



*Comune di*  
***Crespina Lorenzana***

# **Piano del commercio su Aree Pubbliche**

Anno 2023

**a cura di**





# Sommario

<b>1</b>	<b>Analisi di contesto .....</b>	<b>3</b>
1.1	La demografia .....	3
1.2	Aspetti sociali del territorio .....	8
1.3	Il turismo ufficiale .....	11
1.4	Il nuovo turismo .....	14
1.5	L'economia.....	16
1.6	Il commercio (dati CCIAA) .....	18
<b>2</b>	<b>La situazione attuale del commercio su Aree Pubbliche .....</b>	<b>21</b>
2.1	Il confronto con i comuni dell'area.....	21
2.2	La situazione vigente dei posteggi, prima del nuovo Piano .....	23
<b>3</b>	<b>Elementi caratterizzanti il nuovo Piano .....</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>La nuova programmazione.....</b>	<b>25</b>
4.1	Pianificazione dei mercati annuali.....	25
4.2	Pianificazione delle fiere annuali.....	28
4.3	Manifestazioni ricorrenti, non gestite dall'Amministrazione comunale .....	32
	"Aspettando le Civette" .....	32
	Fiera delle Civette di Crespina – eventi collaterali .....	32
	Fiera di Cenaia – eventi collaterali.....	32
	Festa di Lorenzana – eventi collaterali .....	32
	Festa di Halloween.....	33
4.4	Situazione da piano dei posteggi fuori mercato e delle postazioni per produttori agricoli	34
4.5	Individuazione delle aree interdette al commercio su aree pubbliche .....	36



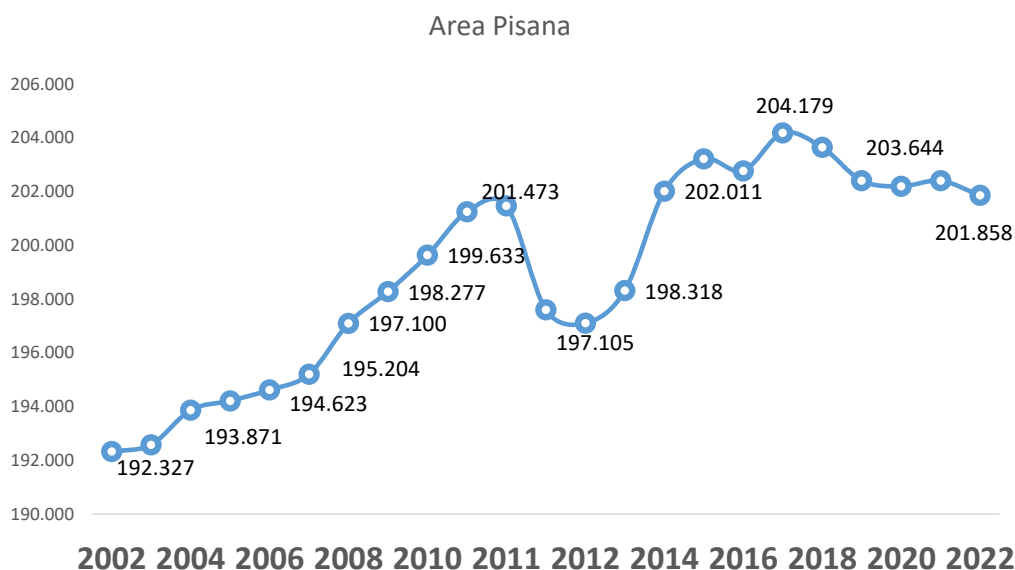
# 1 Analisi di contesto

## 1.1 La demografia

Secondo i dati ISTAT relativi all'anno 2022, **il comune di Crespina Lorenzana conta 5.545 abitanti**. Per analizzare l'evoluzione demografica locale e cogliere immediatamente il suo collegamento con la dinamica della popolazione di tutto il territorio circostante, riteniamo opportuno esaminare ciò che è successo, dal punto di vista demografico, all'interno del comprensorio dell'**Area Pisana** che oltre al comune di Crespina Lorenzana comprende quelli di Calci, Cascina, Fauglia, Orciano Pisano, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano.

Come si può vedere nel grafico sottostante, l'andamento della popolazione all'interno del sistema locale dell'Area Pisana, nell'ultimo decennio segue una tendenza alla crescita che ha toccato il picco nel 2017 anno in cui sono state superate le 204.000 unità; negli ultimi anni questa crescita si è arrestata e attualmente nel comprensorio vivono circa 201.000 persone.

**Figura 1: Andamento della popolazione nei comuni dell'Area Pisana**

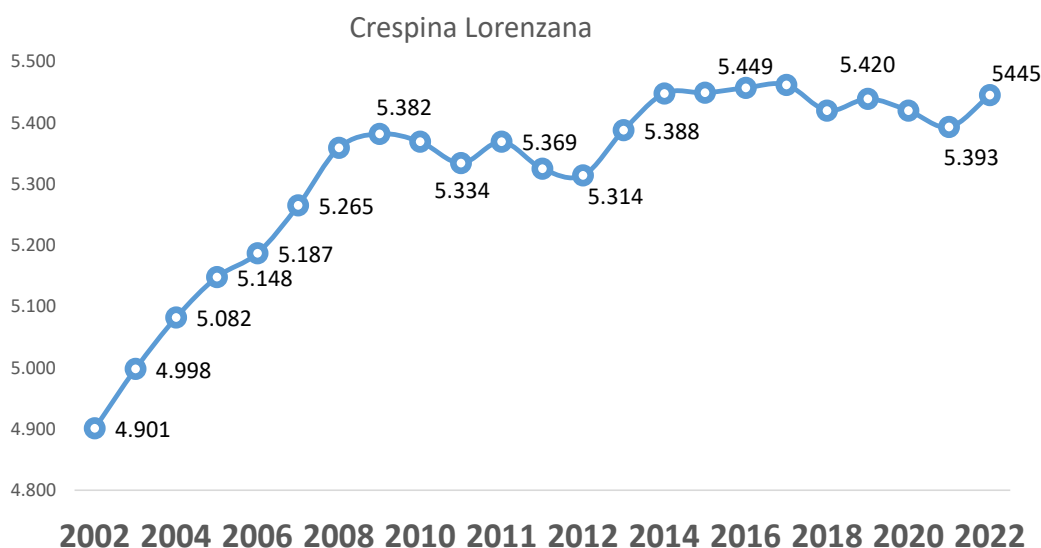


Fonte: elaborazioni Simurg su dati ISTAT

Concentrando la nostra attenzione sul comune di Crespina Lorenzana e facendo riferimento all'andamento della popolazione, possiamo dire che dopo una crescita sostenuta dei residenti del primo decennio degli anni duemila (2001-2010), negli ultimi dieci anni stiamo assistendo ad una **sostanziale tenuta della popolazione che risiede nel territorio comunale**. In mancanza di sostanziali modifiche esterne, è facile prevedere che questo trend stazionario dei residenti continuerà, con un meccanismo inerziale, anche in futuro.



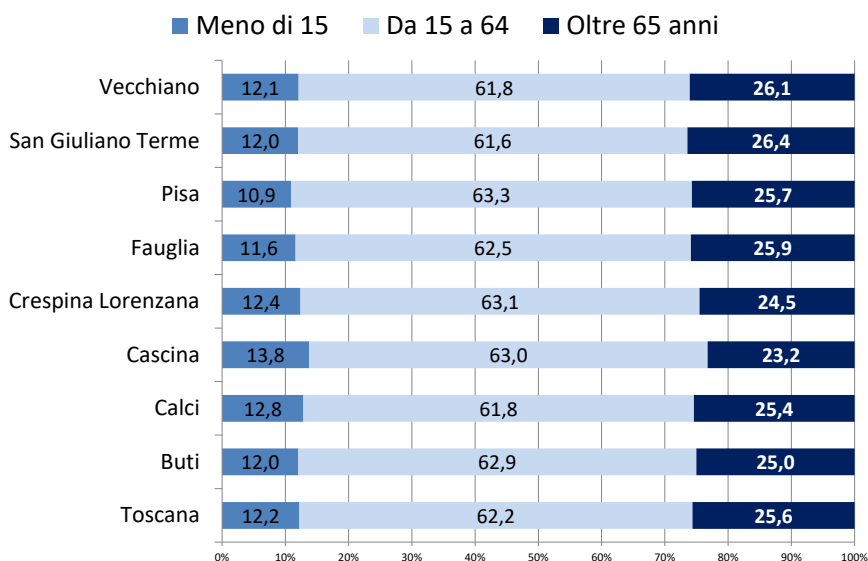
Figura 2: Andamento recente della popolazione del comune di Crespina Lorenzana.



