

ANALISI DI SETTORE E STRATEGIE PER LA
VALORIZZAZIONE DELLA REALTÀ
COMMERCIALE DEL COMUNE DI MONTELUPO
FIORENTINO

Modulo 1.A. Costruire le informazioni di contesto
utili alla predisposizione degli strumenti di intervento

Rapporto finale

Novembre 2023

INDICE

INTRODUZIONE.....	3
METODOLOGIA	4
1. L'ANALISI DI CONTESTO	5
1.1. LA POPOLAZIONE RESIDENTE	5
1.2. LE IMPRESE	12
1.3. I FLUSSI TURISTICI.....	16
1.4. I VALORI IMMOBILIARI.....	19
1.5. LA RETE COMMERCIALE	20
2. L'APPROFONDIMENTO QUALITATIVO: LE INTERVISTE.....	26
2.1. LE ATTIVITÀ SVOLTE	26
2.2. L'AREA <i>CAVERNI</i>	28
2.3. L'AREA <i>EX-FANCIULLACCI</i>	30
2.4. L'AREA <i>STAZIONE</i>	32
2.5. IL CENTRO STORICO, MONTELUPO FIORENTINO, LE ATTIVITÀ COMMERCIALI	34
CONCLUSIONI	39
ALLEGATO 1. LA TRACCIA D'INTERVISTA SEMI-STRUTTURATA	42
ELENCO DELLE FIGURE E DELLE TABELLE	43

INTRODUZIONE

Il lavoro che si presenta in queste pagine è parte di un più ampio progetto volto a definire ed attuare un piano per la valorizzazione della realtà commerciale del Comune di Montelupo Fiorentino.

La struttura modulare del progetto è pensata per permettere all'Amministrazione di disporre al termine di ciascuna componente progettuale di un contributo conoscitivo dotato di una propria autonomia e perciò spendibile anche in altre direzioni rispetto a quelle qui proposte.

Nell'ambito del primo modulo del progetto sono state raccolte le informazioni di contesto necessarie per la definizione del Piano Strategico sopra menzionato. Il presente rapporto costituisce il punto di arrivo dell'analisi di contesto.

Il lavoro è diviso in tre parti.

Nella prima parte si fornisce il riepilogo dell'analisi quantitativa, fondata sull'analisi delle basi dati disponibili: il rapporto si sofferma sull'evoluzione delle dinamiche demografiche (della popolazione e delle imprese), sui dati relativi ai flussi turistici, sull'evoluzione dei valori immobiliari e sulle caratteristiche della rete commerciale.

Nella seconda parte si riportano i dati salienti dell'analisi qualitativa, realizzata attraverso la raccolta di 15 interviste con persone che vivono o lavorano nel territorio comunale e completata con due incontri di restituzione dei risultati delle interviste con i rappresentanti istituzionali (i componenti della Giunta comunale ed i consiglieri che hanno accettato l'invito di discutere i risultati delle interviste).

Il lavoro si conclude con l'indicazione dei principali spunti di riflessione emersi.

METODOLOGIA

Il lavoro si è articolato in due macro-fasi.

La prima è consistita nella ricognizione, identificazione ed analisi delle basi dati disponibili in grado di fornire dati pertinenti e aggiornati rispetto all'evoluzione delle dinamiche demografiche, socio-economiche e commerciali riguardanti il territorio locale. Questa parte dell'analisi di contesto, di natura quantitativa, ha preso in esame i seguenti ambiti:

- l'inquadramento dell'area, a partire dalle zone urbane interne ai confini comunali ed alle aggregazioni territoriali riferite alla pianificazione di scala economica e sociale;
- il quadro demografico;
- la demografia delle imprese;
- il movimento turistico;
- i valori immobiliari;
- la rete commerciale in sede fissa.

Nell'ambito di questa prima fase, svoltasi tra i mesi di novembre 2022 e marzo 2023, si è fatto ricorso ad una pluralità di fonti: Istat, Irpet, Agenzia delle Entrate, CCIAA di Firenze/Movimprese, Città Metropolitana di Firenze.

La fase di *data analysis* si è svolta *on desk*, ma in costante interazione con gli uffici dell'Amministrazione Comunale, in particolare per la parte di analisi riguardante la rete commerciale: proprio partendo dai dati di fonte comunale raccolti per questa componente dell'analisi gli uffici dell'Amministrazione hanno realizzato un sistema informativo aggiornabile relativo agli esercizi commerciali in sede fissa: si tratta di un sistema georeferenziato, capace di fornire informazioni accurate e georeferenziate sulle caratteristiche tipologiche ed identificative degli esercizi in sede fissa.

Nella seconda parte del lavoro sono state effettuate, tra giugno e settembre 2023, 15 interviste in profondità. La selezione degli intervistati si è fondata sulla scelta, compiuta dal gruppo di ricerca e in accordo con l'Amministrazione si è deciso di concentrare l'attenzione in particolare su tre parti specifiche del territorio:

- a) l'area dell'ex Fanciullacci,
- b) l'area intorno alla stazione ferroviaria,
- c) l'area di via Caverni.

La selezione dei cittadini da intervistare è stata fatta tenendo conto della necessità di reperire 15 persone in grado di rispondere primariamente ai quesiti riguardanti la rispettiva zona di interesse (cinque interviste per ciascuna area), e poi di fornire anche un punto di vista informato sulle altre aree e sull'intero territorio comunale. I nominativi ed i contatti delle persone da intervistare sono stati selezionati sulla base dei criteri dettagliati nel paragrafo 2.1.

La traccia d'intervista semi-strutturata (si veda l'allegato 1) è stata suddivisa in tre parti: la prima contenente le domande riguardanti l'area specifica di riferimento dell'intervistato, la seconda riguardante le domande relative alle altre due aree e la terza contenente domande relative ad aspetti generali riguardanti l'intero territorio comunale.

Le interviste si sono svolte in presenza e sono state registrate: la registrazione è stata utilizzata dal gruppo di ricerca esclusivamente per facilitare il lavoro di analisi e restituzione delle informazioni raccolte. All'inizio della seconda parte del rapporto sono fornite le indicazioni riguardanti il genere e la fascia d'età delle persone intervistate, a salvaguardia dell'anonimato delle persone stesse.

Sulla base delle informazioni raccolte attraverso le interviste il gruppo di ricerca ha effettuato due incontri di restituzione e di approfondimento con la Giunta Comunale (il 21 settembre 2023) e con alcuni consiglieri che hanno accettato l'invito di discutere i risultati delle interviste (il 28 settembre 2023). Anche gli esiti di questi due incontri hanno contribuito a fornire indicazioni utili per la redazione di questo rapporto conclusivo.

1. L'ANALISI DI CONTESTO

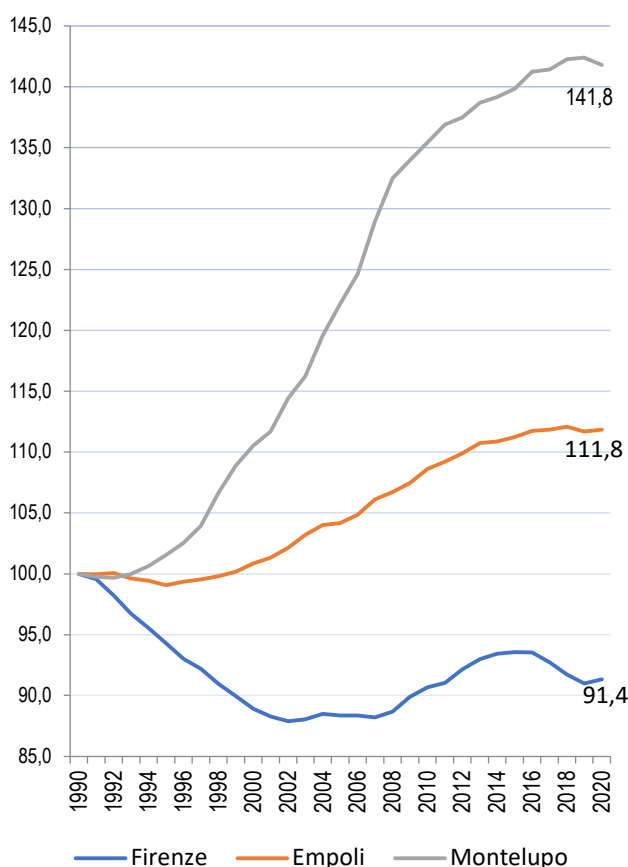
1.1. LA POPOLAZIONE RESIDENTE

Nei tre decenni compresi tra il 1990 e il 2020 la popolazione residente nel Comune di Montelupo è cresciuta di oltre il 40%. Come si può notare nella tabella 1 e nella figura 1, la popolazione residente al 31 dicembre nel Comune di Montelupo è passata dalle 10.064 unità del 1990 alle 14.269 unità del 2020. Nello stesso periodo la popolazione residente nel Comune di Empoli è aumentata dell'11,8% (passando da 43.522 a 48.674 unità), mentre quella residente nel Comune di Firenze è diminuita dell'8,6% (passando da 403.294 a 368.419 unità).

Tabella 1, Figura 1. Popolazione residente al 31 dicembre nei comuni di Firenze, Empoli e Montelupo Fiorentino. Serie storica 1990-2020 e rappresentazione grafica delle variazioni con numero indice (1990 = 100)

Anno	Firenze	Empoli	Montelupo
1990	403.294	43.522	10.064
1991	401.529	43.513	10.040
1992	396.115	43.553	10.030
1993	390.031	43.348	10.064
1994	385.313	43.274	10.127
1995	380.348	43.113	10.218
1996	375.165	43.244	10.318
1997	371.889	43.319	10.461
1998	366.820	43.437	10.733
1999	362.828	43.603	10.957
2000	358.529	43.900	11.125
2001	356.118	44.094	11.240
2002	354.478	44.460	11.516
2003	355.105	44.913	11.697
2004	356.955	45.274	12.035
2005	356.449	45.334	12.294
2006	356.420	45.640	12.542
2007	355.747	46.178	12.978
2008	357.684	46.447	13.334
2009	362.526	46.774	13.482
2010	365.681	47.271	13.632
2011	367.164	47.525	13.779
2012	371.650	47.835	13.838
2013	375.126	48.201	13.958
2014	376.841	48.250	14.008
2015	377.395	48.416	14.075
2016	377.277	48.628	14.215
2017	373.991	48.675	14.234
2018	369.885	48.783	14.318
2019	366.927	48.611	14.331
2020	368.419	48.674	14.269

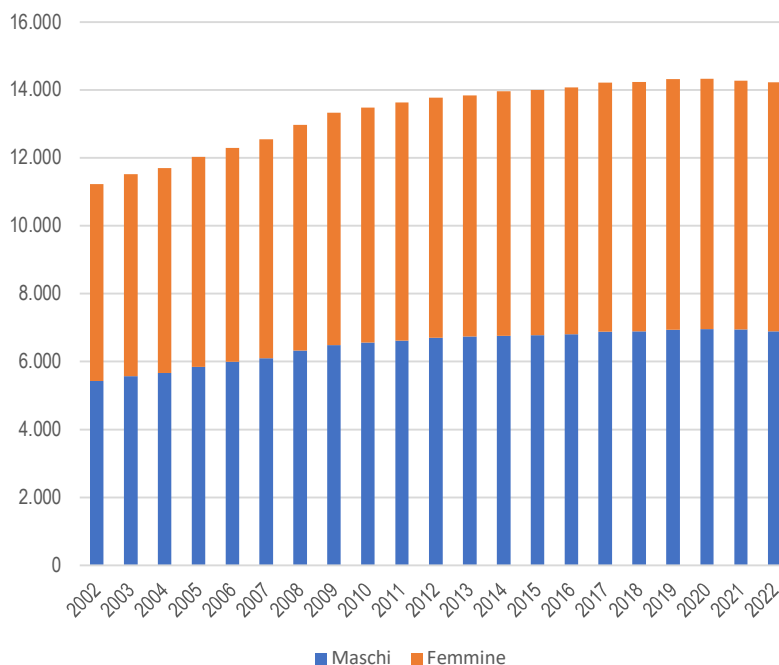
Fonte: Istat



Se si osservano i dati più recenti si può notare che dopo il 1° gennaio 2020 anche nel Comune di Montelupo Fiorentino la popolazione residente ha cominciato a diminuire (tabella 2, figura 2). Nel 2021 e nel 2022, infatti, la popolazione residente nel Comune è scesa prima a 14.269 unità e poi a 14.226 unità. Ciò significa che tra l'inizio del 2020 e l'inizio del 2022 la popolazione è diminuita del 7,3%: si tratta della prima apparizione del segno 'meno' nelle dinamiche della popolazione residente dopo diversi decenni di crescita ininterrotta.

Tabella 2, Figura 2. Popolazione residente al 1° gennaio nel comune di Montelupo Fiorentino per genere. Cfr. 2002-2022

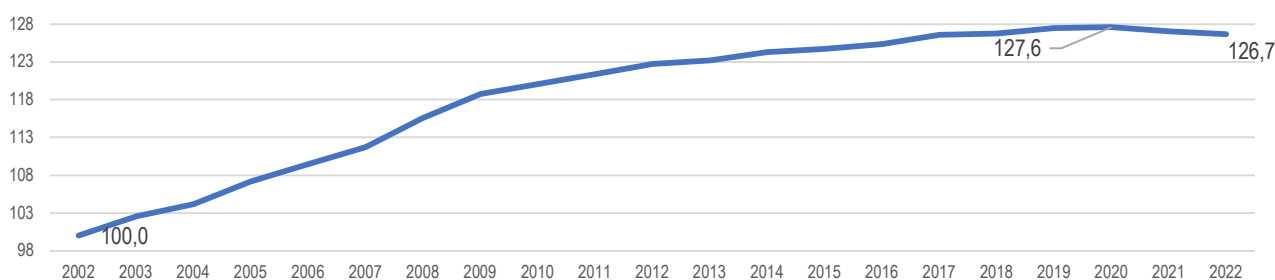
Anno	Maschi	Femmine	Totale
2002	5.433	5.797	11.230
2003	5.571	5.945	11.516
2004	5.660	6.037	11.697
2005	5.842	6.193	12.035
2006	5.988	6.306	12.294
2007	6.106	6.436	12.542
2008	6.325	6.653	12.978
2009	6.487	6.847	13.334
2010	6.557	6.925	13.482
2011	6.620	7.012	13.632
2012	6.694	7.085	13.779
2013	6.742	7.096	13.838
2014	6.760	7.198	13.958
2015	6.781	7.227	14.008
2016	6.810	7.265	14.075
2017	6.885	7.330	14.215
2018	6.889	7.345	14.234
2019	6.939	7.379	14.318
2020	6.953	7.378	14.331
2021	6.950	7.319	14.269
2022	6.887	7.339	14.226



Fonte: Istat

La figura 3 evidenzia l'evoluzione della popolazione tra il 2002 e il 2022, ponendo come valore indice pari a 100 il numero dei residenti al 1° gennaio 2002: si può facilmente notare anche in questo caso come nel Comune di Montelupo Fiorentino il valore più alto sia stato raggiunto nel 2020 (+27,6% rispetto al 2002). La figura 4 mette a confronto l'evoluzione, nello stesso periodo, del dato di Montelupo con quello dei comuni del Sistema Locale del Lavoro di Empoli (escluso Montelupo) e dei comuni della Provincia di Firenze (anche in questo caso escludendo Montelupo). La crescita dei residenti è chiaramente molto più cospicua nel caso di Montelupo rispetto agli altri due aggregati considerati (+11,8% per i comuni del SLL Empolese¹, + 5,4% per i comuni della Provincia di Firenze).

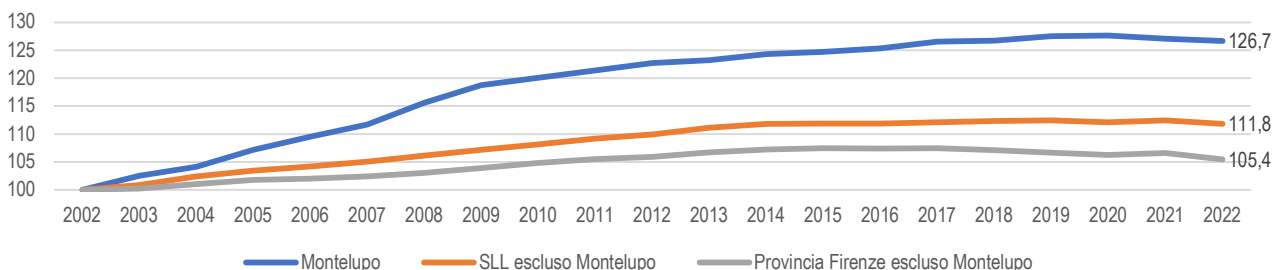
Figura 3. Popolazione residente al 1° gennaio nel comune di Montelupo Fiorentino. Cfr. 2002-2022. 2002=100



¹ I sistemi locali del lavoro (SLL) rappresentano "una griglia territoriale i cui confini, indipendentemente dall'articolazione amministrativa del territorio, sono definiti utilizzando i flussi degli spostamenti giornalieri casa/lavoro (pendolarismo) rilevati in occasione dei Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni". Il Sistema Local del Lavoro di Empoli comprende sei comuni: Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montespertoli e Vinci. Vedi Istat, Sistemi Locali del Lavoro, <https://www.istat.it/it/informazioni-territoriali-e-cartografiche/sistemi-locali-del-lavoro>.

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

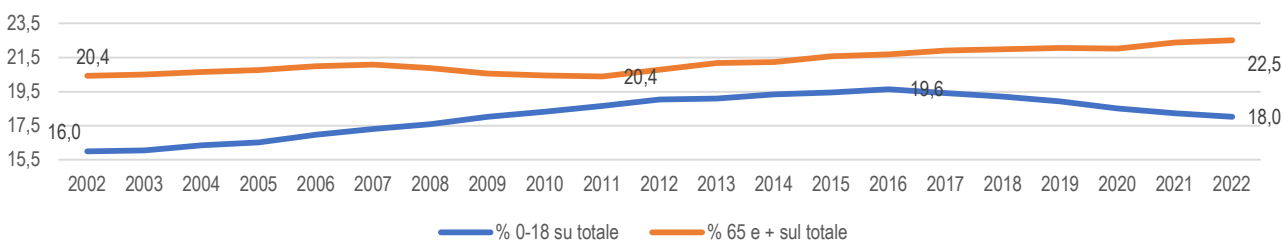
Figura 4. Popolazione residente nei comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze. 2002-2022. 2002=100



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

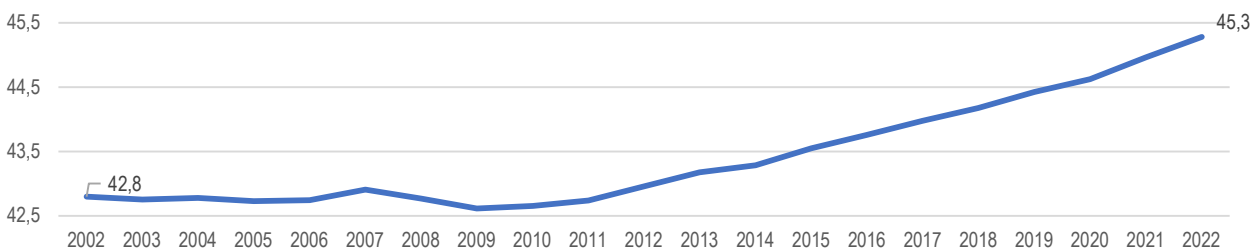
Un altro aspetto rilevante dell'evoluzione demografica recente è l'invecchiamento della popolazione residente. La figura 5 mostra la variazione di due componenti della popolazione tra il 2002 e il 2022: la percentuale di popolazione di età compresa tra 0 e 18 anni è cresciuta fino al 2016 (quando rappresentava il 19,6% del totale della popolazione residente) per poi diminuire in modo lento ma regolare fino al 2022, mentre l'incidenza della popolazione di 65 anni e oltre sul totale della popolazione residente ha fatto registrare un incremento di oltre due punti percentuali negli ultimi dieci anni (dal 20,4% del 2012 al 22,5% del 2022). Nello stesso periodo l'età media della popolazione residente (figura 6) è cresciuta di 2,5 anni (da 42,8 a 45,3): come mostrano le piramidi per età che raffigurano la consistenza in valore assoluto della popolazione residente per fasce d'età di 5 anni (dalla fascia 0-4 anni in su), tra il 2002, il 2012 e il 2022 si è verificato una crescita significativa delle fasce d'età intermedie. Mentre nel 2002 il gruppo più numeroso era quello della popolazione in età compresa tra 30 e 34 anni, nel 2022 il gruppo più numeroso è diventato quello della popolazione in età compresa tra 50 e 54 anni.

