

4 ASPETTI SOCIO ECONOMICI

4.1 4.1 LA STRUTTURA DEMOGRAFICA

Il comune di Collesalvetti conta al 31/03/2021 una popolazione residente di 16.460 abitanti. Prendendo a riferimento l'andamento demografico degli ultimi undici anni, dal 2010 al 2021, la popolazione è tendenzialmente in diminuzione. Guardando alla distribuzione in base al genere, la popolazione femminile risulta costantemente superiore a quella maschile.

Anno	M	F	Totale
2010	8.334	8.585	16.919
2011	8.229	8.456	16.685
2012	8.229	8.506	16.735
2013	8.294	8.549	16.843
2014	8.258	8.548	16.806
2015	8.239	8.581	16.820
2016	8.190	8.515	16.705
2017	8.159	8.534	16.693
2018	8.203	8.559	16.762
2019	8.098	8.445	16.543
2020	8.033	8.436	16.469
Marzo 2021	8.020	8.440	16.460

Fonte: DUP 2022-2024 e ISTAT

Per quanto concerne la distribuzione della popolazione per fasce d'età, dall'elaborazione dei dati nella tabella sottostante, si evince una maggiore concentrazione nella fascia tra i 30 e i 65 anni. Le fasce meno numerose sono quelle tra 0 – 6 anni e 7 – 14 anni.

Anno	Popolazione complessiva per fasce d'età																				Totale
	0-6				7-14				15-29				30-65				66-oltre				
	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	M	F	Tot.	%	
2010	512	447	959	5,67%	601	537	1138	6,73%	1115	1086	2201	13,01%	4495	4604	9099	53,78%	1611	1911	3522	20,82%	16919
2011	500	454	954	5,72%	599	524	1123	6,73%	1064	1051	2115	12,68%	4394	4499	8893	53,30%	1672	1928	3600	21,58%	16685
2012	479	457	936	5,59%	600	553	1153	6,89%	1041	999	2040	12,19%	4384	4488	8872	53,01%	1725	2007	3732	22,30%	16735
2013	479	451	930	5,52%	637	597	1234	7,33%	1045	1003	2048	12,16%	4336	4439	8775	52,10%	1796	2060	3856	22,89%	16843
2014	448	449	897	5,34%	651	601	1252	7,45%	1052	998	2050	12,20%	4294	4390	8684	51,67%	1813	2110	3923	23,34%	16806
2015	430	471	901	5,36%	680	599	1279	7,60%	1041	997	2038	12,12%	4264	4.359	8623	51,27%	1824	2155	3979	23,66%	16820
2016	413	450	863	5,16%	675	602	1277	7,64%	1080	991	2071	12,39%	4184	4288	8472	50,71%	1838	2184	4022	24,07%	16705
2017	406	445	851	5,10%	661	591	1252	7,51%	1053	1006	2059	12,33%	4171	4278	8449	50,61%	1868	2214	4082	24,45%	16693
2018	406	394	800	4,77%	670	639	1309	7,81%	1057	1002	2059	12,28%	4203	4302	8505	50,74%	1867	2222	4089	24,39%	16762
2019	381	373	754	4,54%	660	616	1276	7,71%	1053	1001	2054	12,42%	4113	4208	8321	50,33%	1896	2243	4139	24,99%	16543
2020	426	423	849	5,3%	654	600	1254	7,72%	1042	1032	2074	12,7%	4124	4205	8329	50,72%	1813	2150	3963	23,56%	16469

Fonte: DUP 2022-2024

Con riferimento alla distribuzione della popolazione per frazione è possibile notare che la frazione più popolosa risulta Stagno, seguita da Collesalvetti e Vicarello. Le frazioni al contrario con meno abitanti sono Parrana San Giusto e Colognole.