Fonte: Elaborazioni SIMURG su dati Istat, Movimento della popolazione dei comuni

I motivi di questa stagnazione delle dinamiche demografiche recenti sono essenzialmente dovuti ad una scarsità delle nuove iscrizioni anagrafiche, che non sono riuscite a compensare la differenza tra nascite e morti. Questo andamento ha ripercussioni anche sulla struttura della popolazione di Crespina Lorenzana che mostra una alta percentuale di residenti anziani (65 anni e più) che incide per il 24% sul totale della popolazione; percentuale comunque in linea con la media regionale (25%) e a quella nazionale (23%). **Di questa notevole incidenza delle classi più anziane della popolazione bisognerà tener conto nella redazione della presente pianificazione del commercio su aree pubbliche che, generalmente, costituisce un servizio aggiuntivo per questa fascia di popolazione.**

Figura 3: Composizione della popolazione dei comuni dell'Area Pisana, per grandi classi di età



Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Demo-Istat

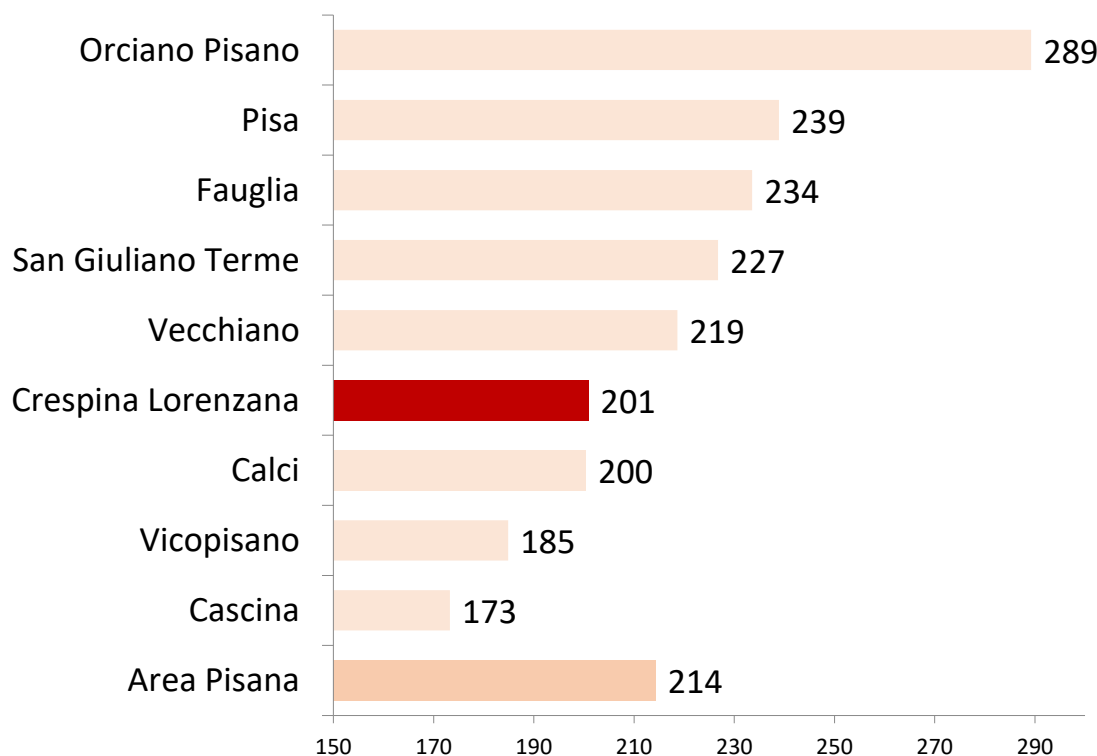


Come detto precedentemente, nello studio demografico, realizzato all'interno di una pianificazione commerciale, è importante capire la struttura della popolazione residente nel territorio, soprattutto con riferimento a quelle variabili che influenzano i consumi, prima fra tutti l'età dei consumatori.

Anche nel comune di Crespina Lorenzana, come del resto accade ormai in tutto il territorio regionale, si assiste al fenomeno del **rapido invecchiamento della popolazione residente**; ciò è confermato dall'analisi dell'indice di vecchiaia che rappresenta un'importante indicatore della struttura della popolazione residente rapportando la popolazione con oltre 65 anni con quella al di sotto dei 14 anni. Analizzando questo indice per il comune di Crespina Lorenzana troviamo che il suo valore è piuttosto alto sperando quota 200, valore comunque inferiore rispetto alla media regionale che è di 215. Questo vuol dire che praticamente a Crespina Lorenzana per ogni ragazzo sotto i 14 anni sono presenti due anziani con oltre 65 anni.

**Con questi dati strutturali risulta evidente che anche in futuro la tendenza demografica sarà di un ulteriore invecchiamento della popolazione con esigenza di servizi, anche commerciali, specifici.**

**Figura 4:Indice di vecchiaia nei comuni dell'Area Pisana**



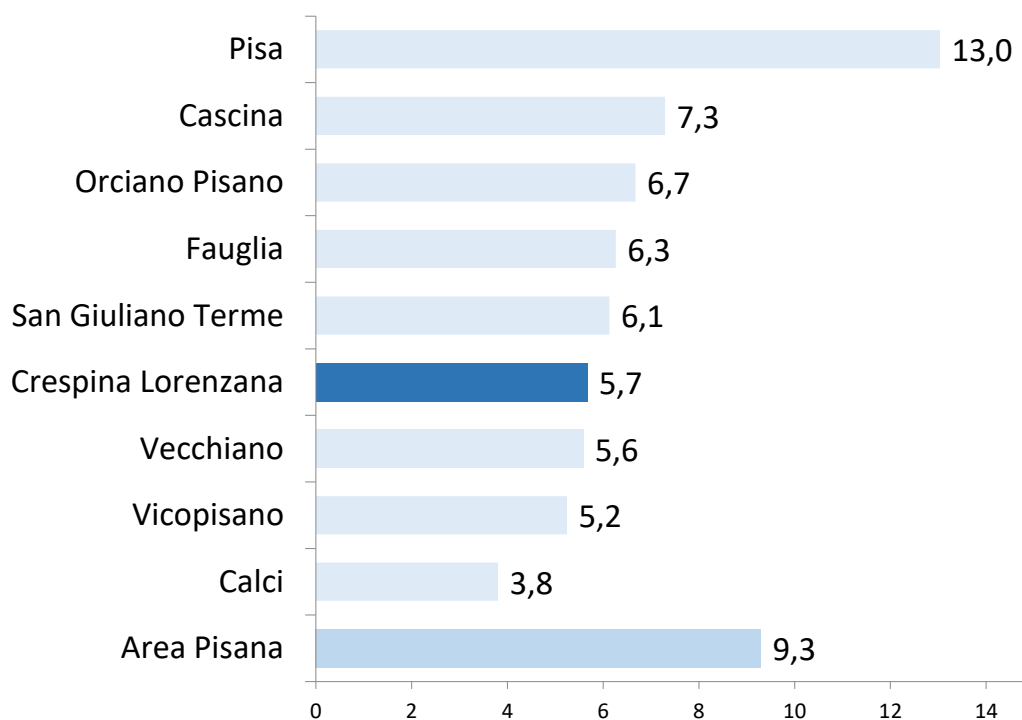
Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Istat 2021



È facile comprendere l'importanza che assume, soprattutto con l'obiettivo di arrivare ad una pianificazione commerciale, la conoscenza della grandezza delle varie classi d'età; in particolare risulta utilissimo conoscere l'ampiezza della classe formata dalla **popolazione anziana** e quella costituita dalla **popolazione giovane, caratterizzate da esigenze e tipologie di consumi diversi** (gli anziani, più statici e legati ai piccoli negozi di vicinato; i giovani, più propensi alla mobilità ed a tipologie di consumi profondamente differenti). All'interno di uno studio orientato al commercio su aree pubbliche, la conoscenza della struttura della popolazione risulta, quindi, essere una condizione necessaria, quasi una premessa indispensabile, per il raggiungimento di una programmazione consapevole e sensibile rispetto alla realtà del territorio cui è riferita. Inoltre vale la pena ricordare come le **attività di commercio su aree pubbliche svolgano un ruolo fondamentale per la rivitalizzazione commerciale delle frazioni e per offrire un servizio accessorio alle persone che hanno meno possibilità di spostarsi per fare acquisti.**

Aspetto importante per l'analisi demografica e quindi da tenere presente anche per le pianificazioni commerciali, è il fenomeno dell'immigrazione. Dai dati ISTAT disponibili al 2021, si rivela una percentuale del 5,7% di **popolazione straniera** residente nel comune di Crespina Lorenzana. Tale percentuale è più bassa rispetto alla media provinciale e rispetto a quella dei comuni maggiore dell'Area Pisana (Pisa 13% e Cascina 7,3%), e anche molto al di sotto della media regionale che è del 10,7%.