Figura 5. Percentuale della popolazione di 0-18 anni e di 65 anni e più sul totale della popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino. 2002-2022



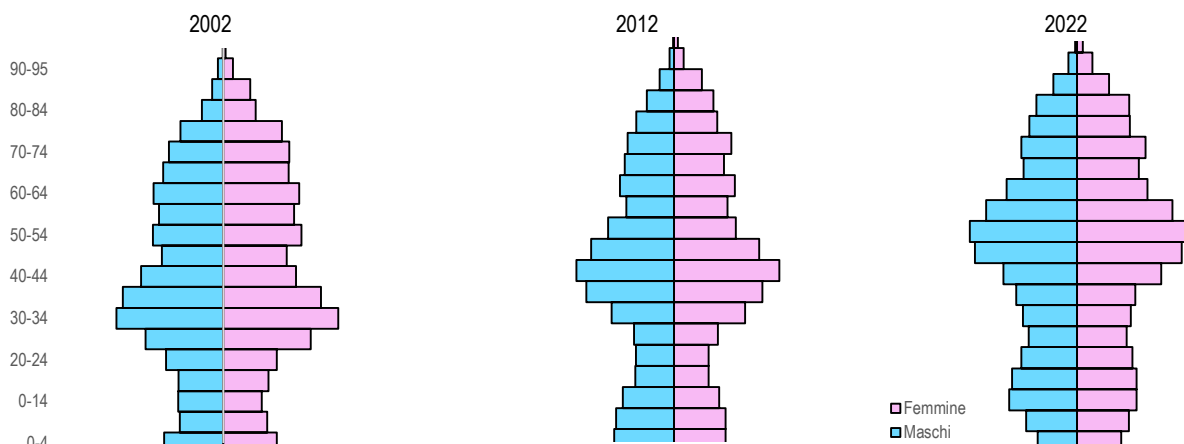
Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 6. Età media della popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino. 2002-2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

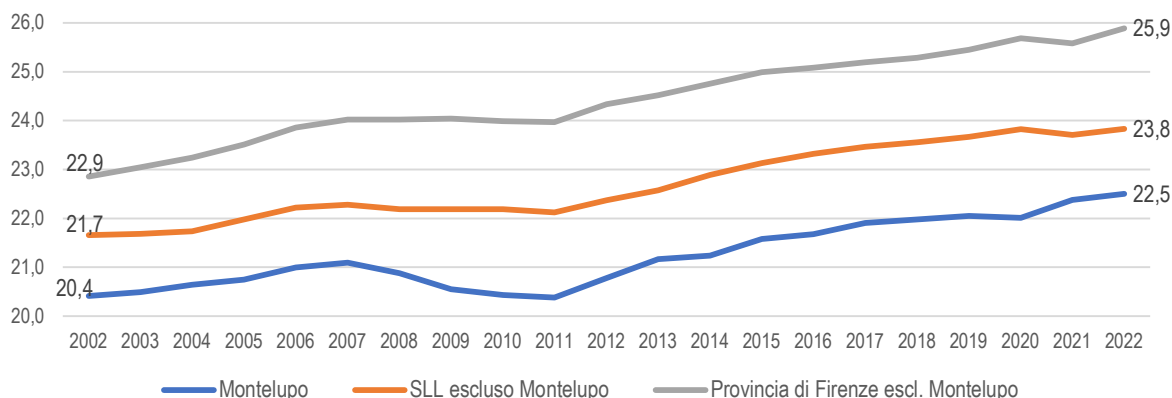
Figura 7. Piramide per età della popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino. Cfr. anni 2002, 2012, 2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

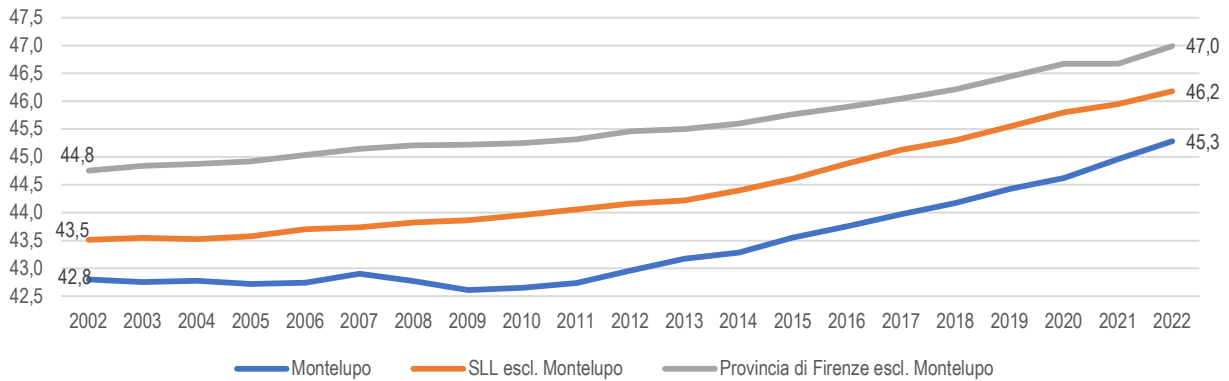
La comparazione dei principali indicatori demografici tra Comune di Montelupo, comuni del SLL Empoli e comuni della Provincia di Firenze mostra che seppure la popolazione montelupina invecchia, tale tendenza appare meno marcata rispetto a quella rilevabile nei territori limitrofi. Per quanto riguarda l'incidenza della popolazione di 65 anni e oltre sul totale della popolazione residente (figura 8), tra il 2002 e il 2022 nel Comune di Montelupo la crescita di tale indicatore è stata identica a quella rilevata nei comuni del SLL Empoli (+2,1 punti percentuali), ma inferiore di quasi un punto rispetto a quella osservata nei comuni della Provincia di Firenze (+3 punti percentuali). Per quanto riguarda l'età media (figura 9), il Comune di Montelupo ha mantenuto alla fine del 2022 i differenziali a proprio vantaggio osservabili già nel 2002. L'andamento dell'indice di vecchiaia (rapporto tra popolazione di 65 anni e oltre e popolazione in età compresa tra 0 a 14 anni per 100; figura 10) evidenzia che nel periodo 2002-2022 nonostante il valore del Comune di Montelupo sia cresciuto di 0,05 punti (da 1,61 a 1,66), il differenziale rispetto agli altri due aggregati si è significativamente ampliato: da 0,09 a 0,31 punti nel caso dei comuni del SLL Empoli, da 0,34 a 0,49 punti nel caso dei comuni della Provincia di Firenze.

Figura 8. Percentuale di popolazione residente di 65 anni e più sul totale della popolazione residente. Cfr. tra i comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze, 2002-2022



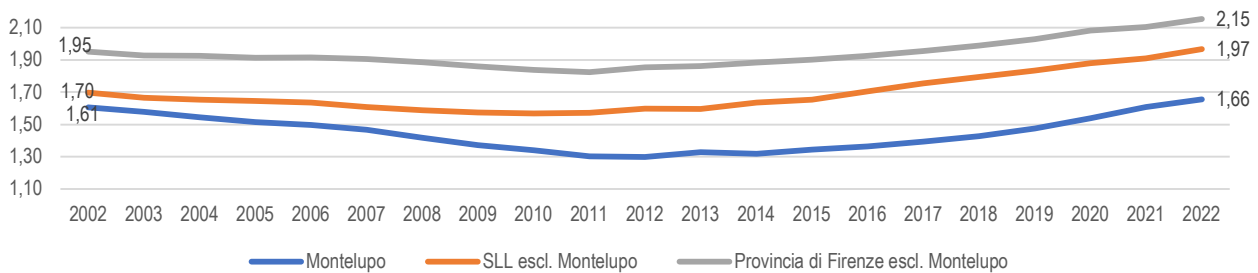
Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 9. Età media della popolazione residente. Cfr. tra i comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze, 2002-2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 10. Indice di vecchiaia della popolazione residente. Cfr. tra i comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze, 2002-2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

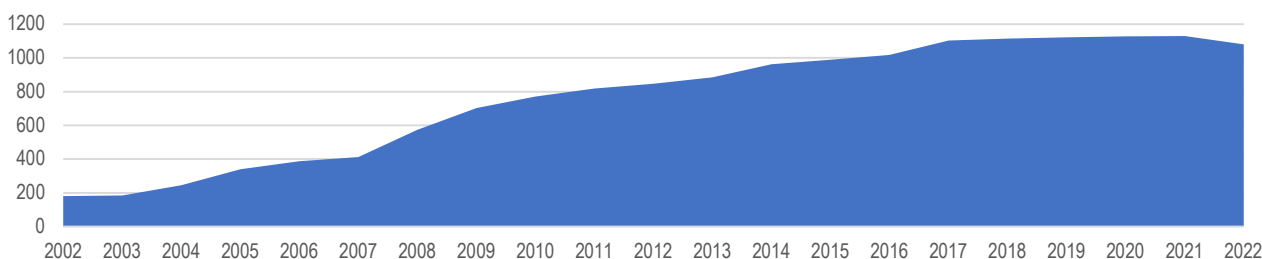
Occorre sottolineare che negli anni più recenti si è prima attenuata e poi definitivamente arrestata anche la crescita della popolazione residente di nazionalità non italiana (tabella 3, figure 11 e 12). I residenti stranieri sono cresciuti dalle 182 unità del 2002 (quando incidono per appena l'1,6% sul totale dei residenti) fino alle 1.129 unità (il 7,9% del totale) del 2021. Si noti che prima del calo rilevato nel 2022 (-49 unità rispetto al 2021, corrispondenti ad un decremento del 4,3%), la popolazione straniera residente si era sostanzialmente già stabilizzata tra il 2017 e il 2021: in questo periodo i residenti stranieri erano cresciuti di appena 27 unità. Il dato è tanto più significativo in quanto tra il 2017 e il 2022 anche la popolazione di nazionalità italiana ha oscillato di poco, tra le 13.113 unità del 2017 e le 13.146 del 2022 (figura 13). Nel complesso si può osservare che alla crescita rilevante della popolazione residente (sia straniera che italiana) osservata nel primo decennio del nuovo secolo è seguita una stabilizzazione che a partire dal 2021-2022 sembra assumere chiari segni di arretramento demografico.

Tabella 3, Figura 11. Popolazione straniera residente al 1° gennaio e incidenza sul totale della popolazione residente. Comune di Montelupo, 2002-2022

Anno	Tot	Italiani	Stran	% stran
2002	11.230	11.048	182	1,6
2003	11.516	11.331	185	1,6
2004	11.697	11.451	246	2,1
2005	12.035	11.696	339	2,8

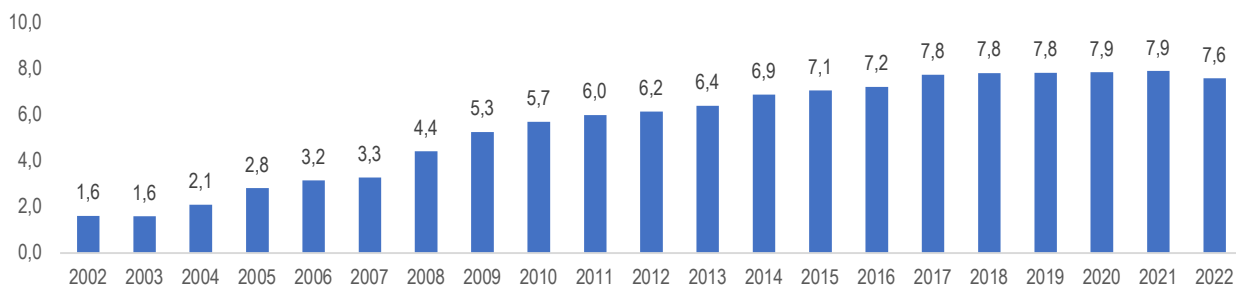
2006	12.294	11.906	388	3,2
2007	12.542	12.130	412	3,3
2008	12.978	12.404	574	4,4
2009	13.334	12.632	702	5,3
2010	13.482	12.712	770	5,7
2011	13.632	12.814	818	6,0
2012	13.779	12.931	848	6,2
2013	13.838	12.953	885	6,4
2014	13.958	12.997	961	6,9
2015	14.008	13.019	989	7,1
2016	14.075	13.057	1.018	7,2
2017	14.215	13.113	1.102	7,8
2018	14.234	13.120	1.114	7,8
2019	14.318	13.195	1.123	7,8
2020	14.331	13.203	1.128	7,9
2021	14.269	13.140	1.129	7,9
2022	14.226	13.146	1.080	7,6

Fonte: Istat



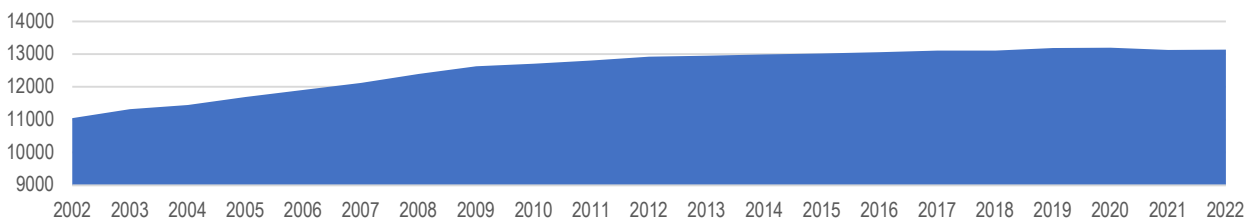
Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 12. Percentuale di popolazione straniera residente al 1° gennaio sul totale dei residenti. Comune di Montelupo, 2002-2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

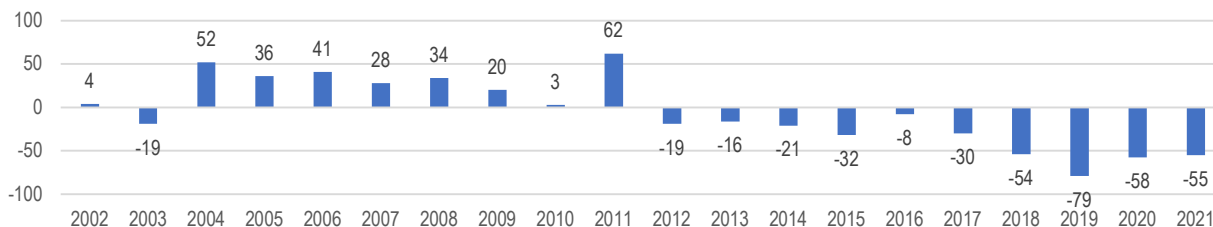
Figura 13. Popolazione italiana residente al 1° gennaio per sesso. Comune di Montelupo, 2002-2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

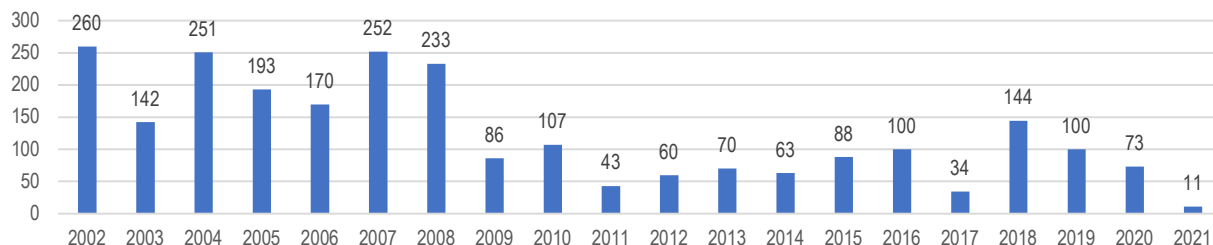
L'andamento dei saldi demografici nel periodo 2002-2022 esemplifica le tendenze appena richiamate. Il saldo naturale (la differenza tra nati e morti, figura 14) è stato sempre positivo tra il 2002 e il 2012 (con la sola eccezione dell'anno 2003), per poi assumere costantemente un segno negativo a partire dal 2012 (e con valori cospicui in particolare negli anni compresi tra il 2018 e il 2021). Il saldo migratorio interno, vale a dire la differenza tra iscritti in anagrafe da altri comuni e cancellati dall'anagrafe per altri comuni (figura 14), è rimasto sempre positivo, ma con valori che sono scesi fino a raggiungere appena 11 unità nel 2021: il sostanziale annullamento di questa componente, che ha fornito nel corso degli anni il contributo maggiore alla crescita della popolazione residente, rappresenta un aspetto estremamente significativo del cambiamento di segno delle dinamiche demografiche. Infine, il saldo migratorio con l'estero (la differenza tra iscritti in anagrafe da altri Paesi e cancellati dall'anagrafe per altri Paesi, figura 16), mostra un andamento meno marcatamente discontinuo tra il primo e il secondo decennio del nuovo secolo e una lieve ripresa nel triennio 2019-2021 (dopo che nel 2018 si era registrato il primo saldo negativo a partire dal 2002). Resta il fatto che anche i valori dell'ultimo triennio sono molto lontani da quelli registrati nel biennio 2007-2008.

Figura 14. Saldo naturale. Comune di Montelupo, 2002-2021



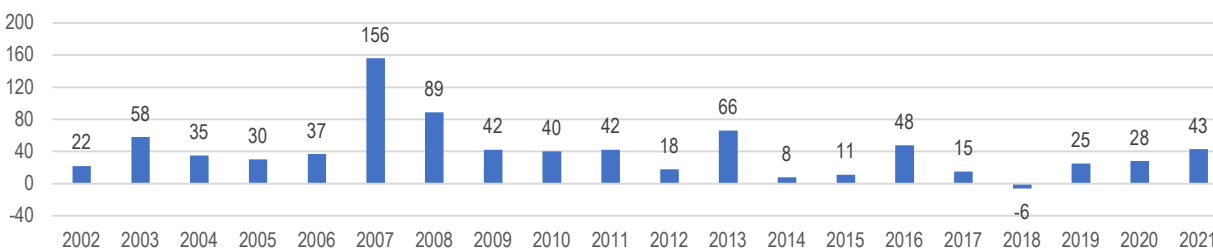
Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 15. Saldo migratorio interno. Comune di Montelupo, 2002-2021



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

Figura 16. Saldo migratorio con l'estero. Comune di Montelupo, 2002-2021



Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat

1.2. LE IMPRESE

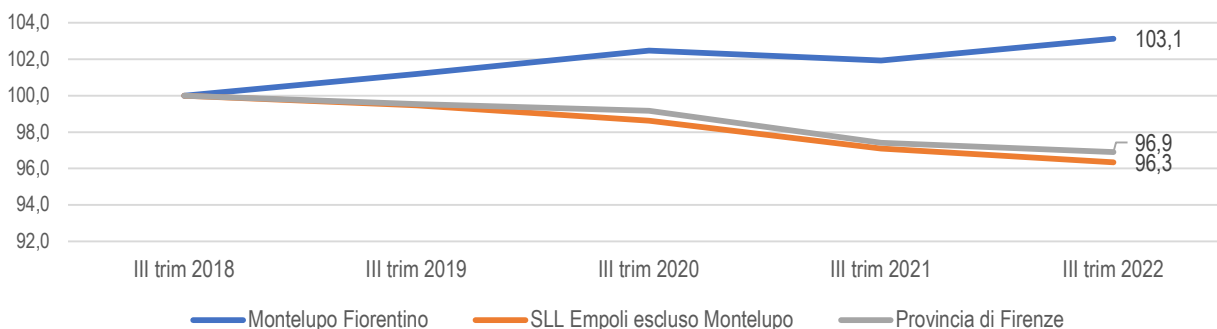
La tabella 4 mostra che tra il 2018 ed il 2022 sono aumentate le imprese attive con sede nel territorio comunale². Tra il terzo trimestre 2018 e il terzo trimestre 2022 le imprese attive con sede nel territorio di Montelupo Fiorentino sono aumentate di 34 unità, passando da 1.087 a 1.121. La figura 17 indica che nello stesso periodo, a fronte della crescita del 3,1% registrata nel contesto locale, il numero di imprese attive nei comuni del SLL Empoli e della Provincia di Firenze è diminuita di oltre il 3% (-3,1% nei comuni della Provincia di Firenze, -3,7% nei comuni del SLL Empoli).

Tabella 4. Imprese attive nei comuni di Montelupo, del SLL Empoli escluso Montelupo e della Provincia di Firenze, 2018-2022

Comune	III trim 2018	III trim 2019	III trim 2020	III trim 2021	III trim 2022
Montelupo Fiorentino	1.087	1.100	1.114	1.108	1.121
SLL Empoli escluso Montelupo	9.555	9.505	9.425	9.278	9.205
Provincia di Firenze	93.047	92.627	92.275	90.648	90.185

Fonte: CCIAA Firenze

Figura 17. Unità locali con sede a Montelupo Fiorentino, nei comuni del SLL di Empoli (escluso Montelupo) e della provincia di Firenze. Cfr. III trim 2018-III trim. 2022. 2018=100

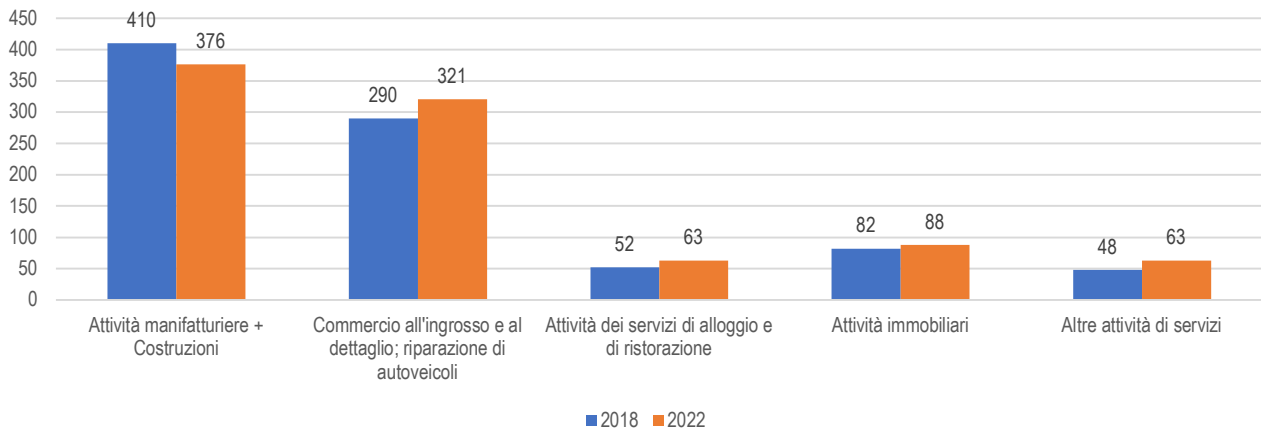


Fonte: nostre elaborazioni su dati CCIAA Firenze

Dal punto di vista settoriale le variazioni del numero di imprese attive tra il 2018 e il 2022 (figura 18) mostra una significativa contrazione del settore manifatturiero in senso esteso (considerando anche le costruzioni le imprese attive in questo macro-settore sono diminuite di 34 unità) ed una crescita di entità simile (+31 unità) nel macro-settore commercio e riparazione di autoveicoli. Un incremento non trascurabile è osservabile anche nei macro-settori riguardanti alloggio e ristorazione (+11 unità), nel settore delle attività immobiliari (+6 unità) e nelle altre attività terziarie (+15 unità).

² Poiché il dato più recente al momento della realizzazione dell'analisi era quello relativo al terzo trimestre 2022, in questo paragrafo la comparazione in serie storica è stata effettuata con i dati relativi allo stesso trimestre degli anni precedenti.