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Popolazione per frazione e genere											
Anno	Genere	Collesalvetti	Vicarello	Giustice	Siagno	Nigola	Castell'Anselmo	Parrana S.M.	Parrana S.G.	Colognole	Totale
2010	M	2.063	1.773	716	2.273	605	230	301	180	193	8.334
	F	2.112	1.927	749	2.236	597	236	286	186	156	8.585
	Totale	4.175	3.700	1.465	4.609	1.202	466	587	366	349	16.919
2011	M	2.064	1.752	698	2.237	604	234	283	176	181	8.229
	F	2.147	1.893	720	2.281	590	235	262	176	152	8.456
	Totale	4.211	3.645	1.418	4.518	1.194	469	545	352	333	16.685
2012	M	2107	1763	700	2213	590	220	285	181	170	8229
	F	2180	1886	734	2312	567	223	275	180	149	8506
	Totale	4.197	3649	1434	4525	1157	443	560	361	319	16.735
2013	M	2.137	1.783	715	2.180	605	220	284	188	181	8.294
	F	2192	1.899	745	2.295	578	223	275	187	156	8.549
	Totale	4329	3.682	1.460	4.475	1.183	443	559	375	337	16.843
2014	M	2142	1788	710	2181	586	218	281	176	177	8.258
	F	2197	1897	757	2294	565	225	272	186	155	8.548
	Totale	4338	3685	1467	4475	1151	443	553	362	332	16806
2015	M	2.132	1.804	719	2.156	577	219	277	169	186	8.258
	F	2.205	1.919	750	2.307	565	225	261	184	165	8.548
	Totale	4.337	3.723	1.469	4.463	1.142	444	538	353	351	16820
2016	M	2.107	1812	710	2137	563	224	268	175	194	8190
	F	2.182	1927	739	2289	549	217	255	188	169	8515
	Totale	4289	3739	1449	4426	1112	441	523	363	363	16705
2017	M	2.163	1803	695	2106	561	207	263	169	192	8159
	F	2.197	1949	743	2269	549	211	257	191	168	8534
	Totale	4.360	3752	1438	4375	1110	418	520	360	360	16693
2018	M	2.159	1.812	691	2.144	560	224	257	171	185	8.203
	F	2.203	1.971	734	2.277	547	214	248	198	167	8.559
	Totale	4.362	3.783	1.425	4.421	1.107	438	505	369	352	16.762
2019	M	2109	1804	681	2120	554	211	259	179	181	8098
	F	2163	1923	751	2251	541	211	246	199	160	8445
	Totale	4272	3727	1432	4371	1095	422	505	378	341	16543
2020	M	2092	1790	670	2113	557	217	253	173	172	8033
	F	2176	1917	735	2259	551	205	246	188	155	8436
	Totale	4268	3707	1405	4372	1108	422	499	361	327	16469

Fonte: DUP 2022-2024

La tabella sottostante permette una valutazione simultanea dei dati precedentemente descritti: riporta la popolazione classificata per frazione, genere e fascia d'età. La componente sopra i 65 anni è indicativa di un **progressivo invecchiamento della popolazione in tutto il territorio**. L'indice di vecchiaia, come indicato dalla tabella successiva, è infatti molto alto: dal 2002 al 2017 è sensibilmente aumentato passando da 149,5 anziani ogni 100 giovani nel 2001 a 177,5 anziani ogni 100 giovani nel 2016. Ciò incide anche sull'indice di dipendenza strutturale che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0 -14 anni e 65 anni ed oltre) rispetto a quella attiva (15 – 64 anni). L'indice presenta una tendenza in aumento: al 2017 ci sono 60,4 persone a carico di 100 persone che lavorano.

Piano Operativo Collesalveti - Documento di Avvio del Procedimento

	Popolazione per frazione, genere e fasce d'età														
	Anno 2020														
	0-6			7-14			15-29			30-65			65+		
	M	F	T	M	F	T	M	F	T	M	F	T	M	F	T
Collesalveti	118	110	228	183	170	353	307	269	576	1028	1063	2091	446	554	1000
Stagno	113	118	231	149	153	302	263	269	532	1070	1103	2173	486	569	1055
Vicarello	94	100	194	174	140	314	233	255	488	914	952	1866	366	462	828
Guasticce	34	46	80	56	48	104	86	84	170	355	378	733	133	174	307
Nugola	25	25	50	34	29	63	67	76	143	287	271	558	140	143	283
Parrana S.M	12	5	17	15	15	30	22	23	45	129	124	253	77	75	152
Parrana S.G	11	9	20	15	16	31	24	24	48	127	121	248	76	77	153
Colognole	10	4	14	17	17	34	13	13	26	89	76	165	43	45	88
Castell'Anselmo	9	6	15	11	12	23	27	19	46	125	117	242	46	51	97
TOTALE	426	423	849	654	600	1254	1042	1032	2074	4124	4205	8329	1813	2150	3963

Fonte: DUP 2022-2024

	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale
anno		
2002	151,8	46,8
2003	153,2	47,4
2004	157,7	47,5
2005	157,4	48,4
2006	158,5	49,3
2007	165,3	50,5
2008	154,3	50,2
2009	154,0	50,6
2010	155,9	51,6
2011	162,4	55,1
2012	165,9	56,4
2013	167,9	57,5
2014	171,8	59,0
2015	172,6	60,3
2016	177,5	60,8
2017	158,9	60,4

Fonte: ISTAT

Di seguito si riporta un maggior dettaglio della popolazione classificata per classi di età scolare fornito dall'ufficio anagrafe comunale e aggiornato al 26/10/2021. Dai dati è possibile notare

Piano Operativo Collesalveti - Documento di Avvio del Procedimento

una più consistente presenza di giovani studenti nelle frazioni di Collesalveti, Stagno e Vicarello, dove tra l'altro si concentrano maggiormente gli istituti scolastici.