**Figura 5: Incidenza dei residenti stranieri rispetto alla popolazione totale**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Istat 2021



Le principali etnie presenti nel territorio comunale di Crespina Lorenzana sono quella Albanese e quella Rumena che insieme rappresentano il 41% della popolazione residente straniera. La seguono i residenti di cittadinanza Marocchina e degli Stati Uniti, la tabella seguente riporta la distribuzione delle principali comunità straniere.

**Tabella 1: Principali nazionalità degli stranieri residenti a Crespina Lorenzana**

Nazionalità	Maschi	Femmine	Totale
Albania	33	42	75
Romania	22	42	64
Marocco	19	10	29
Stati Uniti d'America	21	5	26
Polonia	2	15	17
Moldova	6	6	12
Macedonia, Repubblica di	5	7	12
India	6	4	10
Germania	4	5	9
Ucraina	3	5	8
Cinese, Repubblica Popola	4	3	7
Francia	1	5	6
Bulgaria	1	4	5
Algeria	4	1	5
Spagna	2	2	4
Sri Lanka (ex Ceylon)	1	3	4
Brasile	1	2	3
Portogallo	2	1	3
Irlanda	1	2	3
Regno Unito	0	3	3
Georgia	1	2	3
Mali	3	0	3
Nigeria	2	1	3
Senegal	3	0	3
Iraq	2	0	2
Pakistan	2	0	2
Costa d'Avorio	2	0	2
Russa, Federazione	0	2	2
Slovacchia	2	0	2
Paesi Bassi	1	1	2
Austria	0	1	1
Cuba	0	1	1
Argentina	0	1	1
Svizzera	1	0	1
Tunisia	1	0	1
Eritrea	0	1	1
Canada	1	0	1
Ceca, Repubblica	1	0	1
Azerbaigian	0	1	1
Dominicana, Repubblica	0	1	1
Croazia	0	1	1
Filippine	1	0	1
<b>Totale Crespina Lorenzana</b>	<b>161</b>	<b>180</b>	<b>341</b>

Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Istat Anno 2022

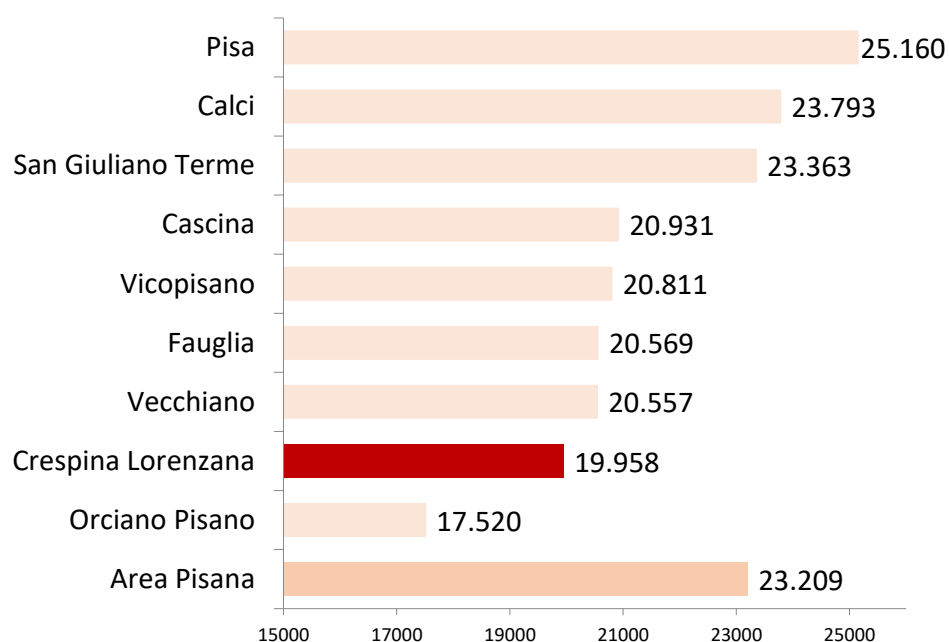


## 1.2 Aspetti sociali del territorio

L'analisi dei dati reddituali pone i comuni dell'Area Pisana in una posizione di maggiori disponibilità economiche rispetto alla media regionale. Infatti, gli ultimi dati disponibili sul reddito medio IRPEF desunti dalle dichiarazioni dei redditi, collocano questo comprensorio con 23.209 € di reddito procapite, ben al di sopra della media regionale (20.583 €).

Il **reddito disponibile procapite** – che tiene conto del reddito da lavoro e di capitale al netto dei trasferimenti (tasse ed altro) - è **sensibilmente più basso nel comune di Crespina Lorenzana** che non arriva ai 20.000 € procapite (19.958 €).

**Figura 6: Reddito medio annuo (Euro) per comune dell'Area**



Fonte: Elaborazioni SIMURG RICERCHE su dati Regione Toscana (Osservatorio Sociale) - Anno 2021

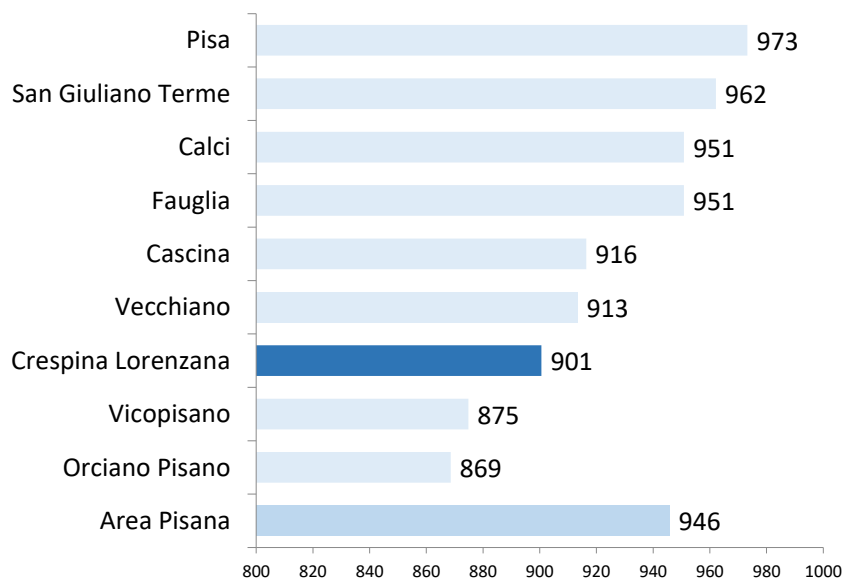
**L'importo medio mensile delle pensioni INPS** oscilla, a livello italiano, intorno agli 920 €. Nei comuni dell'Area Pisana, l'importo medio delle pensioni erogate dall'INPS (946 € mensili) risulta più alto della media nazionale ma inferiore di quella regionale che è di 972 € mensili.

**Nel comune di Crespina Lorenzana, però, l'importo medio delle pensioni (901 € mensili) risulta piuttosto basso;** ciò probabilmente è dovuto alla mancanza nel territorio di quella connotazione industriale o turistica che in passato ha creato valori di reddito complessivo più elevati e, di conseguenza, un maggior importo delle pensioni medie attuali.





**Figura 7: Importo medio delle pensioni (Euro) per comune dell'Area**



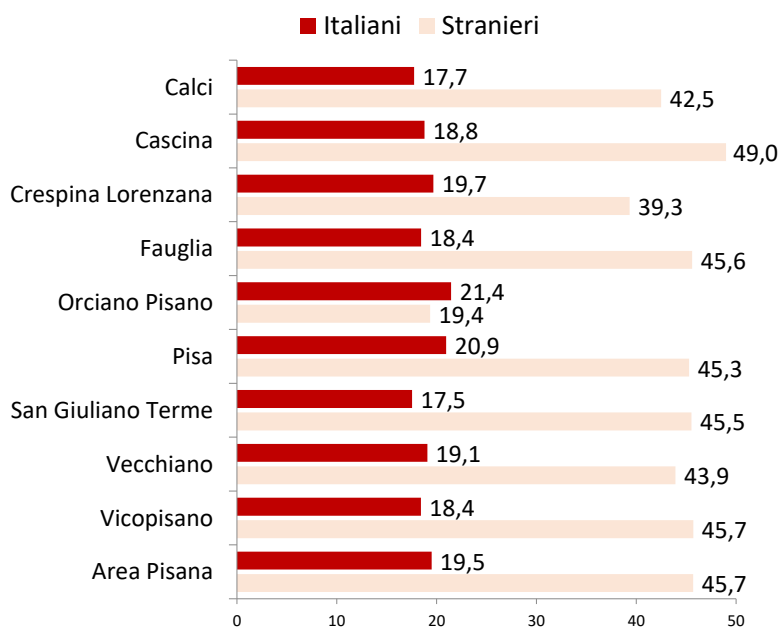
Fonte: Elaborazioni SIMURG RICERCHE su dati Regione Toscana (Osservatorio Sociale) - Anno 2021

Il **tasso grezzo di disoccupazione**, che mette in rapporto gli iscritti ai Centri per l'Impiego disponibili al lavoro con la popolazione in età attiva (15-64 anni), è un indicatore di disagio lavorativo che misura la disoccupazione cosiddetta "amministrativa". L'Area Pisana in questo senso evidenzia una situazione in linea rispetto ai riferimenti provinciali e rispetto a quelli regionali (19,6 per gli italiani e 43,7 per gli stranieri).