Figura 18. Numerosità delle unità locali con sede a Montelupo Fiorentino, principali settori (Ateco a una cifra), cfr. anni 2018 e 2022



Fonte: CCIAA Firenze

La distribuzione per settore Ateco a una cifra nel terzo trimestre 2022 mostra che le imprese attive con sede nel Comune di Montelupo Fiorentino presentano una maggiore concentrazione nel settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio: le imprese di questo settore rappresentano il 28% delle imprese attive nel territorio locale, a fronte di un'incidenza di inferiore di circa quattro punti percentuali nei comuni del SLL di Empoli e della Provincia di Firenze); il settore manifatturiero presenta nel territorio di Montelupo un'incidenza che è simile a quella rilevata negli altri comuni del SLL i Empoli ma superiore di quattro punti percentuali rispetto a quella rilevata nei comuni della Provincia di Firenze). Le attività di agricoltura, silvicoltura e pesca sono invece comparativamente meno presenti nel contesto locale rispetto a quanto si osserva con riferimento agli altri comuni del SLL di Empoli e della Provincia di Firenze (rispettivamente 4,1%, 10,4% e 6,5%).

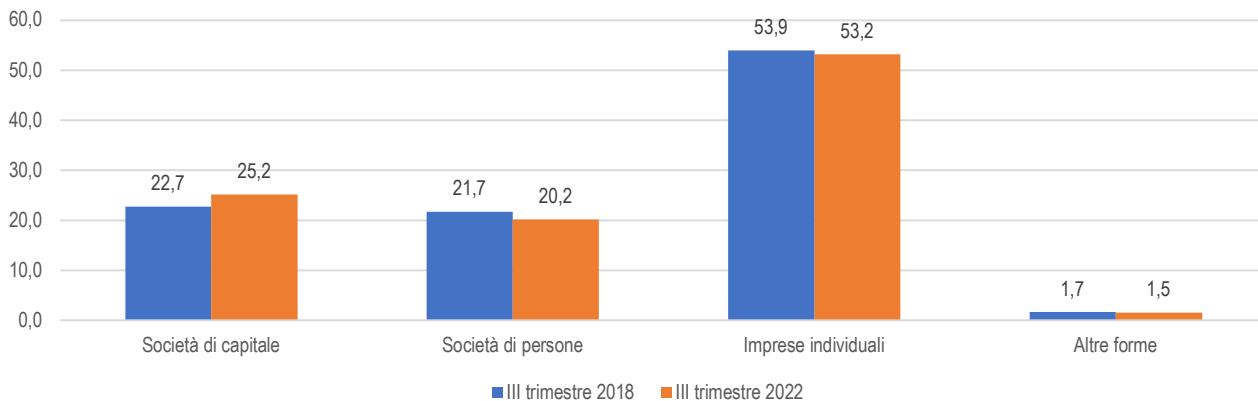
Tabella 5. Numerosità delle unità locali con sede a Montelupo Fiorentino nei comuni del SLL di Empoli e della provincia di Firenze, principali settori (Ateco a una cifra), III trimestre 2022

Settore	v.a.			% vert.		
	Montelupo	SLL escl. Montelupo	Prov. Fi (escl. Montelupo)	Montelupo	SLL	Prov. Fi (escl. Montelupo)
Agricoltura, silvicoltura, pesca	46	961	5.831	4,1	10,4	6,5
Attività manifatturiere	199	1.660	12.515	17,8	18,0	13,8
Costruzioni	177	1.280	13.754	15,8	13,9	15,2
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	321	2.206	22.211	28,6	24,0	24,6
Trasporto e magazzinaggio	27	172	2.592	2,4	1,9	2,9
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	63	455	6.790	5,6	4,9	7,6
Servizi di informazione e comunicazione	23	230	2.591	2,1	2,5	2,9
Attività finanziarie e assicurative	21	241	2.320	1,9	2,6	2,6
Attività immobiliari	88	737	6.929	7,9	8,0	7,7
Attività professionali, scientifiche e tecniche	29	305	3.869	2,6	3,3	4,3
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	37	303	3.905	3,3	3,3	4,3
Altre attività di servizi	63	444	4.207	5,6	4,8	4,7
Altri settori	27	211	2.671	2,4	2,3	3,0
Totale	1121	9.205	90.185	100,0	100,0	100,0

Fonte: CCIAA Firenze

Nel periodo considerato (terzo trimestre 2018-terzo trimestre 2022) tra le imprese attive con sede nel Comune di Montelupo si è osservata una lieve crescita dell'incidenza delle società di capitali (+2,5 punti percentuali, figura 19), a fronte di una lieve diminuzione delle forme giuridiche meno strutturate, come le società di persone (-1,5 punti percentuali), le imprese individuali (-0,7 punti percentuali) e le altre forme (-0,2 punti percentuali).

Figura 19. Numerosità delle unità locali con sede a Montelupo Fiorentino, principali settori (Ateco a una cifra), cfr. III trimestre 2018 – III trimestre 2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati CCIAA Firenze

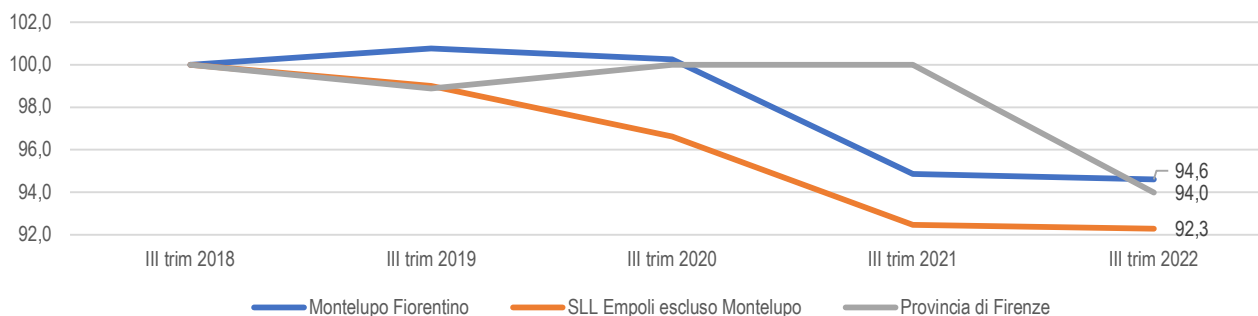
Nello stesso periodo sono diminuite le imprese artigiane con sede nel territorio di Montelupo Fiorentino (-21 unità, tabella 6). La contrazione è stata lievemente meno marcata (-5,4%, figura 20) di quella osservata tra le imprese attive con sede nei comuni del SLL di Empoli (-6%) e della Provincia di Firenze (-7,7%)

Tabella 6. Imprese artigiane, cfr. Montelupo Fiorentino, SLL Empoli escluso Montelupo e Provincia di Firenze. III trim. 2018-III trim. 2022. 2018 = 100

Comune	III trim 2018	III trim 2019	III trim 2020	III trim 2021	III trim 2022
Montelupo Fiorentino	389	392	390	369	368
SLL Empoli escluso Montelupo Fiorentino	2.813	2.785	2.718	2.601	2.596
Provincia di Firenze	28.905	28.580	28.292	27.093	27.168

Fonte: CCIAA Firenze

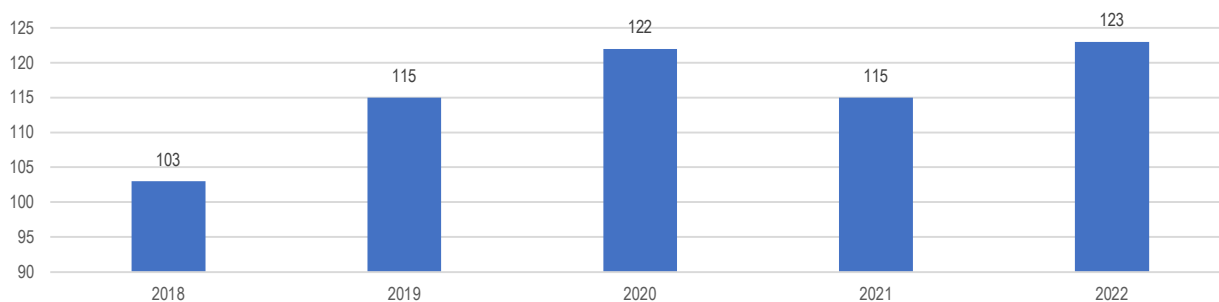
Figura 20. Imprese artigiane, cfr. Montelupo Fiorentino, SLL Empoli escluso Montelupo e Provincia di Firenze. III trim. 2018-III trim. 2022. 2018 = 100



Fonte: nostre elaborazioni su dati CCIAA Firenze

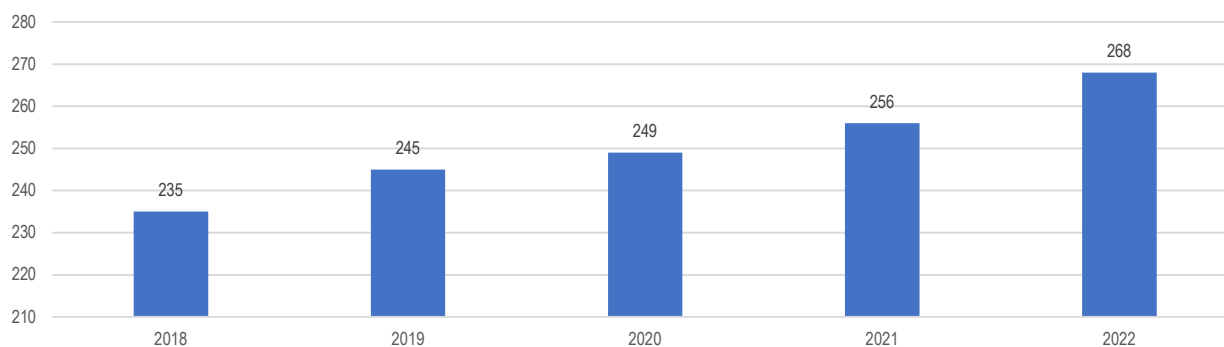
Un elemento significativo è rappresentato dalla maggiore articolazione interna del tessuto produttivo locale, almeno dal punto di vista delle caratteristiche socio-anagrafiche dei titolari delle imprese attive. Come mostrano le figure 21, 22 e 23 nel periodo tra il terzo trimestre 2018 e il terzo trimestre 2022 sono aumentate le imprese con titolare straniero (+20 unità), quelle femminili (+33 unità) e quelle giovanili (+15 unità).

Figura 21. Imprese straniere con sede a Montelupo Fiorentino, 2018-2022 (v.a.)



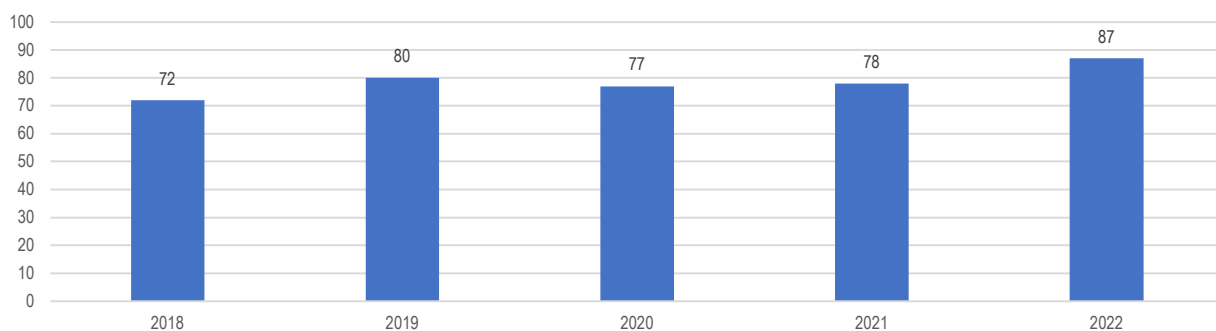
Fonte: CCIAA Firenze

Figura 22. Imprese femminili con sede a Montelupo Fiorentino, 2018-2022 (v.a.)



Fonte: CCIAA Firenze

Figura 23. Imprese straniere con sede a Montelupo Fiorentino, 2018-2022 (v.a.)



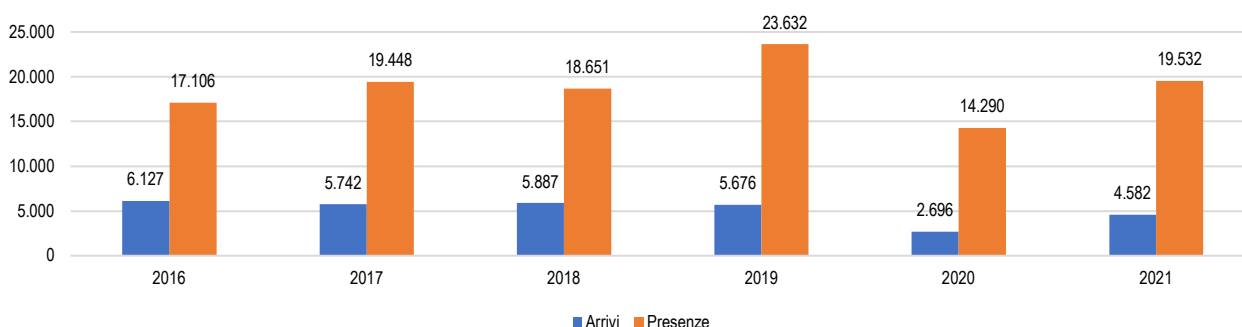
Fonte: CCIAA Firenze

1.3. I FLUSSI TURISTICI

I dati sui flussi turistici che si presentano in questo paragrafo sono tratti dalla base dati della Città Metropolitana di Firenze³. I dati riguardanti gli arrivi e le presenze nel Comune di Montelupo negli anni tra il 2016 e il 2021 (figura 24) mostrano che dopo la caduta rilevante dei flussi verificatasi nel 2020 a causa della pandemia nel 2021 non sono stati recuperati i valori del 2019: nel 2021 gli arrivi erano ancora inferiori di oltre 1.000 unità rispetto al 2019, mentre le presenze erano inferiori di oltre 4.000 unità. Occorre peraltro notare che negli anni tra il 2016 il 2019 si era osservato un andamento differenziato tra arrivi (tendenzialmente in calo) e le presenze (in significativo aumento).

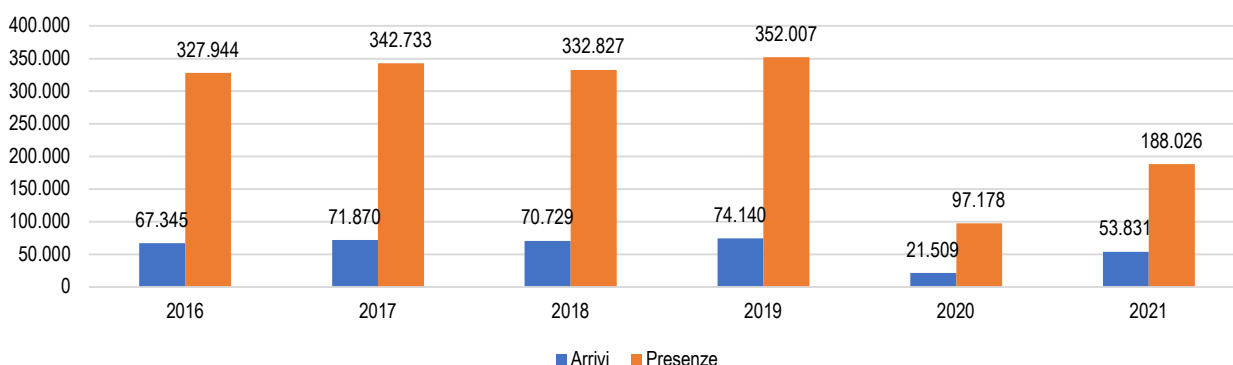
La comparazione con i dati degli altri comuni del SLL di Empoli (figura 25) indica che anche nei territori dei comuni limitrofi si sono toccati i valori più alti – sia di arrivi che di presenze – nel 2019, per poi osservare una caduta assai forte nel 2020 ed una ripresa molto parziale nel 2021. La contrazione molto più consistente registrata a causa della pandemia negli altri comuni del SLL di Empoli rispetto a quella rilevata nel territorio montelupino è ascrivibile alla differente composizione dei flussi turistici delle due aree: nei primi prevale la motivazione ‘turistica’ in senso stretto, mentre nella seconda i flussi sono legati prevalentemente a soggiorni per motivi di lavoro (la denominazione ‘banca dati dei flussi turistici’ registra presenze ed arrivi indipendentemente dalla natura della motivazione di tali soggiorni).

Figura 24. Arrivi e presenze nel comune di Montelupo Fiorentino. 2016-2021



Fonte: nostre elaborazioni su dati Città Metropolitana di Firenze

Figura 25. Arrivi e presenze nei comuni del SLL Empolese. 2016-2021

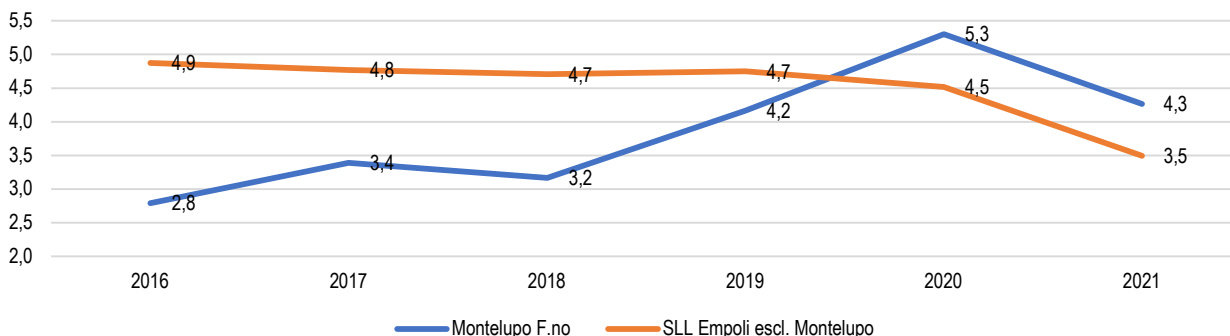


Fonte: nostre elaborazioni su dati Città Metropolitana di Firenze

³ <http://dati.cittametropolitana.fi.it/dataset/movimenti-turistici-e-consistenza-delle-strutture-ricettive-2022-i-se-citta-metropolitana-di-firenze>.

Una riprova dell'aspetto appena menzionato è presentata nella figura 26: nel 2021 la lunghezza media dei soggiorni per 'turista' (nell'accezione estesa sopra richiamata) è stata maggiore a Montelupo Fiorentino (4,3 giorni) rispetto a quella osservata negli altri comuni del SLL di Empoli (3,5 giorni). È da notare che il sorpasso di Montelupo ai danni dei comuni limitrofi si è verificato proprio nell'anno della pandemia, il 2020, quando i flussi per motivi 'turistici' in senso stretto si sono fortemente ridotti.

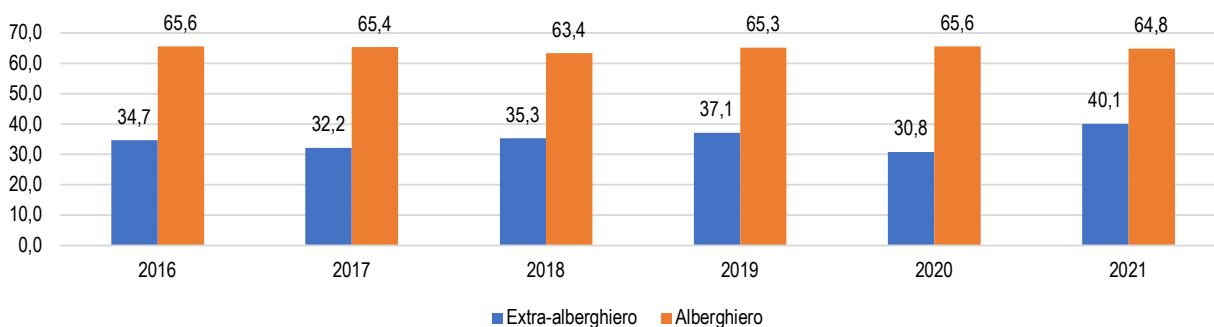
Figura 26. Lunghezza media dei soggiorni per turista in giorni. Cfr. Montelupo e SLL Empoli (escluso Montelupo), 2016-2021



Fonte: nostre elaborazioni su dati Città Metropolitana di Firenze

Nel Comune di Montelupo Fiorentino si soggiorna prevalentemente in strutture alberghiere⁴ (figura 27): in media, due arrivi su tre sono da attribuire – nel territorio comunale – a questa tipologia di attività ricettiva. Il rapporto tra strutture alberghiere ed extra-alberghiere si rovescia però nel caso si esaminino lo stesso dato con riferimento agli altri comuni del SLL di Empoli (figura 28): per questi ultimi l'incidenza del segmento extra-alberghiero sul totale degli arrivi oscilla tra il 69,9% del 2020 e il 59,9% del 2021.

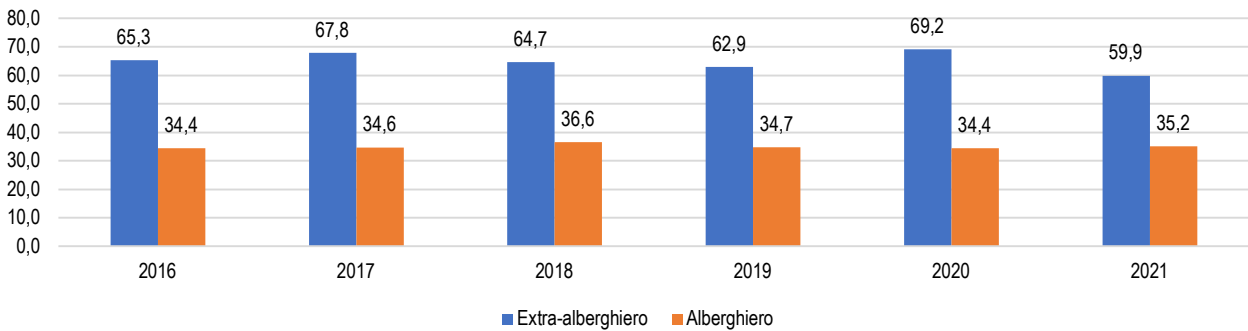
Figura 27. Distribuzione percentuale degli arrivi per tipo di struttura sul totale degli arrivi. Montelupo Fiorentino, 2016-2021



Fonte: nostre elaborazioni su dati Città Metropolitana di Firenze

⁴ Nella base dati Istat nella voce 'Alberghiero' sono inclusi gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere. La voce 'Extra-alberghiero include i campeggi, i villaggi turistici, le forme miste dei campeggi e villaggi turistici, gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, gli alloggi agro-turistici, gli ostelli per la gioventù, le case per ferie, i rifugi alpini, i bed and breakfast. Occorre precisare che per la base dati Istat citata dalla Città Metropolitana gli alberghi esistenti nel Comune di Montelupo Fiorentino nel periodo esaminato erano due, mentre secondo tutte le fonti locali consultate nel contesto locale nel periodo considerato vi è stato un solo albergo attivo. A seguito delle verifiche effettuate con gli uffici dell'Amministrazione è emerso che la cessazione di una delle due strutture (risalente al 2018) è avvenuta a mezzo cartaceo con una comunicazione della proprietà (nel 2018) senza però essere formalmente registrata dalla base dati Istat.