Frazione	Da 0 a 5 anni	Da 6 a 11 anni	Da 12 a 14 anni	Da 15 a 18 anni	Totale
Collesalveti	21	21	10	9	61
Stagno	19	10	3	5	37
Vicarello	16	22	7	10	55
Guasticce	7	7	3	2	19
Nugola	-	-	-	-	-
Parrana San Martino	-	-	-	-	-
Parrana San Giusto	2	4	1	1	8
Colognole	-	-	-	-	-
Castell'Anselmo	-	-	1	-	1

Fonte: ufficio anagrafe comunale

Osservando la situazione in merito alle famiglie residenti il dato più aggiornato corrispondente al 2020 vede 7.012 famiglie totali presenti sul territorio comunale. Andando a guardare il numero di componenti per famiglia si nota come la maggioranza delle famiglie sia composta da due componenti, per la precisione il 32,60 %, segue la percentuale del 30,19 % di famiglie composte da un solo soggetto. In generale, le percentuali scendono all'aumentare dei membri. In riferimento alla composizione media familiare i dati risalenti al 2000 indicano una media di 2,60 componenti per famiglia contro i 2,34 di marzo 2021 (il dato riportato nel Piano Strutturale indica 2,42). Ciò non solo dimostra una costante riduzione di componenti per famiglia ma ha anche una ricaduta sulla dimensione minima degli alloggi: la stragrande maggioranza della popolazione infatti può risiedere in bilocali o trilocali.

FAMIGLIE RESIDENTI NEL COMUNE DI COLLESALVETTI									
ANNO	NUMERO DEI COMPONENTI LA FAMIGLIA E PERCENTUALE							TOTALE	
	1	2	3	4	5	6	7 e più	Famiglie	Residenti
2010	1.671	2.060	1.659	1.048	202	65	39	6.744	16.919
	24,78%	30,55%	24,60%	15,54%	3,00%	0,96%	0,58%		
2011	1.695	2.093	1.631	1.036	202	69	36	6.762	16.915
	25,07%	30,95%	24,12%	15,32%	2,99%	1,02%	0,53%		
2012	1.745	2.141	1.617	1.037	202	59	30	6.831	16.735
	25,30%	31,88%	23,54%	15,00%	2,92%	0,85%	0,51%		
2013	1.796	2.248	1.577	1.028	198	63	31	6.941	16.843
	25,87%	32,39%	22,72%	14,81%	2,85%	0,91%	0,45%		
2014	1.810	2.266	1.560	1.024	195	67	28	6.950	16.806
	26,04%	32,60%	22,45%	14,73%	2,80%	0,96%	0,42%		
2015	1.850	2.270	1.576	1.014	196	57	32	6.995	16.820
	26,47%	32,44%	22,52%	14,50%	2,80%	0,81%	0,46%		
2016	1.859	2.243	1.558	968	194	53	28	6.903	16.705
	26,93%	32,49%	22,56%	14,02%	2,81%	0,76%	0,40%		
2017	1.925	2.263	1.579	962	200	52	21	6.912	16.693
	27,85%	32,74%	22,84%	13,91%	2,89%	0,75%	0,30%		
2018	1.951	2.300	1.527	943	195	42	24	6.982	16.762
	27,94%	32,94%	21,87%	13,51%	2,79%	0,60%	0,34%		
2019	2.087	2.291	1.485	947	187	50	36	7.083	16.543
	29,46 %	32,35 %	20,97 %	13,37 %	2,64 %	0,81%	0,51 %		
2020	2.116	2.287	1.420	933	178	53	25	7.012	16.469
	30,19 %	32,60 %	20,25 %	13,30 %	2,54 %	0,76 %	0,36		

Fonte: DUP 2022-2024

La popolazione straniera residente a Collesalvetti è in costante aumento. In particolare, la presenza femminile è maggiore rispetto a quella maschile: il dato è giustificato dall'impiego sempre più frequente di donne nelle cure domestiche di famiglie e persone anziane. In merito alla provenienza, la popolazione straniera arriva sia dai paesi Area Euro che Extra Euro.

Anno	Popolazione straniera residente			Provenienza geografica					Totale
	M	F	Totale	Area Euro	Extra Euro	Asia	Africa	America	
2010	336	454	790	315	277	35	111	52	790
2011	329	469	798	326	264	37	116	55	798
2012	332	483	815	322	271	51	115	56	815
2013	329	460	789	289	261	56	126	57	789
2014	342	462	804	300	273	46	134	51	804
2015	345	483	828	312	297	48	119	52	828
2016	336	492	828	293	301	57	123	54	828
2017	347	503	850	305	300	73	132	40	850
2018	379	534	913	323	329	89	129	43	913
2019	365	510	877	299	323	77	132	46	877
2020	350	524	874	312	312	81	124	45	874

Fonte: DUP 2022-2024

In conclusione, guardando la situazione demografica in termini di movimento naturale risulta evidente come la differenza tra nuovi nati e decessi, ovvero il saldo naturale, sia costantemente di segno negativo. Il picco massimo di defunti, 207 decessi, è stato raggiunto nel 2020, anno di pandemia mondiale. Il saldo migratorio ha un andamento altalenante: il picco in negativo è stato raggiunto nel 2019, quello in positivo nel 2010.