I segni delle **difficoltà economiche presenti nel comune di Crespina Lorenzana** sono ben evidenti anche in questo indicatore di disoccupazione, infatti il suo valore per gli Italiani arriva quasi al 20%, rappresenta che quasi un quinto della popolazione attiva è iscritta ai Centri per l'Impiego alla ricerca di un lavoro. Per quanto riguarda la popolazione straniera il tasso grezzo di disoccupazione arriva al 39,3% che è comunque uno dei valori più bassi dell'intero comprensorio.



**Figura 8: Tasso grezzo di disoccupazione per comune dell'Area (disponibili al lavoro iscritti ai CPI per 100 15-64enni)**



Fonte: Elaborazioni SIMURG RICERCHE su dati Regione Toscana (Osservatorio Sociale) - Anno 2021



## 1.3 Il turismo ufficiale

All'interno dell'Area Pisana risulta **fondamentale l'importanza che ha il turismo nell'economia locale**. Chiaramente Pisa, con le sue attrazioni storiche, rappresenta il fulcro di attrazione turistica del comprensorio; tuttavia il Comune di Crespina Lorenzana può sfruttare questa vicinanza offrendo ai visitatori la qualità del suo paesaggio e la ricchezza enogastronomica presente.

I numeri relativi al movimento turistico indicano che a Crespina Lorenzana, prima della fase decrescente del 2020 legata all'emergenza Covid, era presente una tendenza alla crescita registrata a partire dal 2006, con una interruzione nel periodo 2016-2018 anno in cui gli arrivi sono tornati ai livelli degli anni precedenti.

Nel 2021 si è avuta una consistente ripresa dei flussi turistici; infatti sono arrivati nel comune di Crespina Lorenzana quasi 2.500 turisti che hanno pernottato all'interno delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale. Nel grafico sottostante possiamo vedere l'andamento negli ultimi anni degli arrivi turistici.

**Figura 9: Andamento dei movimenti turistici nel comune di Crespina Lorenzana (ARRIVI)**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Osservatorio Turistico Regione Toscana

Anche nelle presenze turistiche che rappresentano il numero di giorni in cui i turisti hanno pernottato a Crespina Lorenzana, si registra una tendenza alla crescita seppur caratterizzata da alcuni alti e bassi nel corso dell'ultimo decennio, interrotta bruscamente nel 2020 a causa dei noti motivi di emergenza sanitaria. Infatti, come riportato nella figura sottostante, dopo un picco registrato nel 2015, con 20.841 presenze, si è avuto un calo negli anni successivi con un recupero delle posizioni precedenti nel 2019, anno che dal punto di vista turistico, ha sfiorato le 20.000 presenze. Nel corso del 2021 si è assistito ad un rapido recupero che ha portato il numero delle presenze a superare quota 16 mila.



**Figura 10: Andamento dei movimenti turistici nel comune di Crespina Lorenzana (PRESENZE)**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Osservatorio Turistico Regione Toscana

Come si poteva prevedere dall'andamento pre-COVID degli arrivi e delle presenze (con andamento altalenante) i giorni di presenza media dei turisti a Crespina Lorenzana si sono progressivamente ridotti dal 2013 al 2018, passando dai 8,9 giorni degli anni 2005 e 2007 ai 5,1 giorni che sono stati registrati negli anni 2016/2018. Da allora le giornate di permanenza dei turisti a Crespina Lorenzana sono progressivamente cresciute, anche durante il 2020 in piena emergenza Covid, fino ad arrivare a 6,6 giorni di permanenza media.

**Figura 11: Andamento delle giornate medie di permanenza dei turisti dal 2005 al 2021**

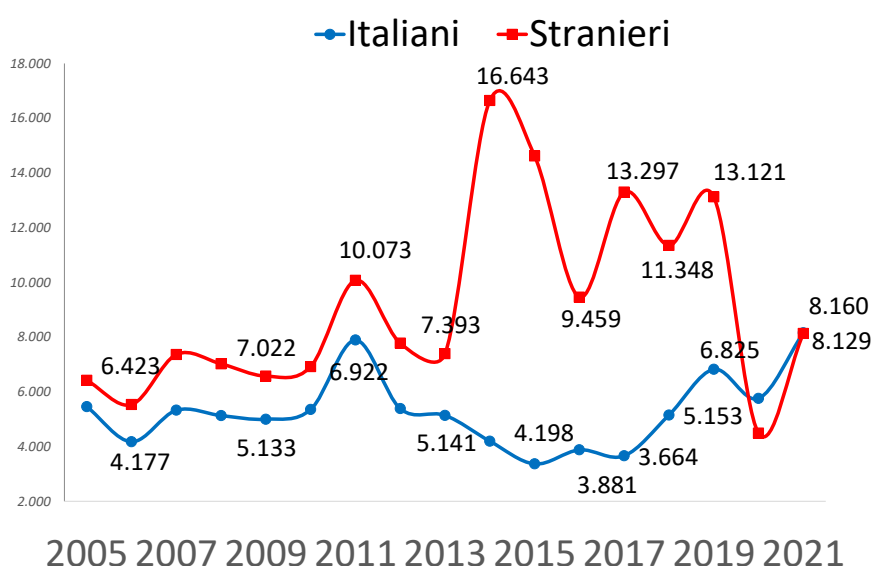


Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Osservatorio Turistico Regione Toscana



Nel grafico sottostante sono stati messi a confronto i flussi di presenze generate dai turisti stranieri e da quelli italiani. Possiamo facilmente osservare che durante il periodo pre-Covid il turismo straniero era assolutamente predominante e in alcuni anni era arrivato ad essere addirittura quattro volte quello italiano. Tale fenomeno era del resto comune anche nei territori limitrofi dove è sempre stato presente un turismo caratterizzato da una maggiore presenza di stranieri. La fase Covid ha completamente stravolto questa tendenza con un crollo dei turisti stranieri e una sostanziale tenuta di quelli italiani. Al momento della ripartenza nel 2021 si è assistito ad una ripresa del settore straniero che comunque è rimasto lontano dai picchi degli anni precedenti mentre quello italiano ha toccato il massimo storico di presenze, compensando almeno in parte le perdite del settore.

**Figura 12: Andamento delle Presenze turistiche nel comune di Crespina Lorenzana, per nazionalità**



Fonte: elaborazioni Simurg su dati: Osservatorio Turistico Regione Toscana

## 1.4 Il nuovo turismo

Di seguito riportiamo un breve riepilogo dei flussi turistici non ufficiali, che possono incrementare la domanda di acquisti nel settore del commercio su aree pubbliche, facendo riferimento agli appartamenti affittati tramite i portali internet e in particolar modo tramite Airbnb che a Crespina Lorenzana rappresenta quasi l'80% del totale canale di prenotazione online. Si tratta di **circa 90 case e appartamenti che sono a disposizione di coloro che vogliono soggiornare in questo territorio**, costituiti per la maggior parte da case complete (87% dell'offerta) con anche alcune stanze in affitto.

**Oltre a questa disponibilità di immobili, va messa in evidenza un'importante opportunità ricettiva per i turisti che arrivano nel territorio comunale, rappresentata dall'Albergo diffuso di Lorenzana. Gli ospiti del borgo hanno a disposizione le case reali degli abitanti del posto.**

Nella figura sottostante possiamo vedere la distribuzione territoriale delle offerte di appartamenti in affitto che sono molto concentrati nei principali centri urbani del comune.

**Figura 13: dislocazione e tipologia degli appartamenti messi in affitto tramite i portali internet nel territorio comunale di Crespina Lorenzana**

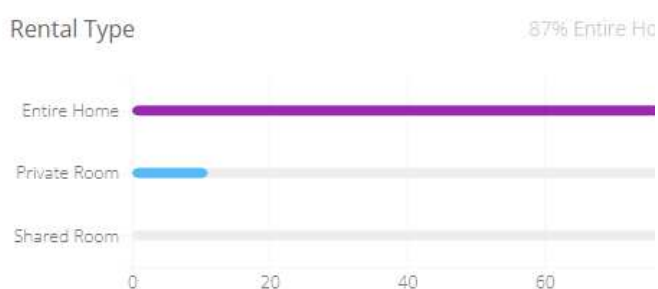




### Tipologia di locali affittati (1=monolocale; 2= bilocale)



### Tipologia di strutture disponibili (case intere, stanze singole)



Per quanto riguarda la struttura delle presenze e il loro andamento nel tempo (vedi figura successiva dove per Q si intende quadrimestre) possiamo mettere in evidenza che anche nel corso del 2020, periodo di calo turistico dovuto all'emergenza Covid, il flusso degli affitti tramite portali internet ha avuto una sostanziale tenuta con la conferma di un ciclo che vede il minimo di richiesta durante il primo quadrimestre dell'anno (Q1) e con un massimo durante il periodo estivo (Q3).