Figura 28. Distribuzione percentuale degli arrivi per tipo di struttura sul totale degli arrivi. SLL Empoli (esc. Montelupo), 2016-2021



Fonte: nostre elaborazioni su dati Città Metropolitana di Firenze

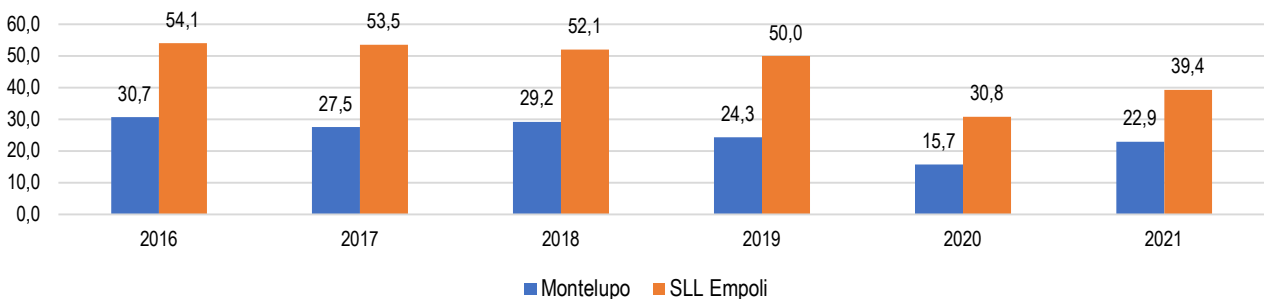
A conferma di quanto si è osservato sopra circa la peculiarità dei flussi turistici riguardanti il territorio di Montelupo la tabella 7 evidenzia che in tutto il periodo esaminato la percentuale di arrivi di persone straniere sul totale degli arrivi nel territorio comunale è stata significativamente inferiore all'analogo dato osservabile con riferimento agli altri comuni del SLL di Empoli. È significativo che la differenza tra Montelupo e gli altri comuni limitrofi nell'incidenza percentuale di arrivi di stranieri sul totale abbia oscillato tra 20 e 25 punti percentuali fino al 2019 per poi ridursi a circa 15 e 17 punti percentuali nel 2020 e nel 2021, quando la contrazione degli arrivi dall'estero ha colpito comparativamente di più gli altri comuni del SLL di Empoli rispetto a Montelupo (figura 29).

Tabella 7. Turisti stranieri sul totale dei turisti (arrivi). Cfr. Montelupo Fiorentino ne SLL escluso Montelupo Fiorentino, 2016-2021

Anno	Montelupo Fiorentino			SLL Empoli escluso Montelupo		
	Stranieri	Totale	% stran. su tot.	Stranieri	Totale	% stran. su tot.
2016	1.878	6.127	30,7	36.436	67.345	54,1
2017	1.580	5.742	27,5	38.461	71.870	53,5
2018	1.721	5.887	29,2	36.833	70.729	52,1
2019	1.381	5.676	24,3	37.033	74.140	50,0
2020	424	2.696	15,7	6.630	21.509	30,8
2021	1.048	4.582	22,9	21.188	53.831	39,4

Fonte: nostre elaborazioni su dati Città Metropolitana di Firenze

Figura 29. Percentuale di turisti stranieri sul totale dei turisti (arrivi). Cfr. Montelupo Fiorentino ne SLL escluso Montelupo Fiorentino, 2016-2021

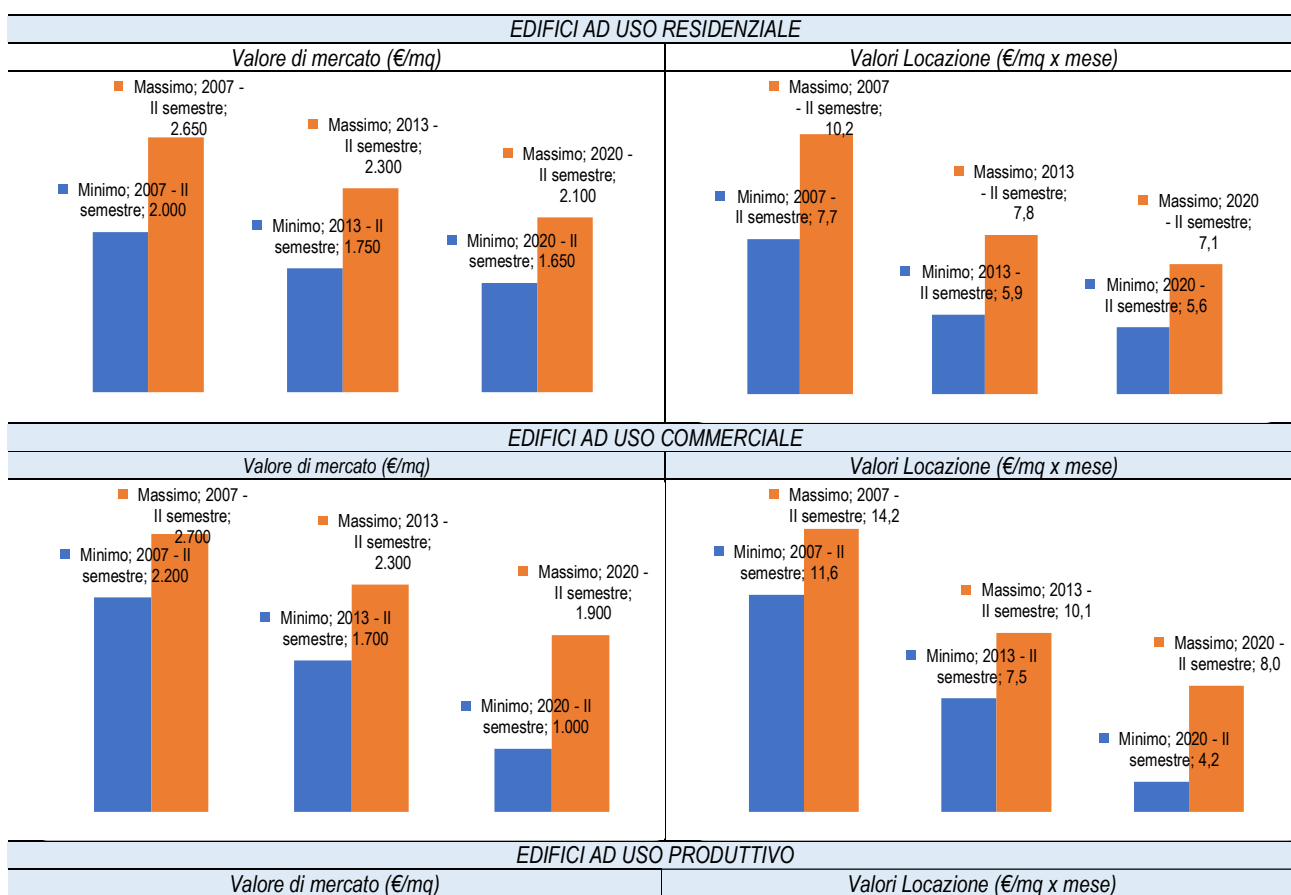


Fonte: nostre elaborazioni su dati Città Metropolitana di Firenze

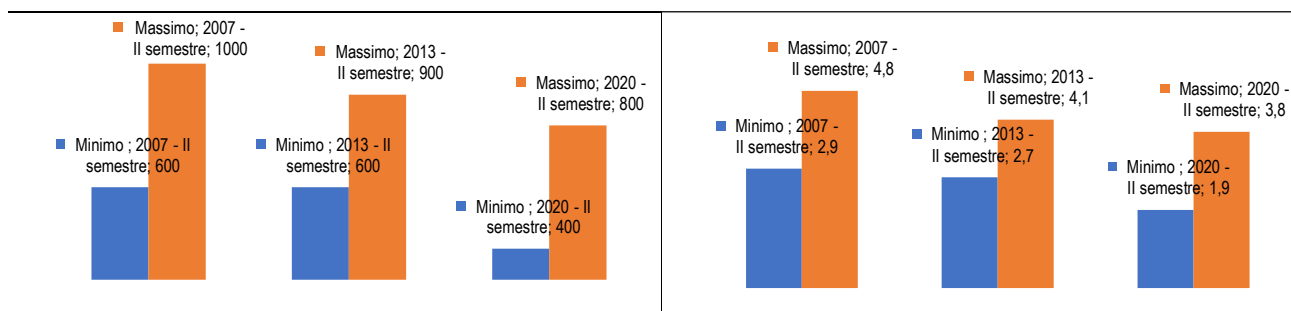
1.4. I VALORI IMMOBILIARI

I dati relativi ai valori immobiliari sono stati tratti dalla base dati dedicata dell'Agenzia delle Entrate⁵: la figura 30 evidenzia le variazioni dei valori di mercato e di locazione nel 2007 (prima della Grande recessione), nel 2013 (dopo la doppia recessione) e nel 2020. Per tutte tre le tipologie d'uso (residenziale, commerciale e produttivo) si nota la riduzione dei valori, sia nei massimi che nei minimi (la base dati fornisce sempre valori oscillanti tra un minimo e un massimo; tabella 8, figura 31). La contrazione più cospicua si osserva per gli edifici ad uso commerciale, in particolare per i valori minimi: tra il 2007 e il 2020 l'arretramento per questo tipo di utilizzo è stato del 54,5% nei valori di mercato e del 63,6% nei valori di locazione.

Figura 30. Valori di mercato e valori di locazione degli immobili ad uso residenziale, commerciale e produttivo nel territorio del Comune di Montelupo Fiorentino. Valori minimi e massimi, cfr. secondo semestre 2007, 2013 e 2020



⁵ <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>. I valori sono basati sullo stato conservativo normale degli edifici. Il valore di mercato ha come riferimento la superficie lorda degli edifici; i valori di locazione hanno come riferimento la superficie netta degli edifici. Per gli edifici ad uso residenziale e commerciale si è preso come riferimento la zona OMI B1 del Comune (Centrale/Capoluogo); per gli edifici ad uso produttivo la zona OMI R2 (Zona industriale) per il 2007 e la zona OMI E1 (Resto del territorio) per il 2007 e il 2013.



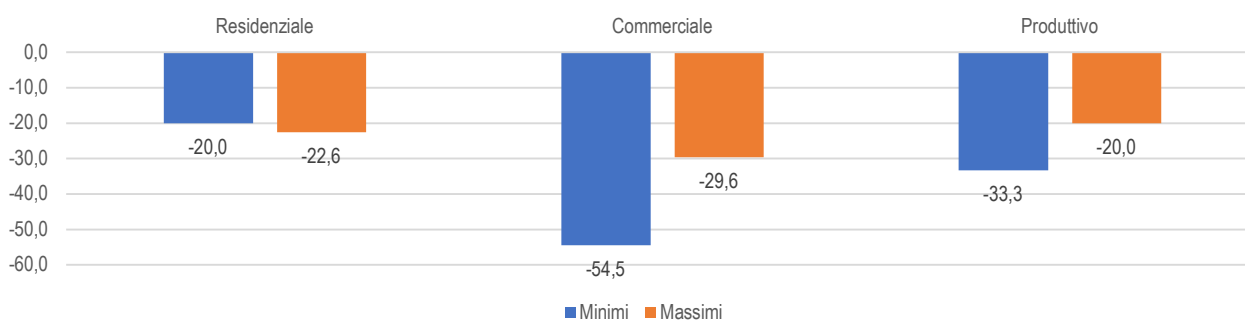
Fonte: nostre elaborazioni su banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Tabella 8. Variazioni percentuali 2020-2007 nei valori minimi e massimi nel territorio del Comune di Montelupo Fiorentino

Tipologia d'uso degli edifici	Valori di mercato		Valori di locazione	
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
Residenziale	-17,5	-20,8	-27,3	-30,4
Commerciale	-54,5	-27,6	-63,6	-43,6
Produttivo	-33,3	-20,0	-20,8	-34,5

Fonte: nostre elaborazioni su banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Figura 31. Variazione percentuale dei valori immobiliari (minimi e massimi) per tipologia d'uso degli immobili. Montelupo Fiorentino, 2022-2007



Fonte: nostre elaborazioni su banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

1.5. LA RETE COMMERCIALE

Ad un primo sguardo generale, fondato sui dati della CCIAA di Firenze riguardanti il periodo 2017-2020, la rete del commercio al dettaglio presente nel territorio comunale è rimasta stabile (tabella 9). Se si comparano i dati sulle imprese attive nel commercio al dettaglio con sede nei comuni di Empoli e Montelupo Fiorentino si nota però che nello stesso periodo nel territorio comunale empolese si è verificata una contrazione consistente (-5,6% di imprese attive, a fronte del -0,7% per le imprese attive con sede nel territorio di Montelupo).

Tabella 9. Imprese attive nel commercio al dettaglio con sede giuridica nei comuni di Empoli e Montelupo Fiorentino. Cfr. IV trimestre 2017-2020

Comune	2017	2018	2019	2020
Empoli	681	671	664	643
Montelupo Fiorentino	141	142	135	140

Fonte: CCIAA Firenze

Per comprendere più nel dettaglio la consistenza, le caratteristiche e i mutamenti della rete commerciale presente nel territorio comunale si sono raccolti e analizzati i dati forniti dall'amministrazione comunale. Per questo approfondimento si sono considerate:

a) le attività commerciali in sede fissa attive al 1° gennaio 2017 (classi ATECO G46, G47, G48 – commercio – e I46 – ristorazione) e le eventuali variazioni intervenute entro il 13 dicembre 2022;

b) le nuove attività avviate tra il 1° gennaio ed il 13 dicembre 2022 (negli stessi settori di cui sopra) e le eventuali variazioni intervenute entro il 13 dicembre 2022.

Adottando questo criterio, si può notare dalla figura 32 che nel periodo considerato gli esercizi attivi sono cresciuti di otto unità, in virtù del saldo attivo tra avviamenti e cessazioni (45 contro 37) verificatosi nello stesso periodo.

Figura 32. Esercizi attivi nel territorio comunale - Cfr. 1.1.2017 - dicembre 2022

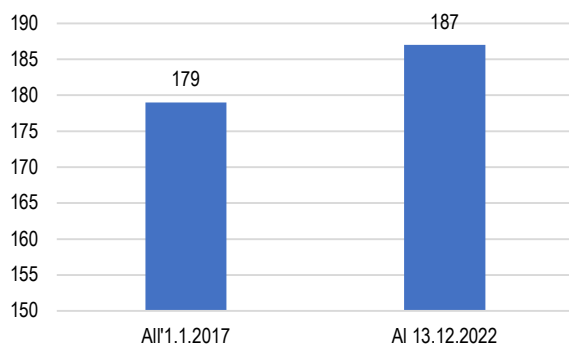
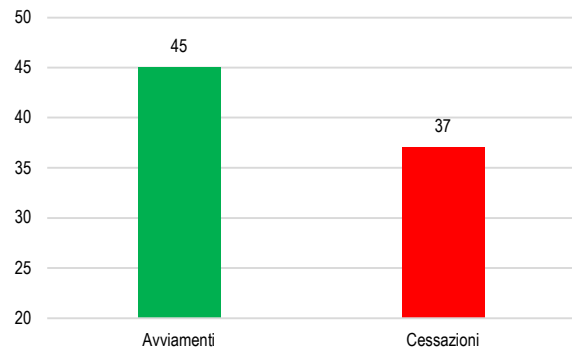


Figura 33. Avviamenti e cessazioni nel territorio comunale - Cfr. 1.1.2017 - dicembre 2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

La tabella 10 evidenzia i saldi per settore: si può osservare che le attività di ristorazione sono diminuite di tre unità, mentre il calo è stato di due unità per i negozi di abbigliamento e di alimentari. Sono invece aumentate (di due unità) i bar/pasticcerie/gelaterie e le rivendite di autovetture, cicli e motocicli. Da notare però la crescita di nove unità sotto la voce 'Altre attività', dato che evidenzia la crescente articolazione e complessificazione dell'offerta commerciale presente nel territorio comunale.

Tabella 10. I settori di attività e i cambiamenti nel periodo tra l'1.1.2017 e il 13.12.2022

Settore	1.1.2017	13.12.2022	Variazione
Ristorazione con somministrazione	27	24	-3
Abbigliamento e merceria	21	19	-2
Alimentari, panifici, panetterie	21	19	-2
Bar, pasticcerie e gelaterie	16	18	2
Autovetture, motocicli e cicli	8	10	2
Ferramenta, vernici, articoli per la casa, materiale elettrico e termoidraulico	8	9	1
Calzature e accessori	5	5	0
Ceramiche e materiali da costruzione	5	5	0
Distributori di carburanti e venditori di combustibili	5	5	0
Supermercati, discount, minimarket, esercizi non specializzati, grandi magazzini	5	7	2
Gioielleria/oreficeria	5	4	-1
Tabaccheria	5	5	0
Arredamento e biancheria per la casa	4	4	0
Articoli da regalo/per la casa	4	4	0

Cartolerie e libri	4	4	0
Edicole	4	4	0
Farmacia	4	4	0
Altre attività	28	37	9
Totale complessivo	179	187	8

Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

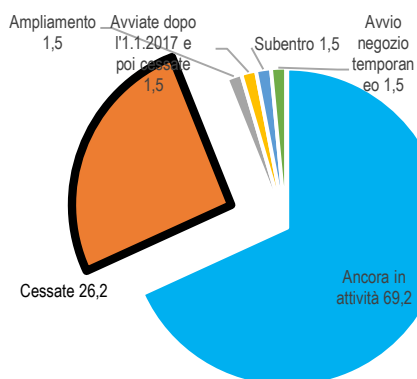
La tabella 11 evidenzia l'esito delle attività avviate dopo l'1.1.2017: quasi il 30% di esse è cessato, a testimonianza della presenza di un significativo problema di sostenibilità e di sopravvivenza a lungo termine delle nuove attività commerciali.

Tabella 11. Avviamenti dopo l'1.1.2017: esito al 13.12.2022

Esito	n.	% vert.
Ancora in attività	45	69,2%
Cessate	17	26,2%
Ampliamento	1	1,5%
Avviate dopo l'1.1.2017 e poi cessate	1	1,5%
Subentro	1	1,5%
Avvio negozio temporaneo	1	1,5%
Totale complessivo	65	100,0

Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

Figura 34. Avviamenti dopo l'1.1.2017: distribuzione percentuale per tipo di esito al 13.12.2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

L'esito delle attività avviate dopo l'1.1.2017 per settore mostra in particolare che 4 delle 7 nuove attività del settore abbigliamento sono cessate, mentre negli altri settori le percentuali di cessate sono inferiori (fa eccezione il settore della macelleria: entrambe le nuove attività sono infatti cessate).

Tabella 12. Attività avviate dopo l'1.1.2017 per settore ed esito (principali settori)

Settore	Totale	Ancora attive	Cessate	% cessate su nuove attività
Abbigliamento, merceria, sartoria	7	3	4	57,1
Alimentari, panifici, panetterie	6	5	1	16,7
Ristorazione con somministrazione	6	5	1	16,7
Bar, pasticcerie e gelaterie	5	5	0	0,0
Distributori di carburanti e venditori di combustibili	4	2	2	50,0

Calzature e accessori	3	2	1	33,3
Supermercati, discount, minimarket, esercizi non specializzati, grandi magazzini	3	3	0	0,0
Ferramenta, vernici, articoli per la casa, materiale elettrico e termoidraulico	3	3	0	0,0
Ristorazione senza somministrazione	3	2	1	33,3
Articoli per animali	2	2	0	0,0
Autovetture, motocicli e cicli	2	2	0	0,0
Macelleria	2	0	2	100,0
Telefonia	2	0	2	100,0

Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

Le tabelle 13 e 14 dettagliano il numero, la localizzazione e le tipologie di attività per le quali nel periodo esaminato si sono registrati subentri.