	Nati	Morti	Saldo Naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo Migratorio	Indice di Vecchiaia*	Età media
2010	143	146	-3	745	567	178	167,16%	43,9
2011	136	165	-29	638	613	25	171,67%	44,1
2012	172	168	4	704	657	47	179,68%	44,4
2013	150	163	-13	845	724	121	184,58%	44,6
2014	127	188	-61	598	574	24	181,28%	44,8
2015	159	165	-6	592	565	27	182,52%	45,1
2016	107	149	-42	564	644	-80	177,35%	46,1
2017	129	186	-57	653	608	45	179,57%	46,2
2018	109	162	-53	721	599	122	202,00%	46,7
2019	112	202	-90	591	720	-129	203,89%	46,8
2020	93	207	-114	692	652	40	188,45%	46,4

Fonte: DUP 2022-2024

4.2 IL SISTEMA ECONOMICO

In riferimento al sistema economico il primo aspetto preso in considerazione corrisponde alla composizione del tessuto imprenditoriale del comune. La tabella seguente mostra le sedi d'impresa e le relative unità locali presenti nel comune di Collesalvetti con sede in provincia e con sede fuori provincia per l'anno 2020.

Prendendo in analisi i settori economici, le imprese del territorio del Comune di Collesalvetti sono ridistribuite nella seguente modalità:

- commercio e riparazioni: 461 imprese
- costruzioni: 206 imprese
- trasporto e magazzinaggio: 218 imprese

- attività manifatturiere: 204 imprese
- agricoltura: 178 imprese
- attività di servizi di alloggio e ristorazione: 117 imprese

Sedi d'impresa e relative unità locali presenti nel Comune di Collesalveti al 31.12.2020 divise per settori					
		Tipo Localizzazione			
		Sede	Unità Locali con sede in PV	Unità Locali con sede F.PV	Totale
Comune Collesalveti	Settore	N. imprese registrate	N. UL registrate	N. UL registrate	N. imprese e UL registrate
Agricoltura, silvicoltura pesca	A Agricoltura, silvicoltura pesca	136	7	35	178
Industria	B Estrazione di minerali da cave e miniere	1	0	1	2
	C Attività manifatturiere	123	36	45	204
	D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore etc.	1	4	4	9
	E Fornitura di acqua; reti fognarie, etc.	7	4	2	13
	F Costruzioni	180	13	13	206
	G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione auto	349	49	63	461
Commercio e Servizi	H Trasporto e magazzinaggio	110	32	76	218
	I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	87	25	6	117
	J Servizi di informazione e comunicazione	24	5	3	32
	K Attività finanziarie e assicurative	253	7	10	40
	L Attività immobiliari	54	3	4	61
	M Attività professionali, scientifiche e tecniche	35	10	12	57
	N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi alle imprese	51	3	13	67
	P Istruzione	1	2	2	5
	Q Sanità e assistenza sociale	6	1	2	9
	R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento etc.	21	2	4	27
	S Altre attività di servizi	49	6	3	58
X Imprese non classificate	73	3	5	81	
TOTALE		1.333	215	302	1.850

Fonte: DUP 2022-2024

La struttura economica locale si è orientata verso i servizi, modificando un passato dedito in particolare ai settori industriale e marittimo. È importante sottolineare che le dinamiche demografiche hanno notevole influenza sugli aspetti economici: l'invecchiamento della popolazione causa la necessità di prolungare la partecipazione al mercato del lavoro anche alle fasce d'età più avanzate e l'immigrazione straniera, che incide sulla popolazione colligiana per circa il 5,3%, ha ricadute sul sistema economico. La de-industrializzazione degli anni '80 - '90 ha portato il settore manifatturiero a perdere d'importanza come anche gli altri settori industriali, l'unico che presenta una crescita in termini di addetti è quello dei servizi.

Da un confronto degli addetti alle unità locali di Collesalveti, del Sistema Locale per il Lavoro livornese (SLL) e della Toscana si può osservare come nel periodo 2008-2014 ci sia stato un calo sensibile degli addetti, meno 1.700 unità nel caso di Collesalveti.

Addetti alle unità locali

Fonte: IRPET da archivio ASIA

anno	Collesalveti			SLL Livorno			Toscana		
	n. addetti	differenza	%	n. addetti	differenza	%	n. addetti	differenza	%
2007	6.349			55.376			1.247.428		
2008	6.264	- 85	- 1,34	55.998	622	1,12	1.256.750	9.322	0,75
2009	6.111	- 153	- 2,44	55.054	- 944	- 1,69	1.226.826	- 29.924	- 2,38
2010	6.262	151	2,47	56.264	1.210	2,20	1.212.633	- 14.193	- 1,16
2011	5.602	- 660	- 10,54	51.423	- 4.841	- 8,60	1.194.088	- 18.545	- 1,53
2012	5.426	- 176	- 3,14	50.446	- 977	- 1,90	1.173.347	- 20.741	- 1,74
2013	5.323	- 103	- 1,90	48.803	- 1.643	- 3,26	1.156.759	- 16.588	- 1,41
2014	4.971	- 352	- 6,61	48.703	- 100	- 0,20	1.147.032	- 9.727	- 0,84
Totale		- 1.730	-27,25		- 6.773	-12,23		-110.12	-8,83

In seconda analisi è stato esaminato nel dettaglio il sistema delle imprese: nel 2017 le imprese registrate presso la Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Maremma e del Tirreno sono 1.308. Il 38,46% si occupa di servizi, il 27,83% è addetta al commercio, il 13,38% si occupa di costruzioni, le aziende industriali sono sotto il 10%, mentre le aziende dedicate all'agricoltura superano il 10%.