Da considerare che durante i quadrimestri del 2021 si assiste ad un incremento di affitti turistici, con particolare riferimento al quarto trimestre 2021 (Q4), che ritornano numericamente ai livelli pre-Covid del 2019.

**Figura 14 Andamento degli affitti, tramite portale Airbnb, per trimestre nelle strutture di Crespina Lorenzana**





## 1.5 L'economia

Le Unità Locali di imprese attive nel territorio comunale di Crespina Lorenzana sono 639 con una struttura economica caratterizzata da una predominante presenza di aziende legate al settore agricolo e a quello turistico con una notevole incidenza di aziende del commercio, 21% delle Unità Locali attive totali, e del comparto della ricettività/ristorazione (7,7%). Altri settori importanti sono le costruzioni, a cui appartengono il 14,7% delle unità locali attive ed il manifatturiero (14,1%).

Come possiamo vedere dalla figura sottostante, rispetto alle suddivisioni territoriali gerarchicamente superiori (Provincia e Regione), la struttura economica di Crespina Lorenzana mostra una maggiore incidenza di imprese del settore agricolo (18,8% del totale contro una media toscana inferiore al 10%) e una notevole presenza di aziende legate al trasporto e magazzinaggio che ha una percentuale quasi doppia rispetto alla media regionale.

Sempre rispetto alla media regionale abbiamo però una minor presenza di imprese di commercio e ristorazione che pur essendo un settore numericamente importanti, mostrano incidenze percentuali minori; appartengono al commercio il 21% delle imprese presenti a Crespina Lorenzana contro una media regionale del 26,3%.

**Tabella 2: Unità locali attive per sezione di attività economica**

Sezione di attività economica	valori assoluti			valori %		
	Crespina Lorenzana	Prov. PI	Toscana	Crespina Lorenzana	Prov. PI	Toscana
[A] Agricoltura, silvicoltura e pesca	120	3.718	42.704	18,8%	8,0%	9,6%
[C] Attività manifatturiere	90	5.420	56.682	14,1%	11,7%	12,8%
[D] Fornitura en. elettrica, gas, vapore	1	129	1.448	0,2%	0,3%	0,3%
[E] Fornitura di acqua; reti fognarie	1	204	1.656	0,2%	0,4%	0,4%
[F] Costruzioni	94	6.469	58.210	14,7%	14,0%	13,1%
[G] Commercio ingrosso/dett.	134	12.626	116.600	21,0%	27,3%	26,3%
[H] Trasporto e magazzinaggio	34	1.450	13.249	5,3%	3,1%	3,0%
[I] Servizi di alloggio e di ristorazione	49	4.153	40.865	7,7%	9,0%	9,2%
[J] Servizi di informazione e comunicazione	11	1307	10.518	1,7%	2,8%	2,4%
[K] Attività finanziarie e assicurative	8	1383	11.946	1,3%	3,0%	2,7%
[L] Attività immobiliari	26	2.228	25.124	4,1%	4,8%	5,7%
[M] Attività prof.li, scientifiche e tecniche	21	1881	15.490	3,3%	4,1%	3,5%
[N] Noleggio, ag. viaggio, serv. imprese	16	1.896	16.962	2,5%	4,1%	3,8%
[P] Istruzione	5	279	2.707	0,8%	0,6%	0,6%
[Q] Sanità e assistenza sociale	3	293	3.184	0,5%	0,6%	0,7%
[R] Att. artistiche, sportive, intratt.	8	757	7.103	1,3%	1,6%	1,6%
[S] Altre attività di servizi	18	2.055	18.596	2,8%	4,4%	4,2%
<b>Totale</b>	<b>639</b>	<b>46.248</b>	<b>443.044</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana e ASIA 2022





Nell'ultimo decennio la struttura economica di Crespina Lorenzana ha subito delle forti modificazioni a causa delle crisi settoriali che hanno colpito anche questo territorio. Nella figura sottostante abbiamo riportato le variazioni, avvenute negli ultimi 9 anni, nei vari settori produttivi.

Come possiamo notare, oltre al calo delle imprese agricole, abbiamo avuto dei cali importanti anche nel settore dei servizi e, in misura minore, nel settore del commercio. In forte calo, dal punto di vista percentuale, sono le attività finanziarie e assicurative e anche le altre attività di servizi che comunque incidono poco dal punto di vista numerico.

Molto importante, per le finalità di pianificazione commerciale, è invece la crescita che si è registrata negli ultimi 10 anni nel settore della ristorazione e ricettività che è passato da 41 a 49 unità locali attive.

**Tabella 3: Andamento storico delle Unità locali attive per sezione di attività economica – Comune di Crespina Lorenzana**

Sezione di attività economica	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variaz. %
[A] Agricoltura, silvicoltura e pesca	124	130	127	126	131	126	126	124	120	-3,2
[C] Attività manifatturiere	92	91	95	92	91	92	91	89	90	-2,2
[F] Costruzioni	91	93	88	88	89	86	90	92	94	3,3
[G] Commercio ingrosso/dett.	144	135	134	137	134	131	135	134	134	-6,9
[H] Trasporto e magazzinaggio	28	31	33	37	35	37	37	34	34	21,4
[I] Servizi di alloggio e di ristorazione	41	48	46	48	50	49	47	49	49	19,5
[J] Servizi di informazione e comunicazioni	10	8	10	10	10	12	11	12	11	10,0
[K] Attività finanziarie e assicurative	15	14	12	10	9	8	8	8	8	-46,7
[L] Attività immobiliari	31	29	28	26	26	27	26	26	26	-16,1
[M] Attività prof.li, scientifiche e tecniche	19	16	15	14	13	14	18	20	21	10,5
[N] Noleggio, ag. viaggio, serv. imprese	13	12	14	16	16	13	14	14	16	23,1
[P] Istruzione	3	3	3	3	4	4	5	5	5	66,7
[Q] Sanità e assistenza sociale	3	3	3	3	3	4	3	3	3	0,0
[R] Att. artistiche, sportive, intratt.	8	8	7	8	7	9	7	7	8	0,0
[S] Altre attività di servizi	25	23	21	23	18	19	18	17	18	-28,0
<b>Totale</b>	<b>647</b>	<b>644</b>	<b>636</b>	<b>641</b>	<b>636</b>	<b>631</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>637</b>	<b>- 1,5</b>

Fonte: elaborazioni Simurg su dati Regione Toscana e ASIA 2022



## 1.6 Il commercio (dati CCIAA)

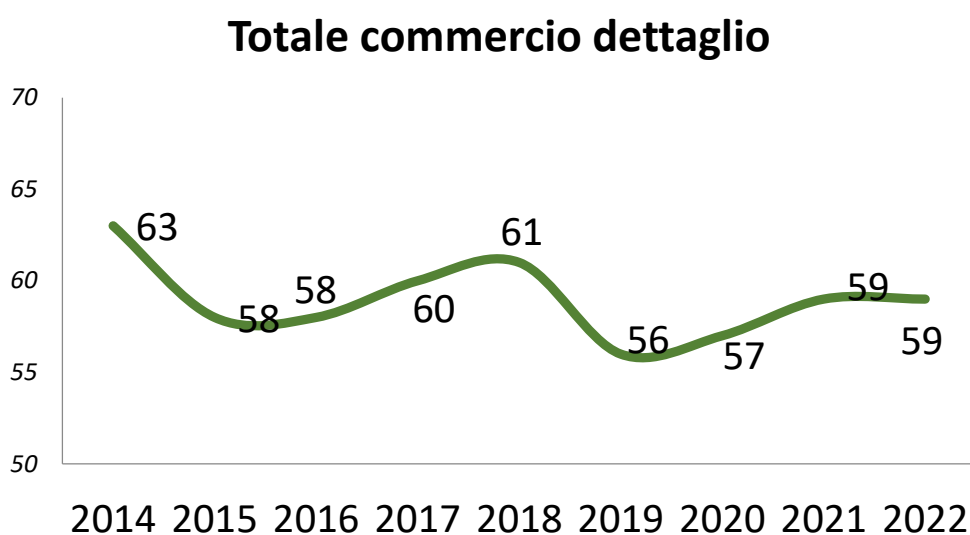
Prima di procedere all'analisi sul settore commercio su aree pubbliche, è necessario tracciare un quadro generale delle caratteristiche, dell'evoluzione e della situazione attuale della rete distributiva di Crespina Lorenzana nel suo complesso e, in particolare, del commercio in sede fissa. **Il commercio su aree pubbliche, infatti, nell'ambito del sistema urbano, si integra, intrecciando complessi relazioni di complementarità e sinergia, con le altre forme di distribuzione, contribuendo ad arricchire l'offerta commerciale della città.**

E' pertanto opportuno, per una corretta visione del settore commercio su aree pubbliche, inquadrare lo stesso nell'ambito della rete distributiva complessiva e dell'andamento congiunturale del commercio in sede fissa.