Tabella 13. Le attività avviate nel corso del 2022 per settore e subentri tra il 2017 e il 2022

Area	n.	Settore
Centro storico	3	Profumeria e igiene personale (1), Ristorazione con somministrazione (1), Gadgets e stampe (1)
Ambrogiana/F.Ili Cervi	3	Gelateria/pasticceria (1), Libri (1), Ferramenta, vernici, articoli per la casa, materiale elettrico e termoidraulico (1)
Nuovo centro	2	Articoli per animali (1), Distributore carburanti (1)
Samminiato/Camaioni	1	Bar (1)
Totale		9

Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

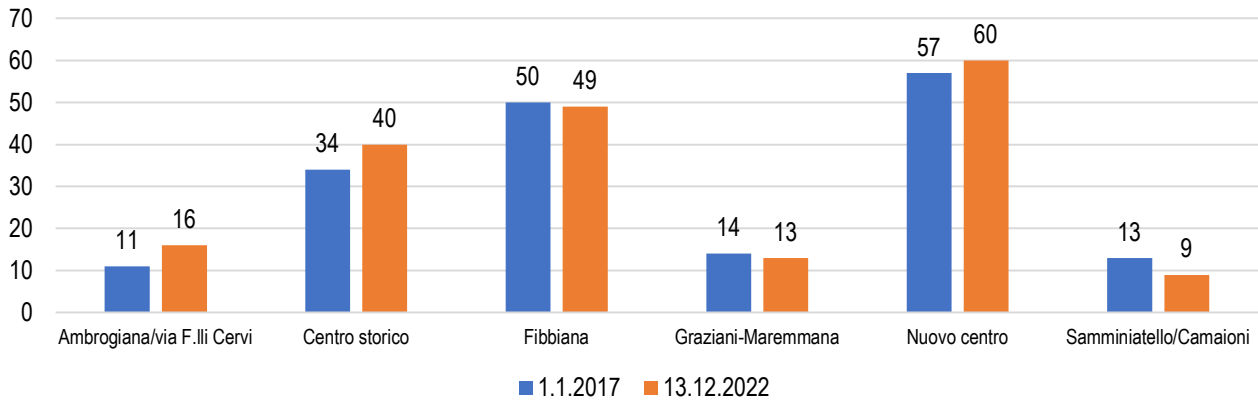
Tabella 14. Subentri per settore dopo l'1.1.2017

Area	n.
Ristorazione con somministrazione	5
Alimentari	2
Onoranze funebri	1
Gelateria	1
Farmacia	1
Gioielleria/oreficeria	1
Pane, torte e dolci	1
Bar	1
Totale	13

Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

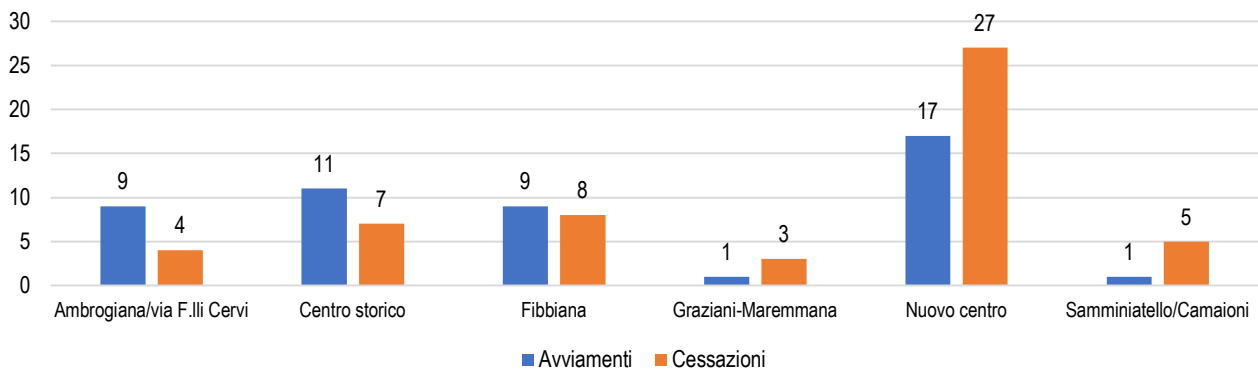
La distribuzione delle attività per area e la variazione della rispettiva consistenza tra l'1.1.2017 ed il 13.12.2022 (figura 35) mostrano che gli esercizi attivi continuano a concentrarsi nell'area 'Nuovo centro' (con un saldo attivo di tre unità nel periodo esaminato), a seguire Fibbiana e il Centro storico (rispettivamente -1 e +3 unità tra 2017 e 2022). Rispetto alle altre aree si nota, in termini di numerosità, il significativo arretramento verificatosi nell'area Samminiato/Camaioni (-4 unità) e l'avanzamento di 5 unità osservato nell'area Ambrogiana/F.Ili Cervi; in calo di una unità invece il dato relativo all'area Graziani-Maremma.

Figura 35. La distribuzione delle attività per area e variazione della consistenza tra l'1.1.2017 ed il 13.12.2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

Figura 36. Avviamenti e cessazioni per area tra l'1.1.2017 ed il 13.12.2022



Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

Il dato riguardante la distribuzione per area delle attività avviate dopo l'1.1.2017 e successivamente cessate (tabella 15) evidenzia una significativa concentrazione delle stesse nel Nuovo centro storico (13 su 17). Come si può notare nella colonna a sinistra, la tipologia delle attività cessate è molto articolata, anche se in tre casi (tutti ubicati nell'area del Nuovo centro storico) un'attività cessata per due volte fa riferimento allo stesso fondo commerciale.

Tabella 15. Le cessazioni di attività avviate dopo l'1.1.2017 per area e settore

Area	Settore
Nuovo centro storico (13)	2 abbigliamento + 2 calzature + 2 distributori carburanti (la stessa) + 2 telefonia (la stessa) + 2 macelleria (la stessa) + 1 pizzeria + 1 sigarette elettroniche/vending + 1 giocattoli
Centro storico (2)	2 negozi di abbigliamento
Graziani-Maremmiana (1)	1 ristorante
Samminiato/Camaioni (1)	1 produzione e vendita birra

Fonte: nostre elaborazioni su dati del Comune di Montelupo Fiorentino

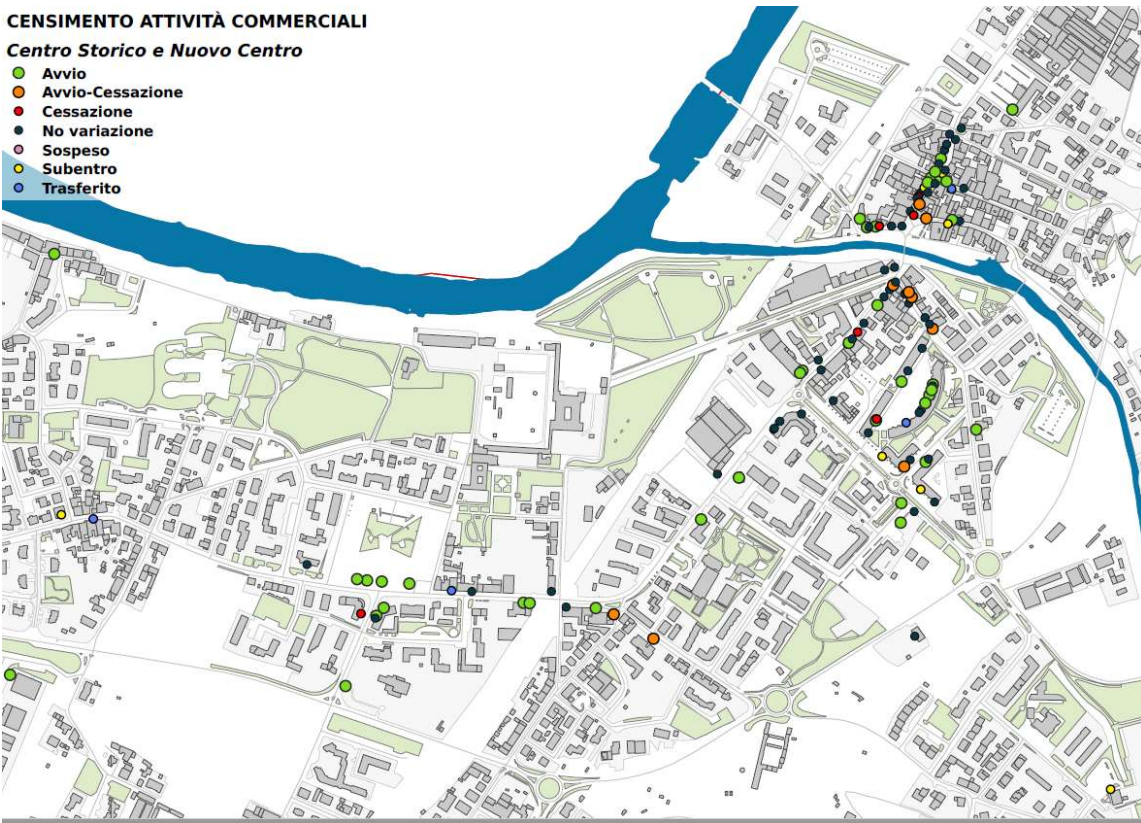
La raccolta dei dati sugli esercizi attivi e sulle variazioni degli stessi ha permesso di fornire all'Amministrazione la base dati di riferimento sulla quale gli uffici hanno costruito il sistema informativo georeferenziato riguardante la

rete commerciale comunale. Il sistema, aggiornabile, rende possibile ricostruire l'evoluzione del tessuto commerciale agganciando il dato georeferenziato alle principali caratteristiche identificative dell'attività (dati del titolare, settore di attività, eventuali variazioni). L'immagine sottostante fornisce una rappresentazione cartografica schematica delle modalità di visualizzazione rese possibili dal sistema. Rispetto ai dati presentati in questo paragrafo il sistema informativo è stato arricchito con i dati di altri esercizi di prossimità non rientrati nelle classi Ateco del commercio e della ristorazione (parrucchieri, centri estetici, lavanderie, tintorie, riparazioni chiavi, calzolerie).

CENSIMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI

Centro Storico e Nuovo Centro

- Avvio
- Avvio-Cessazione
- Cessazione
- No variazione
- Sospeso
- Subentro
- Trasferito



2. L'APPROFONDIMENTO QUALITATIVO: LE INTERVISTE

2.1. LE ATTIVITÀ SVOLTE

La realizzazione dell'approfondimento qualitativo è avvenuta in due fasi.

Nella prima fase sono state raccolte 15 interviste semi-strutturate (si veda la traccia nell'allegato 1) a persone che vivono o lavorano a Montelupo Fiorentino.

In accordo con l'Amministrazione si è deciso di articolare la traccia d'intervista in tre sezioni. Le prime domande, come mostra la tabella 16, hanno riguardato l'area di riferimento della persona intervistata: sono state infatti poste soltanto alle persone che vivono o lavorano in una delle tre aree sulle quali si è deciso di concentrare l'attenzione (*Caverni*, *ex Fanciullacci* e *Stazione*). Nella seconda sezione sono state poste domande riguardanti anche le altre due aree selezionate, mentre nella terza sono stati trattati temi riguardanti sia Montelupo Fiorentino in generale che il centro storico, con un focus particolare posto sul tema delle attività commerciali.

Ad ogni persona intervistata sono state dunque poste domande riguardanti sia la rispettiva area di appartenenza, sia le altre aree, in modo da poter avere una visione ampia ed articolata dell'utilizzo e della percezione del territorio.

Tabella 16. I temi trattati nel corso delle interviste

Sezione	Tema	Area di appartenenza dell'intervistato	Altre aree, centro storico e Montelupo in generale
1	Da quanto tempo vivi/conosci questo quartiere?	X	
	Come si è trasformata quest'area nel tempo?	X	
	Punti di forza dell'area	X	
	Criticità dell'area	X	
2	Se potessi cambiare qualcosa?	X	X
	Valutazione dei servizi disponibili	X	X
	Lo spazio pubblico è utilizzabile?	X	X
	L'area è accessibile?	X	X
	È semplice spostarsi all'interno e fuori dall'area?	X	X
	Fondi sfitti	X	X
3	Dove tendi a fare più frequentemente acquisti? Perché?	X	X
	Esci in centro a Montelupo? Se sì perché? Se no perché?	X	X
	Rispetto ad altri centri città che conosci, cosa manca al centro di Montelupo?	X	X
	Perché i negozi sono progressivamente scomparsi dal centro?	X	X
	Perché l'iniziativa sui fondi sfitti 2017 del comune non ha funzionato	X	X
	Un negozio fronte strada è avvantaggiato o penalizzato rispetto a un negozio che si affaccia su una zona pedonale o su una piazza?	X	X
	Per fare acquisti, a quanti minuti a piedi sei disposto a lasciare l'auto/moto ecc.?	X	X

Le interviste sono state effettuate tra il 23 giugno e l'8 settembre 2023. Le persone intervistate sono state selezionate in modo da garantire la copertura delle tre aree (la sezione 1 della traccia è stata sottoposta a cinque persone per area) e di due ulteriori criteri: l'età (almeno tre persone in età compresa tra 18 e 25 anni, tre in età compresa tra 25 e 64 anni e tre con oltre 65) ed il tipo di attività svolta (tre titolari di esercizi commerciali e tre persone occupate in esercizi/attività non commerciali).

La tabella 17 mostra le caratteristiche socio-anagrafiche, il luogo e le modalità di svolgimento dell'intervista. Le interviste sono state realizzate con cinque uomini e dieci donne; tre persone intervistate hanno un'età compresa tra 18 e 25 anni, quattro un'età compresa tra 26 e 45, cinque tra 46 e 65, tre sono ultrasessantacinquenni. In termini di anzianità di presenza nell'area di riferimento il quadro è articolato: sei intervistati risiedono a Montelupo Fiorentino dalla nascita (Caverni 1, Caverni 2, Fanciullacci 1, Fanciullacci 2, Stazione 1, Stazione 4), tre vi lavorano ma risiedono in altri comuni, ed in particolare a Empoli o Firenze (Caverni 3, Fanciullacci 4 e Stazione 2). Un intervistato vive nel comune da 15 anni, ma risiede soltanto da un anno nell'area di riferimento (Caverni 4). Le altre persone intervistate sono residenti a Montelupo, ma con un'anzianità di residenza variabile: 25 anni (Fanciullacci 3), 18 (Caverni 5), 15 (Stazione 5), due (Fanciullacci 5) e un anno (Stazione 3).

Il luogo di svolgimento dell'intervista è stato in nove casi su 15 il Museo della Ceramica, riallestito all'interno del MMAB (Montelupo, Museo, Archivio, Biblioteca). In altri quattro casi l'intervista è stata raccolta nel luogo di lavoro dell'intervistato mentre in un caso le risposte sono pervenute via mail, stante l'impossibilità di effettuare l'intervista in presenza.

Le interviste sono state registrate e sbobinate al solo fine di favorire l'analisi dei contenuti. Al fine di mantenere l'anonimato delle persone intervistate le citazioni dirette presentate nei paragrafi che seguono sono ricondotte alla persona intervistata attraverso il codice univoco rinvenibile nell'ultima colonna della tabella 17.

Tabella 17. Quadro riassuntivo delle interviste effettuate

Data intervista	Luogo	Professione/Attività	Genere	Fascia d'età	Codice intervista
23/06/2023	MMAB	Studente	F	18-25	Caverni 1
03/07/2023	Esercizio commerciale	Titolare esercizio commerciale	F	26-45	Caverni 2
07/07/2023	Ambulatorio	Segretaria ambulatorio	F	26-45	Caverni 3
14/07/2023	MMAB	Titolare esercizio commerciale	M	26-45	Caverni 4
08/09/2023	MMAB	Pensionata ex lavoratrice dipendente	F	Over 65	Caverni 5
19/06/2023	MMAB	Studente	M	18-25	Fanciullacci 1
19/06/2023	MMAB	Libera professionista	F	26-45	Fanciullacci 2
11/07/2023	via mail	Titolare esercizio commerciale	M	46-65	Fanciullacci 3
01/09/2023	Esercizio commerciale	Titolare esercizio commerciale	M	46-65	Fanciullacci 4
04/09/2023	MMAB	Pensionata	F	Over 65	Fanciullacci 5
19/06/2023	MMAB	Pensionato	M	Over 65	Stazione 1
23/06/2023	Esercizio commerciale	Titolare esercizio commerciale	F	26-45	Stazione 2
30/06/2023	MMAB	Studente	F	18-25	Stazione 3
03/07/2023	MMAB	Titolare esercizio non commerciale	F	46-65	Stazione 4
01/09/2023	Esercizio	Titolare esercizio non commerciale	F	46-65	Stazione 5

Nella seconda fase le principali evidenze tratte dalle interviste sono state presentate alla Giunta (in un incontro svoltosi il 21 settembre 2023) e ad alcuni consiglieri che hanno accettato l'invito di discutere i risultati delle interviste (l'incontro si è svolto il 28 settembre 2023), al fine di discutere i risultati e valutare se le percezioni e le idee dei rappresentanti istituzionali fossero allineate o differenti rispetto a quanto emerso nel corso delle interviste. Nei paragrafi che seguono sono riportati gli elementi significativi emersi anche nel corso di tali incontri.

Il testo che segue presenta in sequenza i risultati riguardanti le aree Caverni (paragrafo 2.2), ex Fanciullacci (2.3) e Stazione (2.4), per poi concludere i risultati dell'approfondimento qualitativo con le analisi relative a Montelupo in generale, al centro ed alle attività commerciali (2.5).

2.2. L'AREA CAVERNI

Il primo dato emerso dalle interviste alle persone che vivono o lavorano nell'area Caverni è la percezione molto differenziata delle trasformazioni di quest'area. I cinque intervistati che ci vivono o lavorano offrono l'intero spettro delle risposte possibili: per un'intervistata l'area è migliorata ("è cambiata molto, si è modernizzata, hanno rifatto la strada, costruito palazzi"; Caverni 1), mentre per un'altra è cambiata in peggio ("da quando hanno aperto i supermercati i centri storici sono morti. Questo è il cambiamento maggiore"; Caverni 2); per le altre tre persone intervistate l'area è invece cambiata poco (Caverni 4 e 5) o per nulla (Caverni 3).

Il principale punto di forza dell'area è rappresentato "dall'avere tutto a portata di mano" (Caverni 1): la "vicinanza ai servizi – Comune, Coop, Asl, centro della piazza, è tutto vicino – la rende una delle zone più fruibili di tutta Montelupo" (Caverni 4). Un'intervistata di oltre 65 anni afferma che "i servizi vicini" rappresentano "un vantaggio straordinario per chi deve continuare ad invecchiare". Due intervistati menzionano anche la sicurezza ("alla fine sei in una zona tranquilla") ed il buon collegamento con Limite e Capraia (Caverni 2). In termini di servizi disponibili, sia commerciali che non commerciali, l'area è molto apprezzata sia dagli intervistati che vi risiedono o vi lavorano, sia da coloro che vivono o lavorano altrove (Caverni 4: "I servizi disponibili li valuto molto positivamente, sono buonissimi, trovi veramente tutto nel giro di 500 metri; Stazione 2: "a livello di servizi c'è tutto"; Fanciullacci 1: "i servizi commerciali li valuto molto positivamente, quelli pubblici anche. Si tratta di una zona ben servita dai bus"). Solo per un'intervistata la dotazione di servizi commerciali presente nell'area non è del tutto soddisfacente (Fanciullacci 5: "i servizi commerciali li valuto abbastanza positivamente, ma ci sono solo i servizi necessari, se uno vuole comprare qualcosa tipo un paio di scarpe un po' migliori dove va?").

La criticità più significativa è legata al traffico autoveicolare. Per un intervistato (Caverni 4), "da settembre ad oggi sono successi un sacco di incidenti⁶, forse più per disattenzione che per velocità. Non c'è molta attenzione da parte di chi guida su questa strada. Quella curva che si incontra venendo da Capraia con le strisce lì davanti all'ufficio postale... chi viene dal ponte non ha la visuale...". Un'altra intervistata ha sottolineato che i punti critici "sono il marciapiede e la ciclabile, nel senso che vogliono farla in una parte dove le macchine escono dal parcheggio, dietro ad una curva. Io non sono contro la ciclabile, ma lì è pericoloso" (Caverni 5). Altre criticità citate in maniera più puntuale sono la rumorosità e la "scarsa cura" del verde (in Caverni 1) e l'eccessiva concentrazione di supermercati ("hanno aperto tre supermercati uno accanto all'altro, a 500 metri, completi di tutto e la gente va lì, anche per comprare una fetta di pane, lasciando morire i piccoli negozi"; Caverni 2).

I cambiamenti auspicati dagli intervistati riguardano in effetti nella maggior parte dei casi il tema della viabilità, sia pedonale che automobilistica. Oltre la metà di essi ha fatto riferimento in vari modi a questo aspetto. Per alcuni intervistati il problema principale è il marciapiede: "migliorerei il pezzetto dove manca il marciapiede lì dalla parte della Coop, c'è un pezzetto di muro che arriva fino alla strada. Per andare alla Coop devi attraversare due volte, quindi per un anziano è pericoloso (...), sarebbe più appropriato che il marciapiede venisse fatto per bene" (Caverni 5; ma proposte simili sono indicate anche in Stazione 2 e Stazione 3). Altri fanno riferimento alla necessità di rendere più fluido il traffico veicolare (Fanciullacci 1, Fanciullacci 2, Stazione 1, Stazione 4), anche attraverso l'installazione di "qualcosa per far rallentare le macchine" (come "un dissuasore, perché è una strada stretta a doppia corsia con tanti passaggi pedonali. Lì bisognerebbe andare a trenta, ci sono pure le macchine parcheggiate e le persone non le vedi. Bisognerebbe andare più piano"; Stazione 5). I consiglieri intervistati hanno riconosciuto che si tratta dell'area comunale maggiormente interessata dal traffico automobilistico, auspicando da un lato che il nuovo ponte (ancora da costruire) possa migliorare la situazione ma ridimensionando dall'altro le preoccupazioni legate alla velocità eccessiva.

Più netto è invece il contrasto tra le posizioni dei rappresentanti istituzionali e quelle degli intervistati in merito

⁶ I membri di Giunta, nel corso dell'incontro di restituzione svoltosi il 21 settembre, hanno ritenuto "esagerato parlare di insicurezza stradale", tale percezione derivando da un solo incidente che ha provocato l'investimento di una persona.

ai parcheggi: se alcuni degli intervistati sollecitano l'amministrazione ad incrementare le aree di sosta per le auto, sia i rappresentanti della Giunta che i consiglieri interpellati in merito ritengono che sia necessario modificare le abitudini dei residenti che pur "potendo contare su molti parcheggi", si lamentano "se non possono averlo attaccato al negozio" (incontro con la Giunta). In via Caverni, secondo i membri di Giunta, c'è un parcheggio legato a viale Umberto e "molti si lamentano del fatto che è sempre pieno, mentre piazza dell'Unione Europea non viene percepita come parcheggio a servizio di via Caverni, come dovrebbe".

Lo spazio pubblico è generalmente ritenuto utilizzabile (in questo senso si esprimono chiaramente Caverni 2, Caverni 4, Fanciullacci 5, Stazione 1, Stazione 2). Tra coloro che ritengono che vi siano delle limitazioni nelle possibilità di utilizzo si fa più che altro riferimento alla necessità già richiamata di ampliare il marciapiede (in questo senso Caverni 5, Stazione 3, Stazione 4, Stazione 5; ma sul punto Caverni 3 si esprime in senso contrario – "i marciapiedi sono belli larghi, ci si cammina bene"). L'accessibilità è invece valutata come piena da tutte le persone intervistate, con l'eccezione di tre intervistati che fanno riferimento a punti specifici "disconnessi" (Stazione 4): il riferimento riguarda in particolare una zona "subito dopo la Coop" definita da un intervistato "non perfetta, se avessi la carrozzina dovrei attraversare e riattraversare di nuovo" (Caverni 4; dello stesso parere anche Caverni 5).