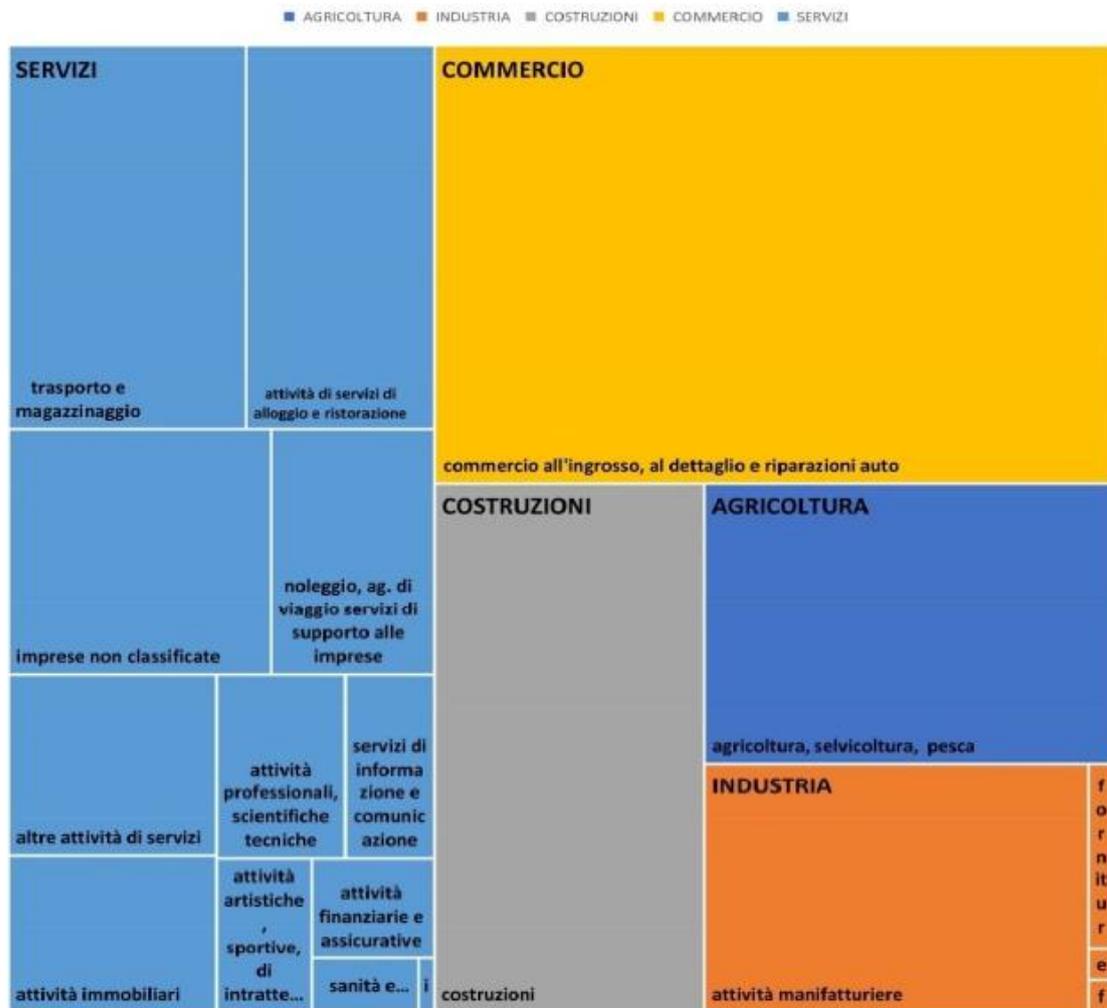
Imprese registrate per settore di attività al 2017

Fonte: Centro Studi CCIA maremma e tirreno

COLLESALVETTI						
	agricoltura	industria	costruzioni	commercio	servizi	TOTALE
n. imprese regis.	141	125	175	364	503	1.308
incidenza %	10,78	9,56	13,38	27,83	38,46	100

Un ulteriore passo è stato quello di approfondire le tipologie di aziende, con l'obiettivo di individuare le peculiarità locali. Lo schema sottostante denuncia la recessione del settore industriale e al contempo evidenzia **la crescita del settore dei servizi** che rappresenta il peso economico più rilevante.

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento



Fonte: PS

In ultima istanza, per completare le analisi economiche, è stato studiato il sistema reddituale annuale dei residenti a Collesalvetti, evidenziato nella tabella sottostante. Si nota chiaramente una concentrazione delle dichiarazioni nelle classi di reddito intermedie, la classe da 15.000 € a 26.000 € è al primo posto, seguita dalla classe 26.000 € – 55.000 € e da quella 0 – 10.000 €.