La rete commerciale costituisce non solo un servizio distributivo fondamentale per la popolazione residente, ma ha anche una funzione sociale di vivacizzazione per l'intero comprensorio.

Dal punto di vista numerico gli **esercizi di vicinato** presenti nel territorio comunale sono attualmente 59 con un andamento piuttosto stabile negli ultimi anni (vedi figura seguente).

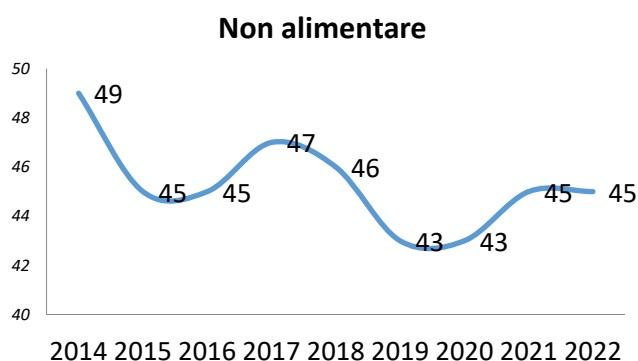
**Figura 15: Andamento del numero delle imprese di commercio al dettaglio COMPLESSIVO, nel comune di Crespina Lorenzana**



Fonte: Elaborazioni Simurg su dati CCIAA

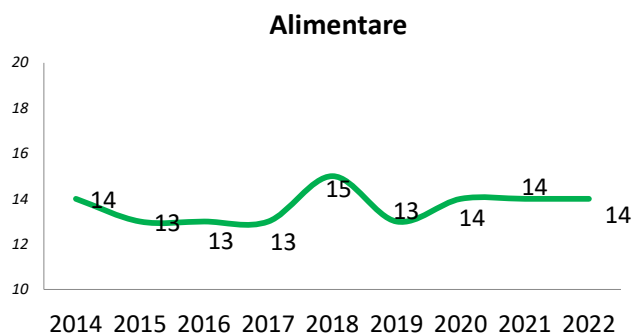


**Figura 16: Andamento del numero delle imprese di commercio al dettaglio NON ALIMENTARE**



Fonte: Elaborazioni Simurg su dati CCIAA

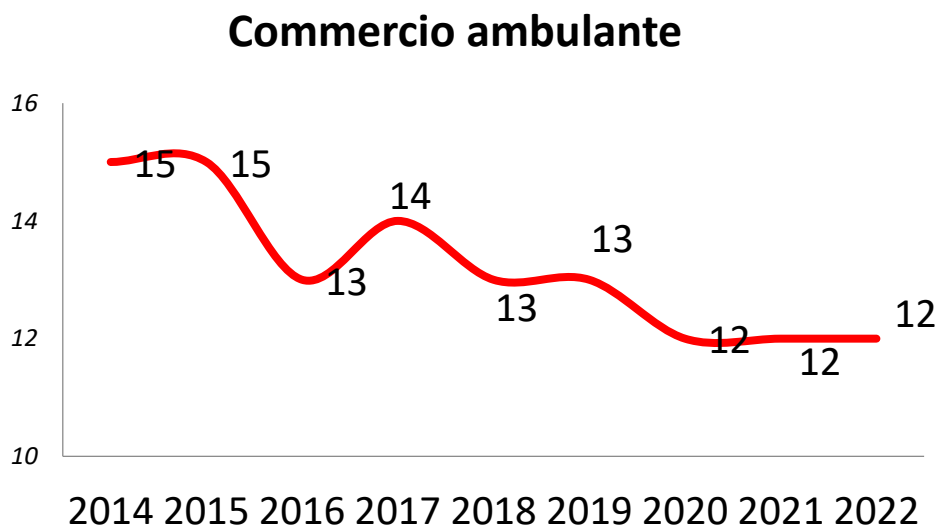
**Figura 17: Andamento del numero delle imprese di commercio al dettaglio ALIMENTARE**



La programmazione e la promozione del commercio ambulante possono essere validi strumenti per rivitalizzare e razionalizzare il settore distributivo. **I mercati, infatti, se oculatamente gestiti e integrati con gli esercizi in sede fissa, svolgono un ruolo complementare e di rafforzamento della rete stessa.**

Anche le iscrizioni in CCIAA di attività di commercio ambulante, oggetto specifico della presente pianificazione, negli ultimi anni sono rimasti pressoché costanti intorno alle 12/13 unità.

**Figura 18: Andamento del numero delle imprese di commercio di tipologia AMBULANTE, nel comune di Crespina Lorenzana**



Fonte: Elaborazioni Simurg su dati CCIAA

**Tabella 4: Quadro di insieme dell'andamento delle imprese di commercio, nel comune di Crespina Lorenzana (Anni 2014-2022)**

CRESPINA LORENZANA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variazione Unità locali
Non Alimentare	49	45	45	47	46	43	43	45	45	-4
Alimentare	14	13	13	13	15	13	14	14	14	0
<b>Tot. comm. dettaglio</b>	<b>63</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>-4</b>
Ristoranti	13	14	15	20	20	21	21	21	21	8
Bar	20	22	20	20	21	18	17	17	16	-4
<b>Tot. somministrazione</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>4</b>
Commercio Ambulante	15	15	13	14	13	13	12	12	12	-3

Fonte: Elaborazioni Simurg su dati CCIAA



## 2 La situazione attuale del commercio su Aree Pubbliche

### 2.1 Il confronto con i comuni dell'area

Per effettuare un'analisi dello stato del commercio su aree pubbliche è necessario prendere in esame due aspetti differenti della situazione: in prima battuta, un raffronto tra i principali indicatori di dotazione commerciale, all'interno del comprensorio provinciale; di seguito, un esame locale per effettuare un'analisi più particolareggiata della situazione del singolo comune.

Le informazioni alle quali faremo riferimento per la prima parte dell'analisi derivano dalla rilevazione 2017 dei mercati ambulanti realizzata da Simurg Ricerche nell'ambito di uno studio per conto di IRPET e Regione Toscana.

Nel comprensorio della provincia di Pisa, si svolgono complessivamente 79 mercati; si tratta prevalentemente di mercati settimanali che sviluppano in totale di 2.768 posteggi. In termini di posteggi totali i comuni dove il commercio su aree pubbliche trova maggiori spazi, e dove di conseguenza l'offerta commerciale è più considerevole, sono Pisa (823 posteggi), Cascina (387 posteggi) e Pontedera (243 posteggi), vale a dire tutti i comuni più rappresentativi del bacino provinciale.

**Tabella 5: Caratteristiche dei mercati nei comuni della provincia di Pisa**

Comune	Numero mercati	Posteggi totali	Posteggi Giorno
Pisa	11	823	73.812
Cascina	3	387	20.124
Pontedera	3	243	13.319
Castelfranco di Sotto	3	128	7.178
San Miniato	3	124	6.448
Santa Croce sull'Arno	2	104	5.408
Ponsacco	1	96	4.992
Volterra	2	90	4.680
Pomarance	3	84	4.004
Casciana Terme Lari*	3	63	3.276
Bientina	2	99	3.028
Montopoli in Val d'Arno	5	56	2.912
Vecchiano	1	48	2.496
Santa Maria a Monte	2	46	2.392
Vicopisano	4	43	2.236
Calcinaia	2	36	1.872
San Giuliano Terme	1	32	1.664
Crespina Lorenzana*	2	25	1.576
Buti	2	28	1.456
Castelnuovo Val di Cecina	3	28	1.176
Calci	1	22	1.144
Montecatini Val di Cecina	3	21	1.092
Peccioli	1	19	988
Capannoli	1	18	936
Terricciola	2	15	780
Palais	2	21	552
Castellina Marittima	1	10	520
Lajatico	1	9	468
Fauglia	1	8	416
Monteverdi Marittimo	2	8	416
Montescudaio	1	7	364
Orciano Pisano	1	7	364
Santa Luce	1	7	364
Guardistallo	1	6	312
Casale Marittimo	1	5	260
Chianni	1	2	104
<b>Totale complessivo</b>	<b>79</b>	<b>2.768</b>	<b>173.129</b>

Fonte: Elaborazioni Simurg su dati: Rilevazione Simurg per conto IRPET- Regione Toscana