Le opinioni differenziate rispetto al problema del traffico si manifestano anche nelle risposte alle domande più specifiche riguardanti la mobilità nell'area. Mentre la mobilità pedonale è in genere ritenuta "semplice" (Caverni 1, Caverni 2, Caverni 3, Caverni 4, Stazione 1, Stazione 2, Fanciullacci 1, Fanciullacci 2), alcuni intervistati lamentano "il congestionamento della strada dalle cinque alle sei" (Stazione 1), dato che "la via tende ad intasarsi per il traffico della gente di ritorno dal lavoro" (Caverni 3). Osservazioni simili sono rintracciabili anche in altre interviste (Fanciullacci 4: "dalle cinque alle otto la zona qui diventa drammatica per via del traffico"; Stazione 4: "a piedi è semplice spostarsi, in auto meno, soprattutto durante l'ora di punta"; idem in Fanciullacci 1 e Fanciullacci 2).

Per quanto riguarda infine il tema dei fondi sfitti eventualmente presenti nell'area, una parte degli intervistati ha affermato di non essere in grado di rispondere a questa domanda (Fanciullacci 3, Fanciullacci 4, Stazione 3, Stazione 4). Tra coloro che hanno risposto prevale la percezione che fondi sfitti nella zona non ce ne siano (Caverni 4, Caverni 5, Fanciullacci 2, Fanciullacci 5, Stazione 1, Stazione 2) o che siano appena uno o due (Caverni 2, Caverni 3, Fanciullacci 1, Stazione 5). A riprova, un'intervistata residente nella zona ha affermato di avere "dei fondi ma sono tutti affittati per fortuna" (Caverni 1). La percezione degli intervistati è stata confermata da quanto emerso nel corso dell'incontro con la Giunta: se infatti la totale pedonalizzazione del centro storico rende molto meno appetibili i fondi commerciali in quell'area, sia via Caverni che viale Centofiori vanno in direzione contraria, nel senso che si tratta della zona del territorio comunale che presenta, anche secondo i rappresentanti della Giunta, la minore incidenza del fenomeno in esame.

Tabella 18. Quadro sinottico riepilogativo dell'analisi dei risultati riguardanti l'area Caverni

<i>Tema/Domanda</i>	<i>Sintesi delle risposte</i>
Come si è trasformata quest'area nel tempo?	<ul style="list-style-type: none"> • Percezione molto differenziata dei cambiamenti
Punti di forza dell'area	<ul style="list-style-type: none"> • La vicinanza dei servizi ("è tutto vicino"); menzionati anche sicurezza e collegamenti con comuni limitrofi
Criticità dell'area	<ul style="list-style-type: none"> • Il traffico ed il rischio incidenti (ma la Giunta ha un'opinione diversa) sono le criticità più citate; indicate anche la rumorosità, la scarsa cura del verde e la presenza di troppi supermercati
Se potessi cambiare qualcosa?	<ul style="list-style-type: none"> • Larga prevalenza delle proposte riguardanti il traffico e la mobilità; in alcuni casi menzionati i parcheggi
Valutazione dei servizi disponibili	<ul style="list-style-type: none"> • Quasi tutti valutano positivamente la dotazione di servizi; solo in un'intervista si lamenta l'assenza di servizi commerciali di qualità
Lo spazio pubblico è utilizzabile?	<ul style="list-style-type: none"> • Lo spazio pubblico è utilizzabile; per alcuni intervistati l'utilizzo è limitato da aspetti specifici (in particolare il marciapiede stretto)

L'area è accessibile?	<ul style="list-style-type: none"> • Ottima accessibilità dell'area, limitata per alcuni intervistati dalla presenza di "punti disconnessi" su un lato del marciapiede
È semplice spostarsi all'interno e fuori dall'area?	<ul style="list-style-type: none"> • Spostarsi a piedi "è semplice", ma per almeno cinque intervistati il traffico dalle 17 in poi nei giorni di lavoro è un aspetto critico
Fondi sfitti	<ul style="list-style-type: none"> • La percezione diffusa è che vi siano pochi o nessun fondo sfitto nella zona

2.3. L'AREA EX-FANCIULLACCI

Analogamente a quanto si è già osservato con riferimento alle interviste dell'area *Caverni*, anche le persone intervistate in merito alle trasformazioni avvenute nel tempo nell'area *ex Fanciullacci* hanno fornito risposte molto differenti tra loro. Per un intervistato l'area non "non si è trasformata moltissimo, il viale sta subendo cambiamenti adesso con i lavori" (Fanciullacci 1); per altri due intervistati l'area è cambiata solo parzialmente, per la presenza della ciclabile (Fanciullacci 4) e per la demolizione dei "ruderi" dell'ex Fanciullacci (Fanciullacci 5). Più netto invece il parere degli altri due intervistati: per il primo (Fanciullacci 2), "si è trasformata molto, parlo dal punto di vista di chi ha vissuto Montelupo quando ancora non c'era il bar Centofiori, c'erano meno strutture, meno casermoni, meno caos. Si stava più tranquilli, era meglio"; per il secondo (Fanciullacci 3), la trasformazione è consistita nel passaggio "da area sportiva periferica ad area centrale commerciale, svalORIZZANDO/penalizzando il centro storico".

Unanime è invece la risposta riguardante il punto di forza dell'area, che per tutte le persone intervistate è il parco. La presenza dell'area verde (definita "il polmone della città" dalla Giunta) è apprezzata per una pluralità di motivi: per le sue qualità intrinseche ("si tratta di una bella zona, c'è il verde"; Fanciullacci 4); per la tranquillità che garantisce ("una grande pace, e questa vita tra il verde e la comodità di una città, in formato paesano"; Fanciullacci 5); per la possibilità che offre di svolgere attività fisica o allenarsi (Fanciullacci 1); per il fatto di essere ubicata in zona centrale, vicina ai servizi (Fanciullacci 2, Fanciullacci 3).

Le criticità rilevate sono di tre tipi. Due intervistati pongono il problema della sicurezza dovuto al fatto che a loro avviso l'illuminazione dell'area è reputata "scarsa": per Fanciullacci 5 (residente), "la sera al buio non è una zona sicura, in più ci sono questi ragazzini la sera che fanno confusione"; anche secondo un'intervistata non residente nell'area (Stazione 5), "la sera è molto buio, un po' di illuminazione non sarebbe male, da sola la sera d'inverno una donna non ci va e questo è un peccato". Per altri due intervistati il problema principale sono i parcheggi mancanti (Fanciullacci 3, Fanciullacci 4), mentre per un altro intervistato (Fanciullacci 2) la criticità maggiore consiste nella mancanza di vivacità: "non ci sono più luoghi di incontro (...) aggiungerei un baretto, qualcosa che ti fa rimanere nel parco".

Le risposte alla domanda riguardante i cambiamenti sperati si concentrano sulla necessità di migliorare le dotazioni ed i servizi del parco. Come afferma un'intervistata, "ben vengano i lavori così come gli Uffici diffusi, ma ci vorrebbe più cura nella manutenzione del parco". La crescita dello spazio pubblico all'interno dell'area è concepita in modi diversi: dall'aggiunta di ulteriori spazi verdi "nella zona degradata della fabbrica e delle case intorno" (Fanciullacci 1, ma con accenti simili anche Fanciullacci 2 e Caverni 3), fino al miglioramento della dotazione di servizi e punti di aggregazione all'interno del parco. Come ha ricordato un intervistato (Stazione 1), "il parco è bello, ma se non ci metti un servizio la gente non ci va. (...) Il parco funziona se ci fai dei servizi". Un bar, "qualcosa per bere", l'aggiunta di panchine, un'area giochi per bambini o uno spazio per anziani: quelli appena citati sono considerati da diversi intervistati come altrettanti incentivi alla frequentazione dell'area (Fanciullacci 4, Fanciullacci 5, Caverni 5). Sul tema dell'assenza di uno o più punti di aggregazione hanno concordato anche i rappresentanti di Giunta e Consiglio intervistati ("manca un luogo aggregativo, prima ciò che animava quel luogo era il baretto, se ci fosse un chioschetto sarebbe meglio"); i rappresentanti istituzionali confidano d'altra parte nei miglioramenti che dovrebbero accompagnare la prevista riqualificazione del Parco dell'Ambrogiana.

In quattro interviste (Caverni 2, Caverni 4, Stazione 2, Stazione 3) è stata auspicata l'eliminazione della zona pedonale presente nell'area, mentre tre intervistati (Caverni 3, Fanciullacci 4 e Stazione 5) hanno invocato la messa a disposizione di maggiori spazi per i parcheggi. Sul punto, sia nel corso dell'incontro con la Giunta che in quello

con i consiglieri, le richieste relative ai parcheggi sono state considerate problematiche: “se chiedi a 100 cittadini, 99 ti dicono che mancano i parcheggi, ma la cosa va presa con le pinze per non tappezzare la città di parcheggi, togliendo il verde. (...) I parcheggi a Montelupo ci sono, ma non ci sono dappertutto sotto casa. Qui 50 metri sembrano lontani” (Giunta); “trattandosi di un’area che comprende anche il parco dell’Ambrogiana lamentarsi dei parcheggi ha poco senso, non si può tappezzare di parcheggi quel bellissimo parco. I montelupini si lamentano sempre dei parcheggi, ma qua non sono un problema” (consigliere).

Per quanto riguarda la domanda sui servizi, in particolare quelli commerciali, gran parte degli intervistati ha affermato di non poter esprimere un’opinione fondata, giacché – come ha detto uno di essi – nell’area in esame “servizi commerciali non ce ne sono, c’è giusto l’osteria”. Altri intervistati hanno dichiarato di apprezzare “le piccolissime realtà” esistenti (Fanciullacci 1), mentre nel corso di altre due interviste è emersa chiara la percezione che l’area sia da considerare in transizione (Caverni 4: “devono pensare bene a cosa fare là dove stanno costruendo, per evitare di creare un’altra zona morta”; nello stesso senso anche Stazione 1, che dichiara per questo motivo di non poter esprimere un giudizio preciso).

Tutti gli intervistati considerano lo spazio pubblico presente nell’area ampiamente utilizzabile. Le tipologie d’uso sono differenziate in base alle esigenze ed ai profili anagrafici (camminare, correre, accompagnare figli o nipoti, portare a passegiare il cane); in una minoranza di casi l’utilizzo è limitato dalla poca disponibilità di tempo da parte degli intervistati. L’accessibilità è considerata piena anche per chi ha difficoltà motorie, né si registrano rilievi particolari per quanto riguarda la mobilità pedonale, considerata agevole (“a piedi ci si muove bene” e “spostarsi a piedi è semplice e comodo” sono le frasi più ricorrenti).

Per quanto riguarda i fondi sfitti, al netto di un significativo numero di intervistati (7) che anche in questo caso afferma di non avere elementi sufficienti per poter dare una risposta, una parte delle persone che hanno espresso la loro opinione ritiene che in quest’area fondi sfitti siano effettivamente presenti. Il motivo addotto da chi esprime questa posizione è che l’assenza delle auto e la pedonalizzazione rendono la zona poco appetibile (Caverni 4: “là ci sono un sacco di fondi sfitti perché non essendoci parcheggio la gente non ci va (...) non ci puoi andare con la macchina, non ci sono parcheggi intorno, la gente a piedi ci va una volta, ci va due, poi si rompe”; posizioni simili anche in Caverni 5 e Stazione 2). Altri intervistati invece ritengono che fondi sfitti non ce ne siano (Fanciullacci 2, Stazione 5) o che siano al massimo due o tre (Fanciullacci 5, Stazione 1).

Tabella 19. Quadro sinottico riepilogativo dell’analisi dei risultati riguardanti l’area ex Fanciullacci

<i>Tema/Domanda</i>	<i>Sintesi delle risposte</i>
Come si è trasformata quest’area nel tempo?	• Percezione molto differenziata delle trasformazioni
Punti di forza dell’area	• Il parco/l’area verde e la posizione centrale
Criticità dell’area	• Scarsa illuminazione e percezione d’insicurezza; mancanza di parcheggi; mancanza di punti di aggregazione
Se potessi cambiare qualcosa?	• Accrescere ulteriormente la dotazione di spazi pubblici fruibili (servizi, punti di aggregazione); alcuni intervistati propongono di togliere la pedonalizzazione e di incrementare i parcheggi
Valutazione dei servizi disponibili	• Ci sono pochissimi esercizi commerciali, l’area è ritenuta in fase di riprogettazione
Lo spazio pubblico è utilizzabile?	• Apprezzato da tutti gli intervistati
L’area è accessibile?	• Ottima accessibilità dell’area
È semplice spostarsi all’interno e fuori dall’area?	• Nessun particolare problema di mobilità
Fondi sfitti	• La maggioranza non sa rispondere; tra coloro che rispondono la percezione è differenziata tra chi sostiene che ci sia un numero significativo di fondi sfitti (a causa delle caratteristiche dell’area) e chi ritiene ce ne siano pochi o nessuno

2.4. L'AREA STAZIONE

Stazione

Anche nella terza area oggetto di approfondimento la percezione delle trasformazioni verificatesi nel tempo è molto articolata. Per un intervistato (Stazione 1) "l'area si è trasformata in meglio, con marciapiedi più grossi e la ciclabile", mentre per altri due intervistati non ci sono stati cambiamenti significativi, dato che "l'unica cosa che è cambiata è la festa della ceramica, che era tutta in centro" (Stazione 2; così anche Stazione 3). In un altro caso (Stazione 4) l'area è cambiata in peggio: "la sera c'è parecchio caos, ragazzi che fanno casino. Gli edifici sono cambiati, ad esempio è brutto vedere che dove c'è l'hotel adesso c'è degrado, prima c'era tanto movimento. E poi è aumentato il problema del parcheggio, adesso è più caotico".

Il punto di forza dell'area risiede, secondo gli intervistati, nella sua comodità: avere "la stazione a due passi" (Stazione 3), trovarsi "in centro e vicino a tutto" (Stazione 4) induce un'intervistata residente nell'area ad affermare "non cambierei niente della zona" (Stazione 5). Un altro intervistato, oltre alla funzionalità complessiva di questa parte del territorio, apprezza che sia stata allargata la strada.

Rispetto alle risposte raccolte nelle altre due aree circa le criticità presenti, con riferimento all'area *Stazione* le risposte sono più frammentate. Ognuno degli intervistati che risiede o lavora nell'area ha citato un aspetto differente: le strisce pedonali in curva ("la gente che arriva dal ponte non si vede"; Stazione 1); lo scarso coinvolgimento nelle questioni cittadine ("ma solo perché siamo fuori dal centro"; Stazione 2); "il rumore del treno in sottofondo, anche di notte" (Stazione 3); "è complicato trovare parcheggio, si riempiono subito" (Stazione 3); "è una zona lasciata andare, da casa ho sentito che c'era gente a rompere le cose, sono state chiamate pure le forze dell'ordine" (Stazione 4).

L'assenza di un tema dominante si ravvisa anche analizzando le risposte alla domanda finalizzata a comprendere quali siano i cambiamenti auspicati dagli intervistati, anche se - provando ad enucleare i temi che ricorrono in più di una intervista - si possono individuare tre aree tematiche principali.

La prima riguarda la gestione del traffico, ed in particolare il tema del sottopassaggio e della rotonda, "così da evitare l'ingorgo nelle ore di punta" nel "punto nevralgico" (Caverni 4; il tema è presente anche in Fanciullacci 5). Sul punto sia i rappresentanti della Giunta che quelli del Consiglio hanno ricordato che nel 2026 ci sarà il ponte per Limite, intervento che farà diventare quello del sottopasso "un problema marginale" (d'altra parte, come ha ricordato anche un altro intervistato, a partire da quel momento si porrà il problema dell'attrattività per gli esercizi di via Caverni, che con la presenza del ponte dovrebbero diventare meno visibili).

Il secondo nucleo tematico sul quale si concentrano le proposte degli intervistati è quello della sicurezza, aspetto che in questo caso è correlato sia al ripristino della "zona dell'hotel" (Stazione 4) sia alla necessità di dotare la zona di "più luci e più controlli" ("è un luogo a rischio"; Caverni 1; accenti simili anche in Caverni 3: "aumenterei la sicurezza, ho sentito che non è una zona tranquilla"). Si tratta di un tema sul quale sia i rappresentanti della Giunta che quelli del Consiglio dissentono, non ritenendo la stazione insicura né condividendo l'idea che le telecamere di per sé possano funzionare da deterrente per gli atti di vandalismo ("le nostre telecamere sono h24 nella registrazione, ma non nella visione, servono ex-post nel momento delle indagini, con tutti i limiti del caso").

Il terzo tema è quello della pulizia e del decoro ritenuti mancanti da due intervistati (Fanciullacci 1: "cambierei la gestione del decoro del sottopasso e delle zone adiacenti che spesso sono piene di rifiuti"; Fanciullacci 2: "migliorerei la pulizia, perché la stazione è un po' lasciata andare"). Il punto di osservazione di questi intervistati è diverso, anche in questo caso, rispetto a quello dei rappresentanti istituzionali (ed in particolare rispetto a quello emerso nell'incontro con i consiglieri): secondo questi ultimi, rispetto a qualche decennio fa i servizi in stazione sono diminuiti anche per la riduzione degli investimenti da parte di Ferrovie dello Stato. Secondo questa interpretazione la stazione ne ha risentito, non essendosi evoluta nel prospettato "minihub" che doveva "servire quattro o cinque comuni" ed essendo quindi rimasta "un bozzolo, almeno per adesso".

Altre proposte riguardano la possibilità di trasformare i depositi di proprietà delle Ferrovie in spazi pubblici e commerciali (“è difficile, ma lato ferrovia dove c’è il muro io ci farei dei fondi commerciali: bistrot, pub, ristoranti per far venire i giovani”; Stazione 1) e l’installazione di pannelli anti-rumore per i treni (“sarebbero molto utili per la notte e noi potremmo dormire tranquilli”; Stazione 3). Due intervistati invece non cambierebbero niente della zona (Caverni 2 e Stazione 5).

In merito ai servizi disponibili nell’area prevale la tendenza a valutare positivamente l’unico servizio commerciale percepito come ‘rilevante’, vale a dire il bistrot (“è veramente un bel posto, forse l’unico che frequento quando esco a Montelupo”; Caverni 1; apprezzamenti per questo esercizio sono espressi anche in Caverni 4, in Caverni 5 e in Fanciullacci 1). D’altra parte, se i servizi commerciali esistenti nell’area sono “pochi” (per alcuni intervistati la risposta è anche più netta: “non ce ne sono” - Caverni 2 e Fanciullacci 2), i servizi non commerciali (parcheggi e trasporti pubblici per raggiungere la stazione) sono apprezzati. Esemplificativo il parere di un’intervistata (stazione 2): “i servizi che ci sono li valuto positivamente, per quanto qua ce ne siano pochissimi, è una zona morta da quel punto di vista”.

Lo spazio pubblico è ritenuto utilizzabile da tutti gli intervistati, alcuni dei quali manifestano apprezzamento per aspetti particolari come la pista ciclabile, il parcheggio o i marciapiedi “nuovi” (osservazioni di questa natura sono presenti in Caverni 1, Caverni 3, Caverni 4, Caverni 5, Fanciullacci 1, Stazione 2, Stazione 4, Stazione 5). D’altra parte lo spazio pubblico disponibile nell’area è molto ridotto o è percepito in ogni caso come tale: come affermato da un’intervistata, “è tutto costruito in modo che ci sia spazio per i parcheggi” (Stazione 3). Tre intervistati hanno confermato di reputare lo spazio pubblico dell’area pienamente utilizzabile, sebbene essi frequentino la zona solo di rado.

La maggior parte degli intervistati reputa l’area pienamente accessibile, mentre una componente non piccola (almeno tre persone) segnala la presenza di qualche limitazione: oltre alle ‘strozzature’ legate al sottopasso (“l’area è accessibile, ma con pazienza, nel senso che è trafficata”; Caverni 4), un intervistato evidenzia che “c’è una parte dedicata ai disabili, devono fare un giro enorme per salirci, se facessero una strada per loro così da poter salire anche dall’altra parte sarebbe bellissimo, perché ci sono solo due rampe per loro” (Stazione 3). Per un’altra intervistata “a piedi ci si sposta bene, ma se hai la carrozzina è un po’ più complicato” (Stazione 4).

Le risposte alla domanda sulla mobilità nell’area fanno emergere qualche osservazione critica. Gli intervistati che ritengono semplice sia lo spostamento a piedi che quello in auto sono una minoranza, mentre in almeno otto interviste sono presenti segnalazioni di aspetti critici nella circolazione automobilistica: per alcuni di essi il problema è legato alle “ore di punta”, per altri è legato a una questione strutturale (“il problema dello scambio lì a quel ponticino che è stretto”; Caverni 5), per altri ancora è circoscritto alla zona del “parcheggio piccolo”.

Per quanto riguarda i fondi sfitti, infine, solo una persona intervistata afferma di ritenere che nell’area ve ne siano (“siccome Montelupo si sta spostando nella zona della piazza dell’UE, i fondi sono nuovi e i prezzi gli stessi. Si capisce perché questi della stazione vengono lasciati perdere”; Caverni 4). La maggioranza degli intervistati ritiene che nell’area i fondi sfitti siano pochi (in queste interviste l’hotel è citato con una certa frequenza) o nessuno. In sei casi gli intervistati hanno dichiarato di non sapere cosa rispondere su questo tema.