Piano Operativo Collesalveti - Documento di Avvio del Procedimento

Anno di imposta	Comune di Collesalveti		
	2018	2019	2020
Numero contribuenti	11.814	11904	-
Reddito complessivo minore o uguale a zero euro - Frequenza	214	153	-
Reddito complessivo minore o uguale a 0 euro - Ammontare	-€ 2.409.423,00	NP *	-
Reddito complessivo da 0 a 10000 euro - Frequenza	2.763	2.701	-
Reddito complessivo da 0 a 10000 euro - Ammontare	€ 13.716.668,00	€ 13.580.647,00	-
Reddito complessivo da 10000 a 15000 euro - Frequenza	1.568	1.539	-
Reddito complessivo da 10000 a 15000 euro - Ammontare	€ 19.608.165,00	19.233.154,00	-
Reddito complessivo da 15000 a 26000 euro - Frequenza	4.056	4.149	-
Reddito complessivo da 15000 a 26000 euro - Ammontare	€ 83.113.494,00	85.141.360,00	-
Reddito complessivo da 26000 a 55000 euro - Frequenza	2.874	3.009	-
Reddito complessivo da 26000 a 55000 euro - Ammontare	€ 98.223.750,00	€ 103.073.446	-
Reddito complessivo da 55000 a 75000 euro - Frequenza	186	192	-
Reddito complessivo da 55000 a 75000 euro - Ammontare	€ 11.814.080,00	€ 12.244.170,00	-
Reddito complessivo da 75000 a 120000 euro - Frequenza	122	125	-
Reddito complessivo da 75000 a 120000 euro - Ammontare	€ 11.206.684,00	€ 11.479.663,00	-
Reddito complessivo oltre 120000 euro - Frequenza	31	36	-
Reddito complessivo oltre 120000 euro - Ammontare	€ 5.655.529,00	€ 6.566.937	-

*Dato non indicato dal MEF

-Per il 2020 i dati non sono pervenuti dal portale del Federalismo fiscale. Verranno aggiornati nella Nota di aggiornamento

Fonte: DUP 2022-2024

4.3 IL SISTEMA TURISTICO RICETTIVO

La rilevazione statistica del movimento dei turisti negli esercizi ricettivi è prevista dal Programma Statistico Nazionale ed è regolata dalle direttive UE e dalle circolari Istat e i dati risultano essere validati in base ai controlli di qualità indicati dall'ISTAT, titolare della rilevazione, e dalla Regione Toscana.

Il flusso turistico nel comune di Collesalveti in termini di arrivi e presenze è in **costante aumento**. In un range temporale di undici anni, dal 2005 al 2016, gli arrivi sono aumentati del 322%, passando da 4.895 a 13.657 unità. L'accrescimento è dovuto soprattutto all'incidenza del turismo straniero che risulta in costante aumento dal 2013 al 2019, come anche il turismo italiano. Il trend in aumento è stato arrestato nel 2020 dalla pandemia causata dal Covid-19 che ha fatto raggiungere i risultati più bassi degli ultimi quindici anni in termini di presenze e arrivi. In merito alla permanenza media in giorni essa è rimasta pressoché costante dal 2005 al 2009 mantenendosi su una media di 2,5 giorni. Ha raggiunto picchi di tre giorni tra il 2010 e il 2011 per poi decrescere e raggiungere una permanenza media di meno di due giorni.

Anno	Arrivi			Presenze			Permanenza media in giorni
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	
2005	4.246	649	4895	10.627	1.878	12.505	2,55
2006	5.042	689	5.731	12.808	1.687	14.495	2,53
2007	5.594	1.259	6.853	13.285	5.054	18.339	2,68
2008	5.252	1.604	6.856	12.495	4.521	17.016	2,48
2009	7.940	2.959	10.899	21.663	6.403	28.066	2,58
2010	8.581	2.697	11.278	28.158	6.314	34.472	3,06
2011	7.596	2.649	10.245	24.534	6.729	31.263	3,05
2012	6.483	2.631	9.114	15.899	4.594	20.493	2,25
2013	6.616	3.183	9.799	15.159	6.172	21.331	2,18

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

2014	7.361	4.553	11.914	14.830	8.933	23.763	1,99
2015	8.967	4.631	13.598	17.005	9.915	26.920	1,98
2016	8.655	5.002	13.657	16.781	10.129	23.910	1,97
2017	7.807	4.307	12.114	18.181	8.652	26.833	Dato non disponibile
2018	8.601	5.830	14.431	19.735	11.542	31.277	Dato non disponibile
2019	8.787	5.568	14.355	20.767	11.569	32.336	Dato non disponibile
2020	4.906	1.375	6.281	17.038	4.070	17.508	Dato non disponibile

Nonostante il flusso turistico in aumento le strutture ricettive presenti sul territorio sono in numero esiguo. Al 2020 risultano 2 alberghi, 12 agriturismi, 8 alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale e 3 bed and breakfast per un totale di 550 posti letto.

Tipologia di esercizio	Capacità degli esercizi ricettivi			
	2019		2020	
	Numero di esercizi	Posti letto	Numero di esercizi	Posti letto
Alberghi	2	137	2	137
Agriturismi	12	300	12	300
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	10	114	8	100
Bed and breakfast	2	8	3	13
Totale	26	559	25	550

Fonte: ISTAT

Numerose sono le aziende agricole convertite in agriturismi: collocate nelle zone collinari e nei pressi delle frazioni minori garantiscono tranquillità di soggiorno. Nella tabella sottostante si riportano con maggior dettaglio le strutture agrituristiche e le relative caratteristiche aggiornate al 2017, ultimo dato disponibile.