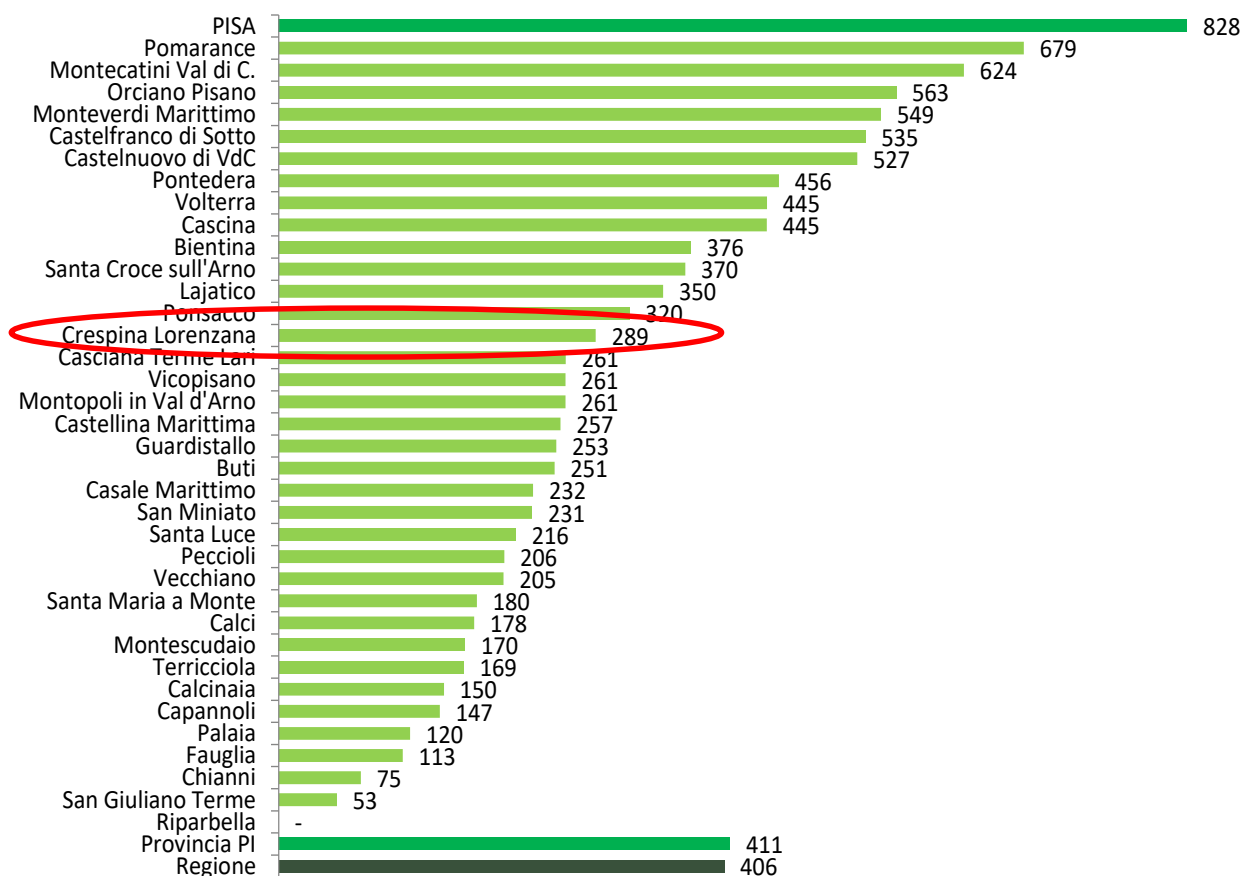


Tuttavia, per valutare meglio l'ampiezza e l'impatto di un mercato, è più significativo utilizzare, come indicatore, il numero di posteggi-giorno, questo poiché sull'offerta gioca un ruolo più importante la periodicità del mercato piuttosto che il numero totale dei posteggi. Inoltre, se rapportiamo il numero dei posteggi giorno alla popolazione residente, possiamo valutare in maniera più precisa il livello di sviluppo raggiunto dal commercio su aree pubbliche in un determinato territorio, tenendo conto della sua dimensione demografica.

La Figura successiva mostra le risultanti di questa elaborazione; se si escludono i piccoli comuni con un numero ridotto di abitanti, dove anche un solo mercato fa innalzare questo indice in maniera però poco significativa, possiamo riscontrare una forte e strutturata presenza di commercio su aree pubbliche laddove esistono realtà urbane di un certo rilievo e legate ad una consistenza presenza di flussi turistici.

**Il Comune di Crespina Lorenzana, con un indice di dotazione (Posteggi giorno/popolazione) di 289, ha una offerta di commercio su aree pubbliche inferiore a quella dei maggiori comuni provinciali e inferiore anche alla media provinciale e regionale; questo potrebbe significare che esistono potenzialità di crescita del settore.**

**Figura 6: Dotazione di commercio su aree pubbliche nei comuni della provincia di Pisa (Posteggi giorno mercati/1.000 abitanti)**



Fonte: Rilevazione Simurg 2016-2017 per conto IRPET- Regione Toscana



## 2.2 La situazione vigente dei posteggi, prima del nuovo Piano

**Tabella 6: Caratteristiche generali e composizione dei mercati**

Posteggi							
Mercati	Luogo	Alimentari	Non alimentari	Misti	Produttori agricoli	Handicap	Totale
Mercato di Crespina - Sabato	Crespina			3			3
Mercato di Cenaia - Giovedì	Cenaia			20	1	1	22
<b>Totale</b>				<b>23</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>25</b>

**Tabella 7: Caratteristiche generali e composizione delle fiere**

Posteggi							
Fiera	Luogo	Alimentari	Non alimentari	Misti	Produttori agricoli	Handicap	Totale
Fiera di Crespina	Crespina			30	1	1	32
Fiera di Cenaia	Cenaia			44	2	1	47
<b>Totale</b>				<b>74</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>79</b>

**Tabella 8: Caratteristiche generali dei posteggi fuori mercato**

Posteggio fuori mercato	Svolgimento	Svolgimento	Specializzazione merceologica
Cenaia - Piazzale antistante il Cimitero	Stagionale (Ottobre - Dicembre)	Giornaliero	Fiori e piante
Crespina - Piazzale antistante il Cimitero	Stagionale (Ottobre - Dicembre)	Giornaliero	Fiori e piante
Tripalle - Piazzale antistante il Cimitero	Stagionale (Ottobre - Dicembre)	Giornaliero	Fiori e piante

**Tabella 9: Postazioni per vendita dei Produttori agricoli**

P1 - Strada Prov.le Cutigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P2 - Strada Prov.le Cutigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P3 - Strada Prov.le Cutigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P4 - Strada Prov.le Cutigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P5 - Strada Prov.le Cutigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P6 - Strada Prov.le Cutigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli

Fonte: dati forniti dall'Ufficio Commercio del Comune di Crespina Lorenzana



## 3 Elementi caratterizzanti il nuovo Piano

- ✓ Incentivare lo svolgimento di mercati e fiere **in stretta sinergia con le altre forme commerciali in sede fissa**;
- ✓ Inquadrare le attività di commercio su aree pubbliche come **strumento di rivitalizzazione commerciale** delle aree su cui si svolgono, evidenziando anche, il loro fondamentale ruolo sociale;
- ✓ Prevedere l'inserimento, nei nuovi bandi, di **specialità merceologiche** di possibile richiamo per l'utenza in quanto non presenti in alcuni dei mercati cittadini;
- ✓ **Prevedere il rilancio della Fiera delle Civette di Crespina studiando la possibilità di affidare ad enti terzi alcuni eventi come ad esempio "Aspettando le civette" che possano funzionare da "traino" per la giornata di svolgimento**;
- ✓ **Prevedere il rilancio della Fiera di Cenaia studiando la possibilità di affidare ad enti terzi l'organizzazione di eventi collaterali**;
- ✓ **Prevedere il rilancio della Fiera di Lorenzana (costituita da Posteggi Fuori Mercato) studiando la possibilità di affidare l'organizzazione di eventi collaterali ad enti terzi**;
- ✓ Prevedere la possibilità di effettuare delle **manifestazioni commerciali sperimentali** per verificare la loro ripetizione nel corso degli anni (**es Notte bianca, Festa dei Bambini, manifestazioni caratterizzate da produzioni locali e dalla coltivazione della lavanda**);
- ✓ Salvaguardare il servizio di commercio su aree pubbliche **nelle frazioni e nelle aree periferiche del comune**, dove svolge l'importante funzione di supporto commerciale soprattutto per gli anziani;
- ✓ Incentivare la vendita di merci derivanti dalla **filiera corta e dei prodotti tipici locali** anche attraverso postazioni riservate ai produttori agricoli;
- ✓ **Concertare con le associazioni di categoria** tutti gli aspetti principali della pianificazione, attraverso riunioni di concertazione;
- ✓ Rivedere le aree in cui interdire l'attività di commercio itinerante.