Tabella 20. Quadro sinottico riepilogativo dell’analisi dei risultati riguardanti l’area Stazione

<i>Tema/Domanda</i>	<i>Sintesi delle risposte</i>
Come si è trasformata quest’area nel tempo?	• Percezione molto differenziata delle trasformazioni
Punti di forza dell’area	• La comodità, la presenza della stazione, il fatto di trovarsi vicino al centro
Criticità dell’area	• Risposte molto differenziate prive di un tratto comune: nessuna criticità, la rumorosità dei treni, la scarsa cura, le strisce pedonali in curva
Se potessi cambiare qualcosa?	• Risposte molto articolate: gestione del traffico e del sottopasso; miglioramento della sicurezza (illuminazione pubblica); pulizia e dotazione di servizi nella stazione; pannelli anti-rumore; dotazione di spazi pubblici; due intervistati non cambierebbero niente

Valutazione dei servizi disponibili	<ul style="list-style-type: none"> • I servizi commerciali sono pochi, ma quelli che ci sono sono apprezzati; i servizi non commerciali disponibili sono generalmente apprezzati
Lo spazio pubblico è utilizzabile?	<ul style="list-style-type: none"> • Lo spazio pubblico è utilizzabile, inclusa la ciclabile; in ogni caso per alcuni intervistati ha dimensioni ridotte, per fare spazio ai parcheggi
L'area è accessibile?	<ul style="list-style-type: none"> • L'area è ritenuta generalmente accessibile, anche se alcuni evidenziano limitazioni (il sottopasso, la necessità di aumentare le rampe per disabili, i parcheggi da incrementare)
È semplice spostarsi all'interno e fuori dall'area?	<ul style="list-style-type: none"> • Nessun problema negli spostamenti pedonali; in auto possono esserci problemi legati agli orari (il traffico) e ad alcuni aspetti particolari (lo "scambio" e il "ponticino")
Fondi sfitti	<ul style="list-style-type: none"> • Tra coloro che rispondono alla domanda la percezione è che vi siano pochi fondi sfitti (molti menzionano soltanto l'hotel) o nessuno

2.5. IL CENTRO STORICO, MONTELUPO FIORENTINO, LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

In questo paragrafo si presentano le analisi riguardanti la sezione del questionario contenente le domande integrative e trasversali, quelle finalizzate ad esplorare il punto di vista degli intervistati su Montelupo Fiorentino in generale, sul suo centro storico e sulle attività commerciali.

Il primo dato che emerge dalle risposte è l'apprezzamento del centro storico di Montelupo Fiorentino da parte di quasi tutte le persone intervistate. In nove interviste su 15 sono presenti riconoscimenti della centralità non solo geografica della componente più antica del territorio comunale. Da queste interviste scaturisce l'immagine di un centro storico vissuto, in particolare dai residenti, perché – come afferma semplicemente un intervistato – “è una zona che mi piace”. Come ha sottolineato con orgoglio un altro intervistato (Caverni 4), “Montelupo per me è un bellissimo paese, se uno guarda dall'esterno (...) sembra il tipico paese da cartolina. Spesso viaggiamo e non ci accorgiamo che uno dei posti più belli lo abbiamo proprio qui a due passi, per cui è giusto valorizzarlo”.

La maggior parte degli intervistati afferma di frequentare con regolarità il centro (“in centro a Montelupo ci vado spesso, perché hai tutto, esci e fai tutti i servizi, ogni giorno che hai bisogno di qualcosa a Montelupo lo trovi, tutto in centro. Al centro di Montelupo non manca niente! Difetti non ne ha [ride]”; Caverni 5). Secondo i rappresentanti della Giunta il centro storico ha nel tempo modificato le sue caratteristiche, tanto da essere attualmente “scelto da chi vuole un modello di vita slow, dai fiorentini che ci hanno preso casa, da chi ha scelto di venire qua”. Si tratta però – secondo quanto emerso dall'incontro con i consiglieri – di un centro popolato “di attività adatte a un centro chiuso, ad esempio quando c'era il centro aperto c'erano tre studi fotografici, adesso c'è n'è solo uno”. Solo una minoranza di intervistati afferma di frequentare poco o per niente l'area, per motivi di lavoro (Caverni 3, Fanciullacci 4) o per scelta (Caverni 2, Stazione 3), oppure di frequentarla esclusivamente nel periodo estivo (Caverni 1).

Alla domanda finalizzata a comprendere cosa manchi al centro di Montelupo Fiorentino rispetto a quelli di altri comuni e città, gli intervistati hanno posto l'accento soprattutto sull'assenza di attività o esercizi commerciali “di qualità” o comunque capaci di rendere l'area “più viva”. In 12 interviste su 15 sono in effetti presenti considerazioni che si possono suddividere in due macro-categorie: da un lato si collocano le risposte che indicano carenze legate alla estensione o alla qualità della rete commerciale, dall'altro invece quelle che fanno riferimento all'assenza di luoghi di animazione.

Nella prima macro-categoria si possono classificare le risposte che seguono (alcune delle quali indicano esplicitamente nella presenza ‘eccessiva’ della grande distribuzione la causa del deperimento della rete commerciale):

- “al centro di Montelupo mancano i negozietti chiusi per colpa dei supermercati, che sono scomparsi proprio per causa dei 25 centri commerciali che hanno aperto nell'arco di 10 chilometri” (Caverni 2);

- “in questo centro manca qualcosa che ti fa tornare. Hanno lasciato morire il centro, dando più importanza

alla Coop, ai centri commerciali in generale” (Fanciullacci 2);

- “il centro regge, ma ci dovrebbero essere più negozi, pensando a un centro come Firenze, lì c’è tutto quello che puoi trovare, a Montelupo c’è tutto quello che si può trovare? Nel centro di Montelupo collegherei i fondi privati, con l’idea di mettere i tavoli fuori e la gente secondo me ci va” (Stazione 1);

- “mancano i negozi, perché poi negozio chiama negozio, invece qua non ci sono e questo crea un circolo vizioso” (Stazione 5);

- “in centro non c’è niente. Se compariamo Firenze ed Empoli siamo già da tutta altra parte, ad Empoli ci sono più negozi e bar che stanno aperti, Montelupo non c’è chissà che cosa, è morto Montelupo” (Stazione 3).

Nella seconda macro-categoria possiamo collocare i seguenti stralci d’intervista (si noti che nel primo di essi la critica è accompagnata da un vivo apprezzamento per la qualità della vita offerta dal contesto locale):

- “rispetto ad altri centri città che conosco a Montelupo mancano locali di qualità, tende ad essere un paese che si spegne presto. È un gatto che si morde la coda: non ci sono persone, quindi non ci sono locali, ma se non ci sono locali la gente pensa “che ci vado a fare”? Sposterei le attività anche nell’arco serale, così che alle sette non finisca tutto, perché altri centri che vedo sono più vivi in quelle ore. Voglio aggiungere che Montelupo è un bel paese, sono arrivato da [indica l’area di provenienza, n.d.a.] e ho trovato tante cose piacevoli” (Caverni 4);

- “al centro di Montelupo manca un po’ di vita” (Fanciullacci 5);

- “rispetto ad altri centri città che conosco a Montelupo manca un po’ di vita” (Caverni 1);

- “Montelupo è tranquilla, ci si vive bene, il centro è pedonale, però manca un po’ di vita la sera” (Stazione 2);

- “il centro avrebbe bisogno di qualche attività per renderlo più vivo” (Caverni 3);

- “rispetto ad altri centri città che conosco qui manca un punto di ritrovo per persone della mia età, che ci sono in periferia, ma capisco che sarebbe difficile mettere un locale qua nel centro per questioni di ordine pubblico” (Fanciullacci 1, intervistata giovane);

- “al centro mancano le persone (...), ci fosse qualcosa in più anche per i giovani, anche per i più piccoli... Noi quando eravamo piccoli avevamo qualcosa, adesso invece non ci sono punti per tenere ragazzini di quattordici anni fuori ‘nel buono’ e non a fare baldoria, manca questa dimensione” (Stazione 4).

Per quanto riguarda le attività commerciali, la prima domanda del questionario ha inteso comprendere quali siano i comportamenti d’acquisto degli intervistati. In particolare, si è chiesto loro d’indicare quale sia il luogo al quale si rivolgono più frequentemente per fare acquisti e perché. L’analisi delle risposte indica che in 11 casi su 15 gli intervistati dichiarano di effettuare i loro acquisti di persona: in molti di questi casi la ragione che motiva questo comportamento è la volontà esplicita di favorire i negozi di prossimità (“ho un negozio e voglio andare nei negozi”, Caverni 4; “per questioni di principio”, Fanciullacci 2 e 4; “per mantenere il contatto con la materia e con le persone”, Fanciullacci 5; “per aiutare i commercianti”, Stazione 2 e Stazione 5). Le ragioni “di principio” si coniugano spesso con motivazioni legate alla “comodità” garantita dalla rete degli esercizi di prossimità, come evidenzia lo stralcio che segue: “io compro qui, in centro, all’alimentari, magari anche al centro commerciale, negozi della zona. Principalmente mi rimane comodo comprare qui in paese, mi piace comprare qui, (...) mi piace dare una mano comprando nei negozi locali e poi diciamo così, è davvero molto comodo” (Stazione 4).

Una parte degli intervistati afferma di mettere in atto comportamenti d’acquisto differenziati. In tali casi i luoghi di acquisto sono prevalentemente Empoli e Firenze: “i beni di prima necessità [li acquisto] a Montelupo, vestiti o altro vado fuori, non ci sono negozi adatti, ma come in tutti i paesi, vado a Empoli o in Versilia” (Caverni 1); “per i beni di prima necessità vado qui, mentre per altre cose tendo a comprare un po’ dove capita, tipo Firenze” (Caverni 2); “sono vecchio stile, abbigliamento Empoli, qua vado alla Coop per i beni di prima necessità” (Caverni 3); “faccio la maggior parte degli acquisti a Montelupo, (...) poi se non trovo mi sposto a Empoli” (Caverni 4). Soltanto in una minoranza di casi si esplicita la propensione a compiere acquisti nella grande distribuzione (Fanciullacci 1, Stazione 2; si noti in particolare in Stazione 1: “tendo a fare più frequentemente acquisti alla Coop perché i prezzi sono inferiori, ed è questo l’errore, i nostri negozianti non ce la fanno, non reggono il confronto”), o attraverso i canali online. Quest’ultimo comportamento è citato in due sole interviste: in una l’intervistata ammette di fare acquisti

“maggiormente online” (Stazione 2), mentre nell’altra l’intervistata sente il bisogno di sottolineare la permanenza, a fianco degli acquisti online, anche del canale tradizionale (“acquisto anche online, ma per la maggior parte voglio andare nei negozi”; Caverni 5).

Agli intervistati si è poi chiesto di esprimere il loro punto di vista sulle ragioni della progressiva scomparsa degli esercizi commerciali dal centro di Montelupo Fiorentino. Rispetto a questo quesito le risposte possono essere suddivise in tre macro-aree.

La prima, lievemente maggioritaria (vi fanno riferimento sette intervistati su 15), riconduce il fenomeno a cause strutturali, esogene sia rispetto alla realtà locale, sia rispetto al comportamento ed alle scelte dei singoli esercenti. Il problema, secondo questo sotto-insieme di risposte, sono i vincoli economici insuperabili legati agli affitti troppo alti (Caverni 3, Caverni 5, Fanciullacci 5, Stazione 3, Stazione 4) e/o alla tassazione ritenuta troppo elevata (Fanciullacci 5: “le persone non si arrischiano ad avviare un’attività, ma non è colpa del Comune”). Come ha affermato un’intervistata (Stazione 5), “i negozi hanno chiuso perché le entrate non coprono le spese per ricavarci uno stipendio. Senza contare il bacino di utenza inferiore rispetto a Firenze o ad Empoli”. Altre risposte riconducibili alla macro-area delle ‘cause strutturali’ menzionano la concorrenza della grande distribuzione (Caverni 2, vedi sopra la citazione a pagina 35; Caverni 1: “le piccole realtà sono surclassate dalle marche di franchising più grosse e anche più economiche) e degli acquisti online (“la scomparsa dei negozi deriva dalla tendenza generale occidentale di comprare online”; Fanciullacci 1).

La seconda macro-area, formata da quattro risposte, motiva la scomparsa dei negozi dal centro storico con ragioni legate alle caratteristiche non adeguate dell’offerta commerciale. “I negozi sono scomparsi – ha affermato un intervistato (Caverni 4) – perché molti dei negozi in centro si sono trasferiti fuori. Il centro città è rimasto, il centro commerciale si è spostato (...), *dovrebbero aprire attività da centro cittadino* [corsivo nostro, n.d.a.]” (Caverni 4). Per un altro intervistato “i negozi sono spariti perché erano insufficienti, niente bagni, tre metri quadrati” (Stazione 1), mentre nel corso di un’altra intervista si constata che a Montelupo “non ci sono più negozi di ceramica, sei il paese della ceramica e non c’è più la ceramica” (Fanciullacci 2; argomentazioni simili, che pongono l’accento sul “fallimento” del mercato della ceramica sono in Fanciullacci 5; in quest’ultimo caso si allude anche ad “un cambio generazionale”, e di conseguenza ‘culturale’ e di abitudini, riguardante sia gli esercenti che i potenziali clienti).

La terza macro-area fa infine riferimento al mutamento delle caratteristiche stesse del centro storico, a partire dalla pedonalizzazione, come indicano i tre stralci d’intervista che seguono: “i negozi sono scomparsi a causa della ZTL” (Stazione 2); “al centro di Montelupo, pur essendo più vivibile, manca una commercializzazione turistica” (Fanciullacci 4); “se fai un centro *solo cultura* [corsivo nostro, n.d.a.] non ti ci viene nessuno, mancano attività commerciali medio alte” (Fanciullacci 5).

È interessante confrontare le risposte date dagli intervistati alla domanda appena esaminata con quelle date al quesito finalizzato a comprendere le ragioni del mancato successo dell’iniziativa adottata dall’Amministrazione nel 2017 al fine di incentivare le aperture di nuovi esercizi commerciali. In questo secondo caso le macro-tipologie di risposta, pur rimanendo le tre sopra indicate (ragioni strutturali, ragioni legate alla trasformazione del contesto locale, ragioni legate alle caratteristiche dell’offerta), si distribuiscono in modo differente. Il mancato successo degli incentivi è infatti dovuto, per la maggioranza degli intervistati, alle tipologie di attività avviate, come testimonia questa sequenza di risposte: “hanno fallito perché oggi si apre senza prestare attenzione alla qualità, la gente o non spende o se spende vuole avere qualità, ma se stai nel mezzo è un casino” (Caverni 4); “il problema è stato il settore merceologico, mancano negozi di abbigliamento e di scarpe” (Fanciullacci 5); “è inutile mettere il negozio se prima non porti le persone e le persone si portano con pub, bistrot, ristoranti, col cibo. Perché la cultura viene dove ci sono le persone (...) ci vuole la massa critica prima, questo vale per tutto. (Stazione 1); “dipende dall’idea di attività che vai ad aprire, non c’entra Montelupo” (Stazione 2); “trovare un negozio che possa andare o servire non è facile, se hai un’idea futuristica, in un centro così piccolo, fai fatica, servono negozi che offrono servizi utili. A me poi piacciono anche negozi futuristici, però obiettivamente quante volte vai a comprare che so un giocattolo di legno strano?” (Stazione 4). Questa interpretazione è condivisa dalla stessa Giunta: nel corso dell’incontro con i rappresentanti

dell'organo esecutivo si è ricordato che "l'iniziativa del 2017 ha visto l'apertura di onlus, estetisti, parrucchieri, attività diverse da quelle che ci aspettavamo, che non hanno avuto l'effetto sperato di rivitalizzazione del centro".

Quattro intervistati fanno riferimento, in secondo luogo, alle trasformazioni strutturali avvenute nel contesto locale. Sono esemplificativi, in proposito, lo stralcio d'intervista che segue: "le attività non sono riuscite a mantenersi perché Montelupo sta diventando il dormitorio dei fiorentini, i fiorentini prendono casa qua e fanno i pendolari, vivendo la vita a Firenze, non c'è movimento, non si valorizzano i piccoli negozi, non c'è più un fruttivendolo in centro, non c'è più una pescheria. Ci sono due banche al posto delle quattro o cinque che ce n'erano, devi attraversare tutto il paese per fare un prelievo" (Fanciullacci 2).

Al contrario di quanto emerso con riferimento alla domanda relativa alla scomparsa dei negozi dal centro, le cause strutturali, esogene, sono state citate soltanto da tre intervistati. Ricorrono in questi casi di nuovo ragioni legate agli affitti ed alle spese "troppo alte" (Stazione 3 e Stazione 5) ed all'insostenibile concorrenza del commercio online, fenomeno aggravato dal lockdown (Stazione 5: "chi ha aperto nel 2017 dopo ha trovato il *lockdown*, nessuno usciva e c'ha guadagnato solo Amazon"; Caverni 5).

La disamina dei comportamenti d'acquisto è stata integrata con due domande conclusive. Con la prima si è chiesto agli intervistati di indicare se un negozio "che ha di fronte una strada in cui passano veicoli è avvantaggiato o penalizzato rispetto a un negozio che si affaccia su una zona pedonale o su una piazza"; con la seconda si è chiesto per quanti minuti gli intervistati fossero disposti a camminare dopo aver lasciato l'auto per raggiungere un negozio.

Per quanto riguarda la prima domanda, la maggior parte degli intervistati (nove tra i 14 che hanno fornito una risposta) ritiene che il negozio 'fronte strada' sia avvantaggiato grazie alla maggiore visibilità che la posizione gli garantisce. La vicinanza del parcheggio, o persino la possibilità di parcheggiare "di fronte" o "accanto" al negozio appare a questi intervistati come il fattore decisivo: "un negozio che ha di fronte una strada è avvantaggiato, si nota di più, ma senza parcheggio la visibilità serve a poco" (Caverni 1); "il negozio sulla piazza è svantaggiato perché la gente vuole correre e mettere la macchina di fronte al portone, purtroppo. Siamo sempre di corsa, se devo scegliere un fornaio, corro perché esco da lavoro, preferisco quello che mi permette di parcheggiare davanti, purtroppo i negozi davanti ad una piazza o un'area pedonale sono svantaggiati" (Caverni 5); "un negozio che si affaccia su una piazza è messo meglio secondo me, perché uno passeggia e vede la vetrina ed entra (...) con il cambio della viabilità molti clienti hanno smesso di andare in molti negozi, solo perché non potevano più parcheggiare davanti" (Fanciullacci 2); "il negozio che si affaccia su una piazza è avvantaggiato solo se ha un parcheggio vicino, capito?" (Stazione 1). Solo per una minoranza di intervistati (cinque, per l'esattezza), non ci sono differenze o comunque le differenze e i "pro e i contro" dipendono da fattori più complessi: "nella realtà di Montelupo non influisce più di tanto" (Fanciullacci 1); "se è meglio una piazza o una strada? Dipende. Se sei un negozio che dà un servizio (...), dove crei fidelizzazione allora va bene anche stare di fronte ad una strada, ma se vendi un prodotto, pensa che il cliente passa di lì, poi deve trovare parcheggio se non ce l'hai lì, tornare indietro, insomma, non dà la comodità di un centro commerciale per dire" (Stazione 4); "il passaggio delle auto favorisce perché ti fai una pubblicità gratuita, lo svantaggio è che se sei in un punto dove non riesci a fermarti certi tipi di attività sono penalizzati. Quindi direi che sei avvantaggiato se sei su strada e hai vicino il parcheggio, poi dipende se vendi un servizio o un prodotto" (Stazione 5).

Per quanto riguarda la distanza da percorrere a piedi per raggiungere un negozio, sette intervistati affermano di essere disposti a camminare per più di dieci minuti e quattro di essi per oltre venti minuti (Caverni 2: "sono disposta a farmi anche venti minuti o anche un'ora, io non faccio parte di quelli che parcheggiano davanti al negozio"; Fanciullacci 1: "per acquistare un prodotto sono disposto a fare anche 30 min. se sono a piedi"; Fanciullacci 4: "sono abituato a Firenze quindi mi posso fare 15 minuti a piedi senza problemi per comprare qualcosa"; tempi comunque superiori a dieci minuti sono menzionati anche in Fanciullacci 5, Stazione 1, Stazione 3, Stazione 5). Sono invece disposti a camminare per non più di dieci minuti 6 intervistati (Caverni 3, Caverni 4, Caverni 5, Fanciullacci 2, Stazione 2, Stazione 4). Solo in un caso un'intervistata ammette esplicitamente: "se devo fare acquisti in un negozio

voglio poter parcheggiare davanti al negozio” (Caverni 1).

Tabella 21. Quadro sinottico riepilogativo dell'analisi dei risultati riguardanti la sezione delle domande integrative e trasversali

<i>Tema/Domanda</i>	<i>Sintesi delle risposte</i>
Dove acquisti e perché?	<ul style="list-style-type: none"> • La maggioranza degli intervistati ha dichiarato di acquistare negli esercizi locali, anche per incoraggiare la rete commerciale di prossimità (soltanto due persone hanno affermato di acquistare “anche” o “prevalentemente” online); gli acquisti vengono spesso fatti anche in altri esercizi (grande distribuzione o negozi fuori da Montelupo) per risparmiare o per acquisire beni non reperibili nel territorio locale
Esci in centro a Montelupo? Se sì perché? Se no perché?	<ul style="list-style-type: none"> • Il centro è frequentato, a molti intervistati piace così com'è; solo una minoranza dichiara di andarci “raramente” o addirittura “mai”
Cosa manca al centro di Montelupo?	<ul style="list-style-type: none"> • Per alcuni mancano esercizi ‘di qualità’ e “un po’ di vita”, in particolare punti di ritrovo o attività attrattive per i giovani
Perché sono scomparsi i negozi dal centro?	<ul style="list-style-type: none"> • Per gran parte degli intervistati le cause sono strutturali (caro-affitti, tasse, insostenibilità della concorrenza dei supermercati e delle attività online); un numero inferiore di intervistati indica ragioni legate alle caratteristiche dell'offerta (scelte intenzionali o carenze intrinseche alle attività); alcuni menzionano cause legate all'assetto attuale del centro (come la Ztl)
Perché gli incentivi del 2017 non hanno funzionato?	<ul style="list-style-type: none"> • Sono emerse tre tipologie di risposte: a) per la tipologia dell'offerta commerciale; b) perché Montelupo è poco appetibile in generale per aprire nuove attività commerciali; c) per ragioni non legate a Montelupo (affitti e spese insostenibili, lockdown)
Un negozio fronte strada è avvantaggiato oppure no?	<ul style="list-style-type: none"> • Per la maggioranza degli intervistati è un vantaggio, specie se dispone di parcheggi, perché dà maggiore visibilità; una parte dà risposte più articolate (“dipende”, “ci sono vantaggi e svantaggi”)
Per fare acquisti, a quanti minuti a piedi sei disposto a lasciare l'auto/moto/la bicicletta?	<ul style="list-style-type: none"> • Le risposte si dividono in due grandi gruppi: del primo fanno parte coloro che dichiarano di essere disponibili a camminare anche più di 10 minuti; del secondo coloro che non sono disposti a camminare più di 5-10 minuti (in un caso la persona intervistata pone come condizione quella di “poter parcheggiare davanti al negozio”)

CONCLUSIONI

L'analisi di contesto ha fornito indicazioni significative sugli scenari di trasformazione che interessano il territorio locale.