Strutture agrituristiche e relative caratteristiche (al 2017)					
	Nome agriturismo	Unità abitative		Camere	
		numero	posti letto	numero	posti letto
1	Leoni	5	10	4	5
2	Cà Lo Spelli	10	23	2	4
3	Campo al sole	–	–	3	8
4	La badia	3	12	8	15
5	Tenuta Scacciavolpe	10	43	6	11
6	L a Tanna	4	10	–	–
7	Vallelunga	18	61	–	–
8	Podere la Casetta	2	8	3	8
9	La quercia	3	16	–	–
10	Il poggetto delle spighe	6	10	4	10
11	Mulino della rivolta	4	11	–	–
Totale		65	204	30	61

Fonte: PS

Si segnala inoltre che esistono sul territorio comunale le **“locazioni turistiche”**: questo dato è in fase di rilevazione ed è utile monitorarlo perché le locazioni turistiche, che interessano immobili che vengono dati in locazione per finalità esclusivamente turistiche ma senza l'erogazione di servizi alla persona o di tipo alberghiero, sono state recentemente equiparate alle altre strutture ricettive. Infatti, da un'analisi effettuata da Federalberghi su AirBnB nel mese di Agosto 2018 nel territorio della Toscana è risultato che gli alloggi disponibili sul portale erano 59.320, in crescita del 89,65% rispetto al mese di Agosto 2016: in due anni gli annunci di appartamenti su AirBnB sono praticamente raddoppiati e di fatto sono stati trasformati in vere e proprie imprese ricettive. Una delibera della Giunta della Regione Toscana prevede che dal primo gennaio 2019 in Toscana scatterà l'obbligo per i locatori di trasmettere le informazioni riguardanti gli immobili destinati a locazione turistica su tutto il territorio regionale.

4.4 IL SISTEMA IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare

In riferimento al mercato immobiliare a livello regionale, un'analisi di medio termine mostra come la Toscana abbia avuto un calo progressivo e continuativo dei valori immobiliari a partire già dal 2006/2007, anticipando quindi il concludersi della crisi economica, che si è manifestata soprattutto dal 2009. In dieci anni il prezzo medio degli immobili, sia produttivi che residenziali, si è drasticamente ridotto, con percentuali che variano dal -20% al -50% a seconda dei comuni, delle zone, delle tipologie d'uso. A titolo rappresentativo sono presi i valori di mercato delle civili abitazioni nei capoluoghi: in media i valori si sono ridotti di 1/3 rispetto ai valori pre-crisi. **Certamente ad oggi i prezzi risultano conseguentemente molto allettanti, sia come investimento alternativo a quello mobiliare, sia come acquisto di prima casa, sia per affitti o acquisti per attività produttive.** Inoltre, comparando l'andamento nell'ultimo anno disponibile (primo semestre 2016 - primo semestre 2017), si possono notare alcuni elementi che inducono ad un moderato ottimismo: l'interpretazione più plausibile è che a partire dal 2016, e soprattutto nel 2017, vi sia stata una ripresa nelle compravendite che, se non ha inciso significativamente sui prezzi, ha quantomeno arrestato la discesa e movimentato il mercato immobiliare locale, a partire dalle aree più appetibili. Per la prima volta dopo molti anni, i valori immobiliari sono in leggera crescita a dimostrazione di un maggiore attivismo imprenditoriale ed una ripresa del comparto edilizio residenziale.

Come avvenuto su base regionale, a livello provinciale nel 2016 il mercato immobiliare ha registrato una dinamica positiva. In merito alle quotazioni 2016 si registra un ulteriore ribasso su tutta la provincia. Guardando alla dimensione delle abitazioni "scambiate" sul mercato, la maggior parte delle compravendite 2016 ha interessato Monolocali (14,64%) e Piccole abitazioni (13,96%). (Fonte: Camera di Commercio Maremma e Tirreno).

A questo punto, se prosegue il consolidamento della crescita a livello internazionale e nazionale, la situazione oggi potrebbe apparire quasi ideale per un rilancio: una popolazione che - grazie all'immigrazione - non è troppo vecchia, una situazione sociale ancora buona, una scarsa congestione e concorrenza sui servizi comunque ad oggi sufficienti, una condizione infrastrutturale in via di miglioramento (nuovi investimenti nel comparto ferroviario, estensione della banda larga...), un costo delle aree e delle abitazioni estremamente competitivo soprattutto per i pendolari che lavorano a Livorno che si stabiliscono a Collesalvetti e che traggono vantaggi non solo da un punto di vista economico ma anche benefici relativi alla qualità della vita, una economia con ancora alcuni punti di forza qualitativa nella manifattura e nell'agroalimentare, un territorio che si presta ad una ulteriore valorizzazione turistica attraverso la definizione di itinerari per la fruizione lenta del territorio, l'attivazione di politiche volte alla conservazione e valorizzazione dei siti naturali e archeologici e la promozione di prodotti locali enogastronomici (zafferano, grani antichi e produzioni vitivinicole).

