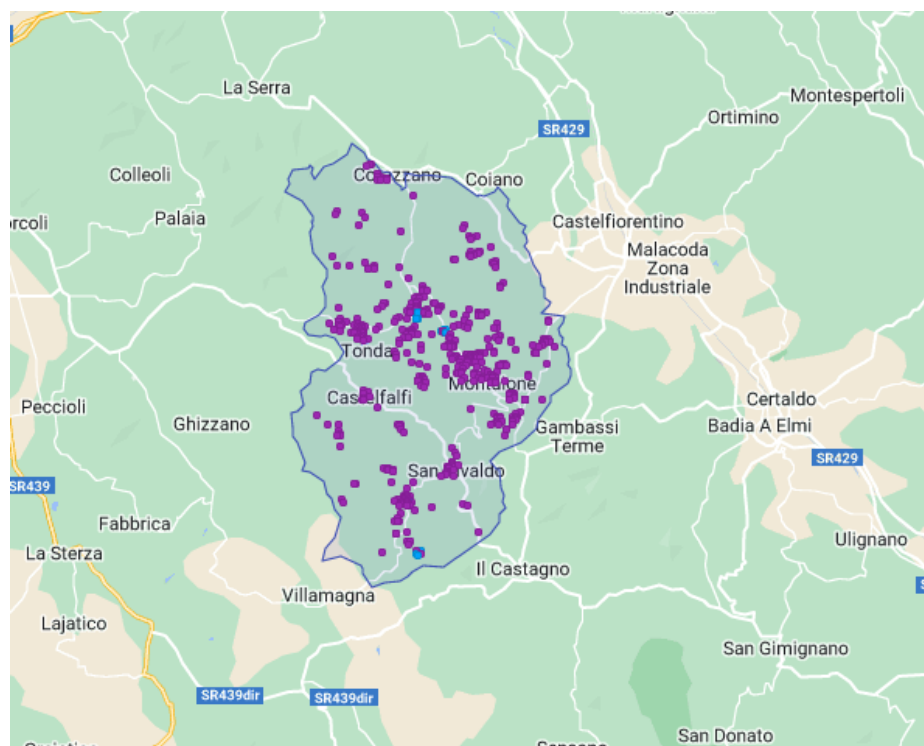
Di seguito riportiamo un breve riepilogo dei flussi turistici non ufficiali, facendo riferimento agli appartamenti affittati tramite i portali internet e in particolar modo tramite Airbnb che rappresenta il principale canale di prenotazione online. Si tratta di 603 tra case e appartamenti (586) e singole stanze (17) che sono a disposizione di coloro che vogliono soggiornare a Montaione.

Le tipologia prevalente sono i bilocali che rappresentano quasi la metà del contingente a disposizione (45%) mentre i monolocali rappresentano il 20% delle strutture messe a disposizione nel territorio comunale.

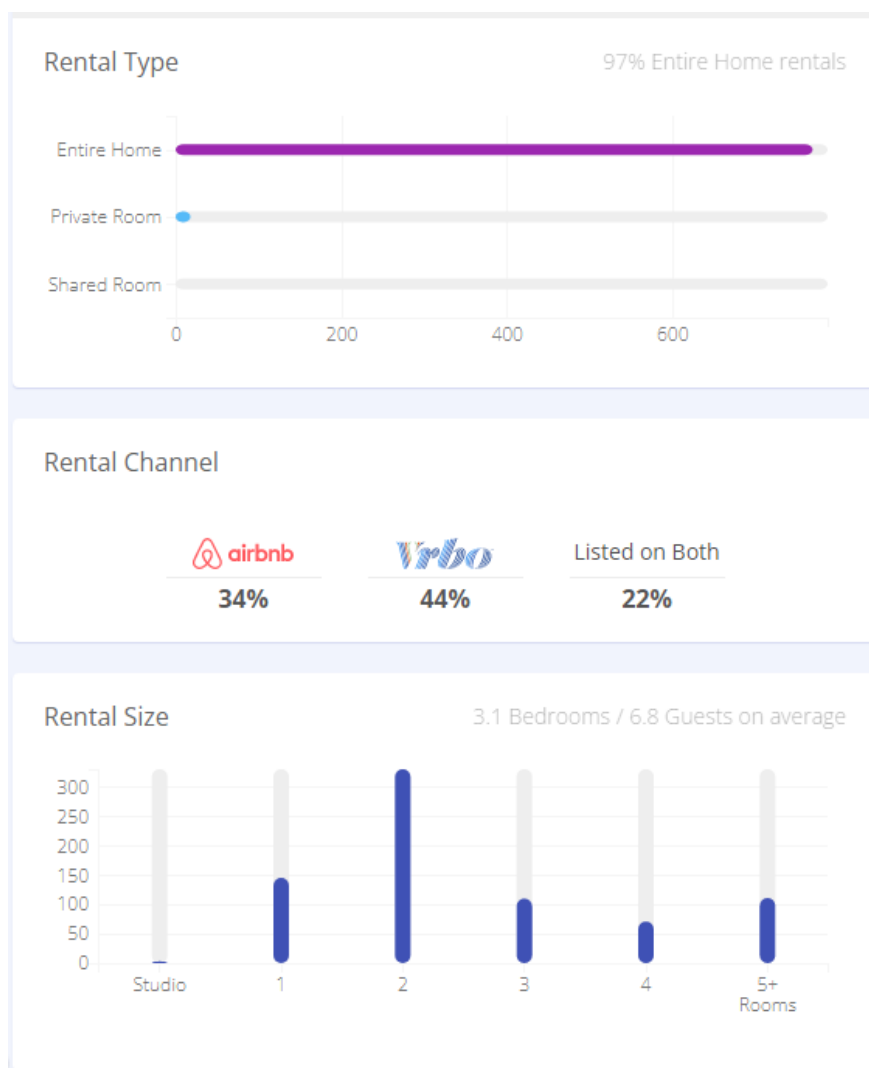
Per quanto riguarda l'andamento di questi affitti (Rental growth) possiamo vedere che nel secondo quadrimestre del 2022 si è raggiunto il numero massimo di affitti con 851 prenotazioni la cui permanenza è stata per il 24% di un giorno, per il 20% di due giorni e del 35% di oltre 3 giorni.

603 Active Rentals

Dislocazione degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Montaione



Tipologia degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet a Montaione



Andamento degli affitti, tramite portali internet, per trimestre a Montaione