Tra i cambiamenti più importanti evidenziati dall'analisi delle basi dati disponibili vale la pena ricordare, in fase conclusiva, i seguenti:

- nell'ultimo biennio, dopo diversi decenni di crescita ininterrotta, la popolazione residente ha smesso di aumentare: il saldo migratorio interno si è praticamente azzerato e anche la popolazione straniera non cresce più; Montelupo si sta allineando al più generale processo di invecchiamento della popolazione, sebbene con tendenze meno marcate rispetto a quelle che si manifestano nei comuni limitrofi e nella provincia di Firenze;

- tra il 2018 e il 2022 è diminuita la numerosità delle imprese manifatturiere e di quelle artigiane con sede nel territorio comunale, mentre è aumentata l'incidenza del terziario (e del commercio in particolare); nello stesso periodo è aumentata la 'varietà' delle imprese attive ubicate nell'area (sono aumentate le imprese giovanili, quelle femminili e quelle con titolare non italiano);

- la rete commerciale è stabile in termini di numerosità complessiva, ma a partire dal 2017 è aumentato significativamente il turn-over, in particolare nell'area del nuovo centro;

- il territorio di Montelupo è stato interessato da un consistente calo dei valori immobiliari, particolarmente elevato proprio per gli edifici a destinazione commerciale nel periodo intercorrente tra il secondo semestre 2007 (prima della crisi Lehman Brothers) e il secondo trimestre 2020 (dopo la prima ondata della pandemia).

L'approfondimento qualitativo ha reso possibile integrare i dati quantitativi con osservazioni e riflessioni riguardanti il modo di 'vivere' e di 'rappresentarsi' il territorio locale formulate da 15 intervistati. I dati salienti delle interviste sono stati oggetto di due approfondimenti ulteriori con la Giunta e con alcuni consiglieri che hanno accettato l'invito di discutere i risultati delle interviste.

Dall'indagine qualitativa è emerso innanzitutto l'attaccamento degli intervistati al territorio. Gran parte delle persone interpellate ha espresso opinioni positive su Montelupo. Il centro è un luogo frequentato e vissuto e le diverse aree oggetto di approfondimento presentano punti di forza differenti (la vicinanza dei servizi nell'area *Caverni*, il parco e la posizione centrale nell'area *ex Fanciullacci*, la comodità, la presenza dello scalo ferroviario e il fatto di trovarsi vicino al centro nell'area *Stazione*). L'accessibilità di queste aree è in genere considerata molto buona, e lo spazio pubblico di cui sono dotate ampiamente utilizzabile, per quanto in alcuni casi siano state segnalate alcune limitazioni particolari.

Sono emersi però anche alcuni aspetti critici. Il primo è quello che riguarda il traffico veicolare: spostarsi a piedi non è un problema ("a Montelupo è raggiungibile quasi tutto a piedi"; Fanciullacci 2), mentre in auto sono stati segnalati rischi connessi alla pericolosità della circolazione in area *Caverni* e problemi legati agli orari di punta e ad alcuni aspetti specifici in zona *Stazione* (lo "scambio", il "ponticino" e il sottopasso). Negli incontri con la Giunta e con i consiglieri comunali queste criticità sono state ridimensionate, anche perché le istituzioni confidano nella costruzione del nuovo ponte; tuttavia anche sul tema dei parcheggi non c'è stata univocità di vedute tra l'amministrazione e una parte degli intervistati, considerato che questi ultimi invocano nuove aree di sosta mentre i rappresentanti istituzionali ritengono che sarebbe opportuno che i cittadini cominciassero ad adottare comportamenti differenti (sia per quanto riguarda l'uso dei parcheggi, sia più in generale dal punto di vista dell'uso del mezzo privato).

In secondo luogo anche coloro che apprezzano Montelupo e la qualità di vita che il territorio garantisce auspicano che esso non diventi un 'dormitorio di Firenze'. Molti degli intervistati valutano positivamente la dotazione di servizi, commerciali e non, presenti nel territorio (anche se va considerata la differenza intrinseca tra le tre aree oggetto di approfondimento: nell'*ex Fanciullacci* e nell'area *Stazione* i servizi sono molto meno diffusi che in area

Caverni); tuttavia non sono pochi coloro che sostengono che “bisogna fare qualcosa per vivere maggiormente la vita di comunità (...), questo è un paese e non deve diventare un dormitorio” (Fanciullacci 5). La carenza di luoghi di aggregazione e di ritrovo è una riflessione critica trasversale alle classi d’età, ma interessa in misura maggiore – per forza di cose – la componente giovanile (Stazione 3: “se a Montelupo venisse aperto qualcosa per i giovani adulti, aprire un pub, fare degli eventi nel pomeriggio per dare spazio a noi giovani, ecco non sarebbe male”).

Il fatto che Montelupo sia percepito come un luogo non attraente per i giovani è oggetto di riflessione da parte dell’amministrazione. Alcuni dei rappresentanti istituzionali interpellati sul punto non condividono questo tipo di preoccupazione, mentre altri – nel corso dell’incontro con i consiglieri – hanno riconosciuto che “Montelupo non ha un tessuto produttivo che attira giovani. Su Montelupo, tranne qualche piccola eccezione, è difficile”. La difficoltà nel creare spazi per i giovani appare duplice: da un lato dipende da scelte imprenditoriali che il Comune ritiene di non essere in grado di controllare (anche un intervistato si è posto il problema: “l’amministrazione come fa a convincere un privato a mettere un pub a Montelupo? Perché ovvio, per me che vivo in centro il pub può dare noia, ma se non lo si fa in centro dove si fa? “; Stazione 1); dall’altro dipende da scelte localizzative che possono aprire conflitti con i residenti. Non è un caso che i rappresentanti istituzionali abbiano ricordato come uno dei locali più attrattivi sia attualmente localizzato in un’area al di fuori dal centro storico: come ha evidenziato un consigliere, il locale per spettacoli ed eventi attualmente ubicato nella zona industriale “è pieno il sabato sera, ma se quella struttura fosse nella zona centrale di Montelupo noi come amministrazione non potremmo dormire, perché si lamenterebbero”. Da questo punto di vista anche Montelupo sembra vivere, pur tenuto conto delle dimensioni contenute del territorio, il *trade-off* tra domanda di tranquillità da parte dei residenti e desiderio di animazione da parte dei giovani che è tipico dei conflitti intorno alle *funzioni della città* presenti in molte aree urbane anche di dimensioni molto superiori.

All’interno dello stesso quadro concettuale va collocata anche la questione della sicurezza, che sebbene non sia emersa come un problema in molte interviste resta pur sempre una delle criticità segnalate da un numero non trascurabile di persone. La richiesta emblematica di “più luci e più controlli” è legata da un lato alle caratteristiche strutturali dell’area *Stazione*, ma dall’altro allude alla presenza di non meglio qualificati “atti di vandalismo”. Considerato che il contesto locale non presenta i connotati di un territorio ad alta pericolosità sociale, è molto probabile che la percezione di sicurezza urbana possa essere ri-concettualizzata come un bene strettamente collegato all’animazione di alcune aree, ed in particolare del centro storico.

Proprio a partire da questo aspetto si possono formulare le riflessioni conclusive a proposito delle attività commerciali. Montelupo Fiorentino è il comune di residenza per molte persone che gravitano per motivi di lavoro nel territorio del capoluogo e – sia pure in minor misura – nel territorio comunale di Empoli. Poiché generalmente il pendolarismo tende a diminuire l’autocontenimento delle relazioni economiche e delle scelte di consumo questo particolare modello di insediamento può aver contribuito a ridurre l’attrattività della rete commerciale locale. Nonostante la maggioranza degli intervistati abbia dichiarato di preferire gli acquisti di persona e di preferire la rete dei negozi di prossimità per poterla supportare, è ipotizzabile che le difficoltà della rete commerciale possano essere considerate come esito di una pluralità di fattori concomitanti: la sempre più stretta interdipendenza dei residenti con i territori dei comuni di Empoli e Firenze (con gli effetti sopra richiamati); l’espansione dell’e-commerce, particolarmente forte dopo la diffusione della pandemia; la presenza di un’estesa rete della GDO sull’asse della mobilità Empoli-Montelupo-Firenze.

Si tratta di aspetti che è possibile cogliere anche all’interno dei ragionamenti degli intervistati, che pure distinguono chiaramente tra le cause strutturali e le ragioni specifiche – la tipologia di offerta commerciale, ad esempio – che hanno condotto alla scomparsa dei negozi dal centro storico ed all’esito non soddisfacente delle incentivazioni offerte dall’amministrazione nel 2017. La combinazione di fattori strutturali (il costo degli affitti, le tasse), localizzativi (scarsa appetibilità di Montelupo in generale e di alcune aree in particolare per aprire nuove attività commerciali) e commerciali (caratteristiche degli esercizi, modalità di conduzione, offerta commerciale) ha in ogni caso prodotto un elevato turn-over delle attività, fenomeno che è indice di instabilità e di precarietà delle nuove attività commerciali. Ad aumentare la complessità del problema contribuisce anche il tendenziale permanere,

tra le persone intervistate, della propensione a considerare più vantaggiosa l'ubicazione di un negozio 'fronte strada' – rispetto ad una in zona pedonale – in ragione della preferenza accordata agli spostamenti con il mezzo privato. Una risorsa importante per riqualificare l'offerta commerciale può essere comunque rappresentata dalla possibilità di favorire l'avvio di nuove attività in fondi che attualmente risultano sfitti (il fenomeno si presenta più diffuso nell'area *ex Fanciullacci* rispetto alle aree *Caverni* e *Stazione*). È significativo che non pochi intervistati identifichino nell'albergo chiuso in zona Stazione "un punto strategico", oltre che simbolico, per gli interventi di questa natura.

Il lavoro che si è presentato in queste pagine ha cercato di identificare alcune trasformazioni macroscopiche e di analizzare le rappresentazioni e i punti di vista di un numero significativo di persone che risiedono o lavorano nel contesto locale. Pur nella parzialità inevitabile dei dati raccolti, appare chiaro che anche Montelupo è attraversata da dinamiche che non sono spiegabili con fattori esclusivamente locali: si pensi all'invecchiamento della popolazione, alla tendenziale contrazione *quantitativa* del manifatturiero, ai cambiamenti strutturali della rete commerciale. E tuttavia anche un altro dato, questo sì di natura più strettamente *locale*, risulta altrettanto evidente: la declinazione e la diramazione delle dinamiche strutturali sopra menzionate varia in base alle caratteristiche peculiari di specifiche porzioni di territorio anche in un contesto tutto sommato circoscritto come quello montelupino. Com'è stato ricordato nel corso dell'incontro con i consiglieri comunali, "ci sono varie Montelupo, c'è quella del centro e quella delle frazioni": il contributo che un lavoro come questo può offrire risiede esattamente nel tentativo di far emergere tanto le dinamiche macro quanto quelle a scala micro-locale, concorrendo per questa via a fornire al dibattito pubblico gli elementi per una discussione in grado di arricchire le *policies* locali e la loro efficacia.

ALLEGATO 1. LA TRACCIA D'INTERVISTA SEMI-STRUTTURATA

INQUADRAMENTO GENERALE

- Data
- Luogo di raccolta dell'intervista
- Generalità
- Criteri di selezione dell'intervistato

SEZIONE 1. DOMANDE SPECIFICHE RIGUARDANTI L'AREA DELL'INTERESSATO (CAVERNI / FANCIULLACCI / STAZIONE)

- Da quanto tempo vivi/conosci questo quartiere?
- Come si è trasformata quest'area nel tempo?
- Quali sono i punti di forza di quest'area/i suoi aspetti positivi?
- Quali invece le criticità?
- Se potessi cambiare qualcosa di quest'area, che cosa cambieresti?
- Su quest'area come valuti i servizi disponibili, commerciali e non?
- Lo spazio pubblico è utilizzabile? Che uso ne fai?
- L'area è accessibile?
- È semplice spostarsi all'interno e fuori dall'area (a piedi/con l'auto/con mezzi pubblici)?
- Sai dirmi qualcosa riguardo alla questione dei fondi commerciali non utilizzati o sfitti in questa zona?

SEZIONE 2. DOMANDE RELATIVE ALLE ALTRE DUE AREE

- Se potessi cambiare qualcosa dell'area in questione, che cosa cambieresti?
- Su quest'area come valuti i servizi, commerciali e non?
- Lo spazio pubblico è utilizzabile? Che uso ne fai?
- L'area è accessibile?
- È semplice spostarsi all'interno e fuori dall'area (a piedi/con l'auto/con mezzi pubblici)?
- Sai dirmi qualcosa riguardo alla questione dei fondi commerciali non utilizzati o sfitti in questa zona?
- Vuoi aggiungere qualcosa?

SEZIONE 3. DOMANDE INTEGRATIVE E TRASVERSALI SU OMNTELUPO E SUL CENTRO

- Dove tendi a fare più frequentemente acquisti? Per quale ragione?
- Esci in centro a Montelupo? Se sì perché? Se no perché?
- Rispetto ad altri centri città che conosci, cosa manca al centro di Montelupo?
- Il centro ha visto una progressiva scomparsa dei negozi nel corso degli anni, per quale ragione secondo te?
- Fondi sfitti: nel 2017 il comune ha promosso un'iniziativa che prevedeva un aiuto economico per chi apriva una nuova attività. Le attività che hanno aperto però in maggioranza non sono riuscite a mantenersi. Secondo te per quale motivo non sono riuscite ad andare avanti nonostante l'aiuto economico iniziale?
- Secondo te un negozio che ha di fronte una strada in cui passano veicoli, è avvantaggiato o penalizzato rispetto a un negozio che si affaccia su una zona pedonale o su una piazza?
- Se devi andare a fare acquisti in un negozio, a quanti minuti a piedi sei disposto a lasciare l'auto/moto/la bicicletta?

ELENCO DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Figura 1. Popolazione residente al 31 dicembre nei comuni di Firenze, Empoli e Montelupo Fiorentino. Serie storica 1990-2020 e rappresentazione grafica delle variazioni con numero indice (1990 = 100)	5
Figura 2. Popolazione residente al 1° gennaio nel comune di Montelupo Fiorentino per genere. Cfr. 2002-2022	6
Figura 3. Popolazione residente al 1° gennaio nel comune di Montelupo Fiorentino. Cfr. 2002-2022. 2002=100	6
Figura 4. Popolazione residente nei comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze. 2002-2022. 2002=100	7
Figura 5. Percentuale della popolazione di 0-18 anni e di 65 anni e più sul totale della popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino. 2002-2022	7
Figura 6. Età media della popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino. 2002-2022	7
Figura 7. Piramide per età della popolazione residente nel Comune di Montelupo Fiorentino. Cfr. anni 2002, 2012, 2022	8
Figura 8. Percentuale di popolazione residente di 65 anni e più sul totale della popolazione residente. Cfr. tra i comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze, 2002-2022	8
Figura 9. Età media della popolazione residente. Cfr. tra i comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze, 2002-2022	9
Figura 10. Indice di vecchiaia della popolazione residente. Cfr. tra i comuni di Montelupo Fiorentino, del SLL Empoli e della Provincia di Firenze, 2002-2022	9
Figura 11. Popolazione straniera residente al 1° gennaio e incidenza sul totale della popolazione residente. Comune di Montelupo, 2002-2022	9
Figura 12. Percentuale di popolazione straniera residente al 1° gennaio sul totale dei residenti. Comune di Montelupo, 2002-2022	10
Figura 13. Popolazione italiana residente al 1° gennaio per sesso. Comune di Montelupo, 2002-2022	10
Figura 14. Saldo naturale. Comune di Montelupo, 2002-2021	11
Figura 15. Saldo migratorio interno. Comune di Montelupo, 2002-2021	11
Figura 16. Saldo migratorio con l'estero. Comune di Montelupo, 2002-2021	11
Figura 17. Unità locali con sede a Montelupo Fiorentino, nei comuni del SLL di Empoli (escluso Montelupo) e della provincia di Firenze. Cfr. III trim 2018-III trim. 2022. 2018=100	12
Figura 18. Numerosità delle unità locali con sede a Montelupo Fiorentino, principali settori (Ateco a una cifra), cfr. anni 2018 e 2022	13
Figura 19. Numerosità delle unità locali con sede a Montelupo Fiorentino, principali settori (Ateco a una cifra), cfr. III trimestre 2018 – III trimestre 2022	14
Figura 20. Imprese artigiane, cfr. Montelupo Fiorentino, SLL Empoli escluso Montelupo e Provincia di Firenze. III trim. 2018-III trim. 2022. 2018 = 100	14
Figura 21. Imprese straniere con sede a Montelupo Fiorentino, 2018-2022 (v.a.)	15
Figura 22. Imprese femminili con sede a Montelupo Fiorentino, 2018-2022 (v.a.)	15
Figura 23. Imprese straniere con sede a Montelupo Fiorentino, 2018-2022 (v.a.)	15
Figura 24. Arrivi e presenze nel comune di Montelupo Fiorentino. 2016-2021	16
Figura 25. Arrivi e presenze nei comuni del SLL Empolese. 2016-2021	16
Figura 26. Lunghezza media dei soggiorni per turista in giorni. Cfr. Montelupo e SLL Empoli (escluso Montelupo), 2016-2021	17
Figura 27. Distribuzione percentuale degli arrivi per tipo di struttura sul totale degli arrivi. Montelupo Fiorentino, 2016-2021	17
Figura 28. Distribuzione percentuale degli arrivi per tipo di struttura sul totale degli arrivi. SLL Empoli (esc. Montelupo), 2016-2021	18
Figura 29. Percentuale di turisti stranieri sul totale dei turisti (arrivi). Cfr. Montelupo Fiorentino ne SLL escluso Montelupo Fiorentino, 2016-2021	18
Figura 30. Valori di mercato e valori di locazione degli immobili ad uso residenziale, commerciale e produttivo nel territorio del Comune di Montelupo Fiorentino. Valori minimi e massimi, cfr. secondo semestre 2007, 2013 e 2020	19
Figura 31. Variazione percentuale dei valori immobiliari (minimi e massimi) per tipologia d'uso degli immobili. Montelupo Fiorentino, 2022-2007	20
Figura 32. Esercizi attivi nel territorio comunale - Cfr. 1.1.2017 - dicembre 2022	21
Figura 33. Avviamenti e cessazioni nel territorio comunale - Cfr. 1.1.2017 - dicembre 2022	21
Figura 34. Avviamenti dopo l'1.1.2017: distribuzione percentuale per tipo di esito al 13.12.2022	22
Figura 35. La distribuzione delle attività per area e variazione della consistenza tra l'1.1.2017 ed il 13.12.2022	24
Figura 36. Avviamenti e cessazioni per area tra l'1.1.2017 ed il 13.12.2022	24
Tabella 1. Popolazione residente al 31 dicembre nei comuni di Firenze, Empoli e Montelupo Fiorentino. Serie storica 1990-2020 e rappresentazione grafica delle variazioni con numero indice (1990 = 100)	5
Tabella 2. Popolazione residente al 1° gennaio nel comune di Montelupo Fiorentino per genere. Cfr. 2002-2022	6

Tabella 3. Popolazione straniera residente al 1° gennaio e incidenza sul totale della popolazione residente. Comune di Montelupo, 2002-2022.....	9
Tabella 4. Imprese attive nei comuni di Montelupo, del SLL Empoli escluso Montelupo e della Provincia di Firenze, 2018-2022.....	12
Tabella 5. Numerosità delle unità locali con sede a Montelupo Fiorentino nei comuni del SLL di Empoli e della provincia di Firenze, principali settori (Ateco a una cifra), III trimestre 2022.....	13
Tabella 6. Imprese artigiane, cfr. Montelupo Fiorentino, SLL Empoli escluso Montelupo e Provincia di Firenze. III trim. 2018-III trim. 2022. 2018 = 100.....	14
Tabella 7. Turisti stranieri sul totale dei turisti (arrivi). Cfr. Montelupo Fiorentino ne SLL escluso Montelupo Fiorentino, 2016-2021.....	18
Tabella 8. Variazioni percentuali 2020-2007 nei valori minimi e massimi nel territorio del Comune di Montelupo Fiorentino.....	20
Tabella 9. Imprese attive nel commercio al dettaglio con sede giuridica nei comuni di Empoli e Montelupo Fiorentino. Cfr. IV trimestre 2017-2020.....	20
Tabella 10. I settori di attività e i cambiamenti nel periodo tra l'1.1.2017 e il 13.12.2022.....	21
Tabella 11. Avviamenti dopo l'1.1.2017: esito al 13.12.2022.....	22
Tabella 12. Attività avviate dopo l'1.1.2017 per settore ed esito (principali settori).....	22
Tabella 13. Le attività avviate nel corso del 2022 per settore e subentri tra il 2017 e il 2022.....	23
Tabella 14. Subentri per settore dopo l'1.1.2017.....	23
Tabella 15. Le cessazioni di attività avviate dopo l'1.1.2017 per area e settore.....	24
Tabella 16. I temi trattati nel corso delle interviste.....	26
Tabella 17. Quadro riassuntivo delle interviste effettuate.....	27
Tabella 18. Quadro sinottico riepilogativo dell'analisi dei risultati riguardanti l'area Caverni.....	29
Tabella 19. Quadro sinottico riepilogativo dell'analisi dei risultati riguardanti l'area ex Fanciullacci.....	31
Tabella 20. Quadro sinottico riepilogativo dell'analisi dei risultati riguardanti l'area Stazione.....	33
Tabella 21. Quadro sinottico riepilogativo dell'analisi dei risultati riguardanti la sezione delle domande integrative e trasversali.....	38