In merito al costo delle abitazioni, dall'analisi dei dati OMI, emerge che il valore di mercato degli immobili residenziali è compreso tra 1200€/m² e 1800€/m² e il valore di locazione è compreso tra 4,7€/m² e 8€/m². **Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m²) è di circa il 29% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 24% inferiore alla quotazione media provinciale (2.150 €/m²)** (Fonte: osservatorio immobiliare). La zona con le quotazioni più alte è quella prospiciente il centro storico di Collesalvetti (fino a

1800€/m²), mentre le zone caratterizzate da valori più bassi sono Stagno, Nugola e le frazioni minori a sud del comune (a partire da 1100€/m²).

	Analisi OMI sulle abitazioni civili			
	Valore mercato €/m ²		Valore locazioni €/m ²	
	Min	Max	Min	Max
Centrale/Centro storico	1200	1550	4,7	5,7
Semicentrale/Prospiciente il centro storico	1400	1800	5	6,9
Vicarello/Guasticce	1300	1600	4,7	6
Stagno	1100	1550	4,5	5,7
Nugola	1100	1550	4,5	5,7
Le Parrane/Colognole	1100	1550	4,7	6,3

Il settore delle costruzioni e il patrimonio immobiliare

Come già esplicitato in precedenza il settore delle costruzioni negli ultimi anni è in costante calo, a causa soprattutto della crisi economica. Rispetto al 2010 l'intero settore delle costruzioni livornese ha perso l'8,3% mentre in Toscana la diminuzione è stata più consistente - 11,1 %, in Italia il settore ha perso il 6,1 %.

Settore delle costruzioni (variazioni percentuali 2010 - 2016)

Fonte: Camera di Commercio Maremma e Tirreno

	prov. Livorno	Toscana	Italia
variazione percentuale	-8,30	-11,10	-6,10

Il settore si divide in tre comparti: costruzione di edifici, ingegneria civile (strade, ponti ed opere idrauliche) e lavori di costruzione specializzati (impianti elettrici, idraulici e di illuminazione, posa pavimenti, intonaci, attività di manutenzione e riparazione, spesso collegate ad attività artigianali). L'ambito che ha risentito maggiormente della crisi è il comparto della costruzione di edifici che ha visto una variazione in negativo del 12,7 %.

Aziende del settore costruzioni – Provincia di Livorno (variazioni percentuali 2010 - 2016)

Fonte: Camera di Commercio Maremma e Tirreno

comparti	prov. Livorno %
costruzioni edifici	-12,70
ingegneria civile	4,50
lavori di costruzione specialistica	-6,10

Secondo le analisi del “*centro studi e ricerche*” della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno alla fine del 2016 il patrimonio immobiliare provinciale è costituito da 393.537 unità immobiliari urbane. Di queste oltre la metà è costituito da unità immobiliari con destinazione di “*edilizia residenziale*” seguite da “*edilizia destinata ai servizi pubblici*”. Per quanto riguarda le unità immobiliari ad uso abitativo la consistenza media in termini di vani è pari a 5,2 e la superficie media delle abitazioni è inferiore a 100 mq.

La tabella di seguito mostra la tipologia delle unità immobiliari secondo la classificazione catastale e le variazioni percentuali riferite ad un contesto provinciale, regionale e nazionale. Nella fascia temporale 2006 – 2016 (purtroppo il centro studi ha dati aggiornati fino al 2016) le abitazioni di tipo popolare o ultrapopolare, ovvero immobili con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto o basso livello, sono diminuite ovunque: - 43,6 % Livorno, - 43,9 % Toscana e - 30,2 % Italia. Tutto ciò è stato l’effetto delle numerose ristrutturazioni che hanno visto il passaggio ad una categoria catastale di fascia migliore degli immobili di qualità inferiore. Acquistano punti percentuali invece le categorie catastali dei villini e delle ville, abitazioni di maggiore pregio con finiture di alto livello.

Tipologia delle unità immobiliari (variazioni percentuali 2006-2016)

Fonte: Camera di Commercio Maremma e Tirreno

<i>Cat. catastale</i>	<i>tipologia</i>	<i>prov. Livorno</i>	<i>Toscana</i>	<i>Italia</i>
A/2	abitazioni di tipo civile	12,90	17,40	25,10
A/3	abitazioni di tipo economico	10,70	16,90	15,80
A/4	abitazioni di tipo popolare	-9,00	-2,50	-1,40
A/5	abitazioni di tipo ultrapopolare	-43,60	-43,60	-30,20
A/7	villini	27,00		
A/8	ville	26,20		
B	collegi, case di cura, ospedali, uff. pubblici	23,10	17,20	27,80
C	negozi e botteghe, magazzini, autorimesse	21,60	22,30	26,80
D	edifici industriali, alberghi, teatri ecc.	42,00	49,70	49,80

In conclusione, il sistema immobiliare a Collesalveti risulta attivo: rappresenta una valida alternativa ai mercati contermini non solo per gli aspetti economici ma anche a garanzia di un miglioramento della qualità di vita in termini di tranquillità, vicinanza a contesti naturali e possibilità di godere dei prodotti locali.