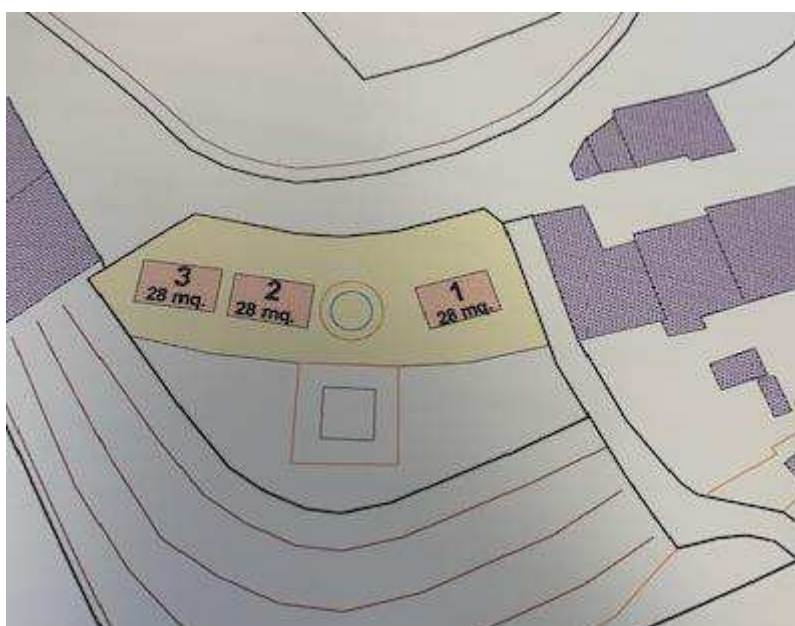
## 4 La nuova programmazione

### 4.1 Pianificazione dei mercati annuali

Scheda 1: Caratteristiche generali, orario e composizione del MERCATO di Crespina

Scheda - Mercato Crespina					
Luogo di svolgimento	Crespina				
Ubicazione					
Svolgimento	Annuale		Cadenza	Settimanale	
Giorno	Sabato				
Orario accesso		Orario vendita		Orario sgombero	
7.00 – 8.00		8.00 – 13.00		13.00 – 14.00	
Settore		Alimentari NonAlimentari	Produttori agricoli	Portatori handicap	Totale
Numero posteggi		3			3

L'Amministrazione comunale conferma il ruolo importante di questo mercato per il servizio commerciale aggiuntivo che svolge, e conferma la disponibilità di tre posteggi.



**Scheda 2: Caratteristiche generali, orario e composizione del MERCATO di Cenaia**

<b>Scheda - Mercato Cenaia</b>				
<b>Luogo di svolgimento</b>	Cenaia			
<b>Ubicazione</b>	Piazza Paolo Borsellino Via Dante Alighieri			
<b>Svolgimento</b>	Annuale	<b>Cadenza</b>	Settimanale	
<b>Giorno</b>	Giovedì			
Orario accesso 7.00 – 8.00	Orario vendita 8.00 – 13.00	Orario sgombero 13.00 – 14.00		
<b>Settore</b>	<b>Alimentari NonAlimentari</b>	<b>Produttori agricoli</b>	<b>Portatori handicap</b>	<b>Totale</b>
<b>Numero posteggi</b>	20	1	1	<b>22</b>

Si tratta di un Mercato attivo e frequentato dagli abitanti locali, che costituisce uno degli appuntamenti settimanali della frazione di Cenaia avendo un ruolo sia commerciale che sociale costituendo uno dei momenti di incontro e socializzazione degli abitanti.

E' prevista la conferma di questo mercato settimanale la cui composizione resta stabilita in 22 posteggi di cui uno riservato ai Produttori agricoli e uno per Portatori di handicap. Rimane invariata anche la sua localizzazione.





## 4.2 Pianificazione delle fiere annuali

Scheda 3: Caratteristiche generali, orario e composizione del FIERA di Crespina

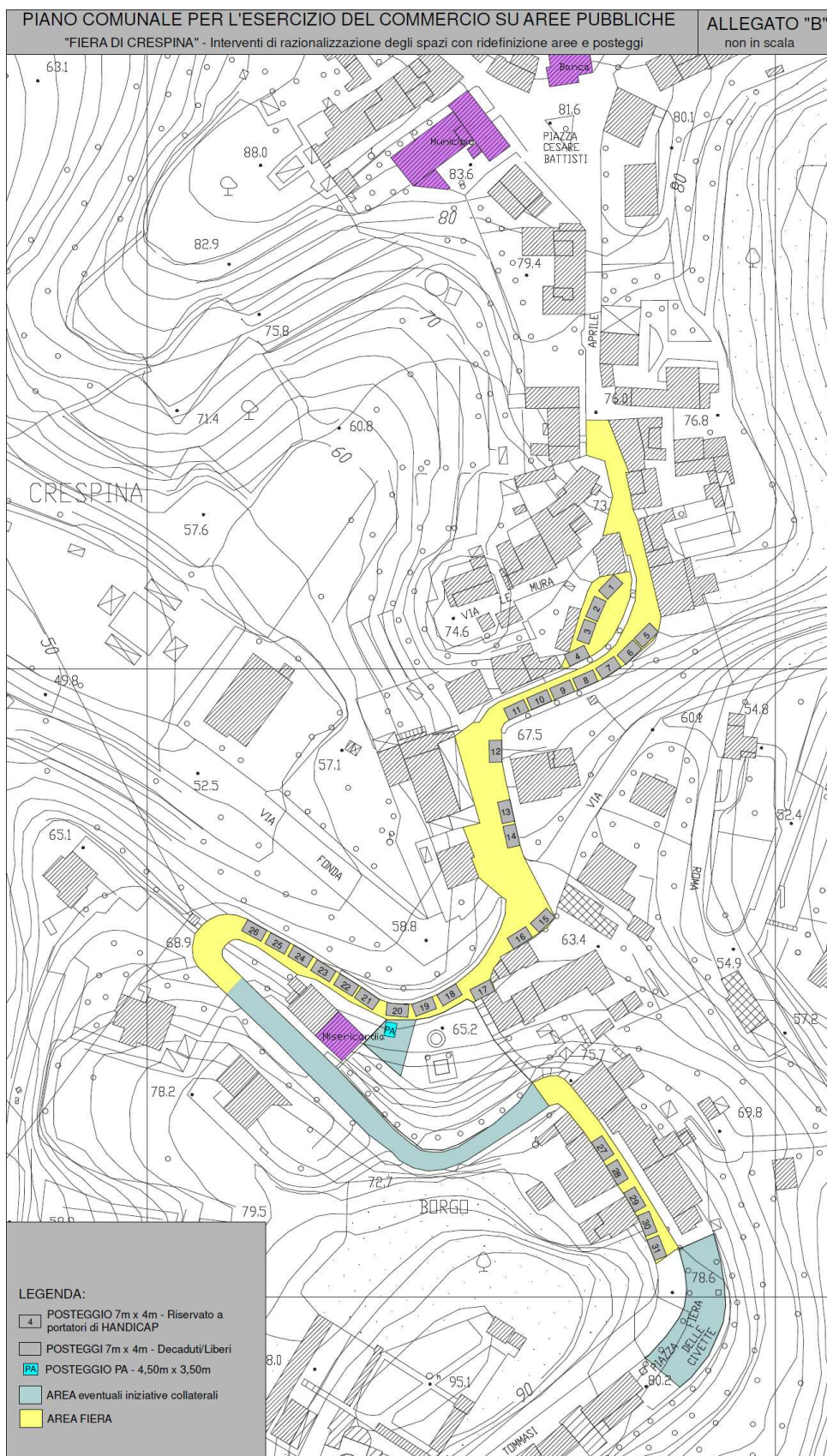
Scheda - Fiera Crespina				
<b>Luogo di svolgimento</b>	Crespina			
<b>Ubicazione</b>	Via XXI Aprile, Via Roma e Via il Borgo			
<b>Svolgimento</b>	Annuale			
<b>Giorno</b>	29 Settembre			
Orario accesso 7.00 – 8.00	Orario vendita 8.00 – 20.00	Orario sgombero 20.00 – 21.00		
<b>Settore</b>	<b>Alimentari Non Alimentari</b>	<b>Produttori agricoli</b>	<b>Portatori handicap</b>	<b>Totale</b>
<b>Numero posteggi</b>	30	1	1	<b>32</b>

Si prevede la conferma numerica della Fiera di Crespina con compattamento dei posteggi al fine di rendere più attrattiva la Fiera.

La compattazione della fiera renderà disponibile una parte di Via Roma e la Piazza delle civette per le iniziative collaterali che potranno essere organizzate da Enti terzi

Il Parco delle civette rimarrà aperto con la Pro Loco che nei propri spazi organizzerà eventi collaterali.





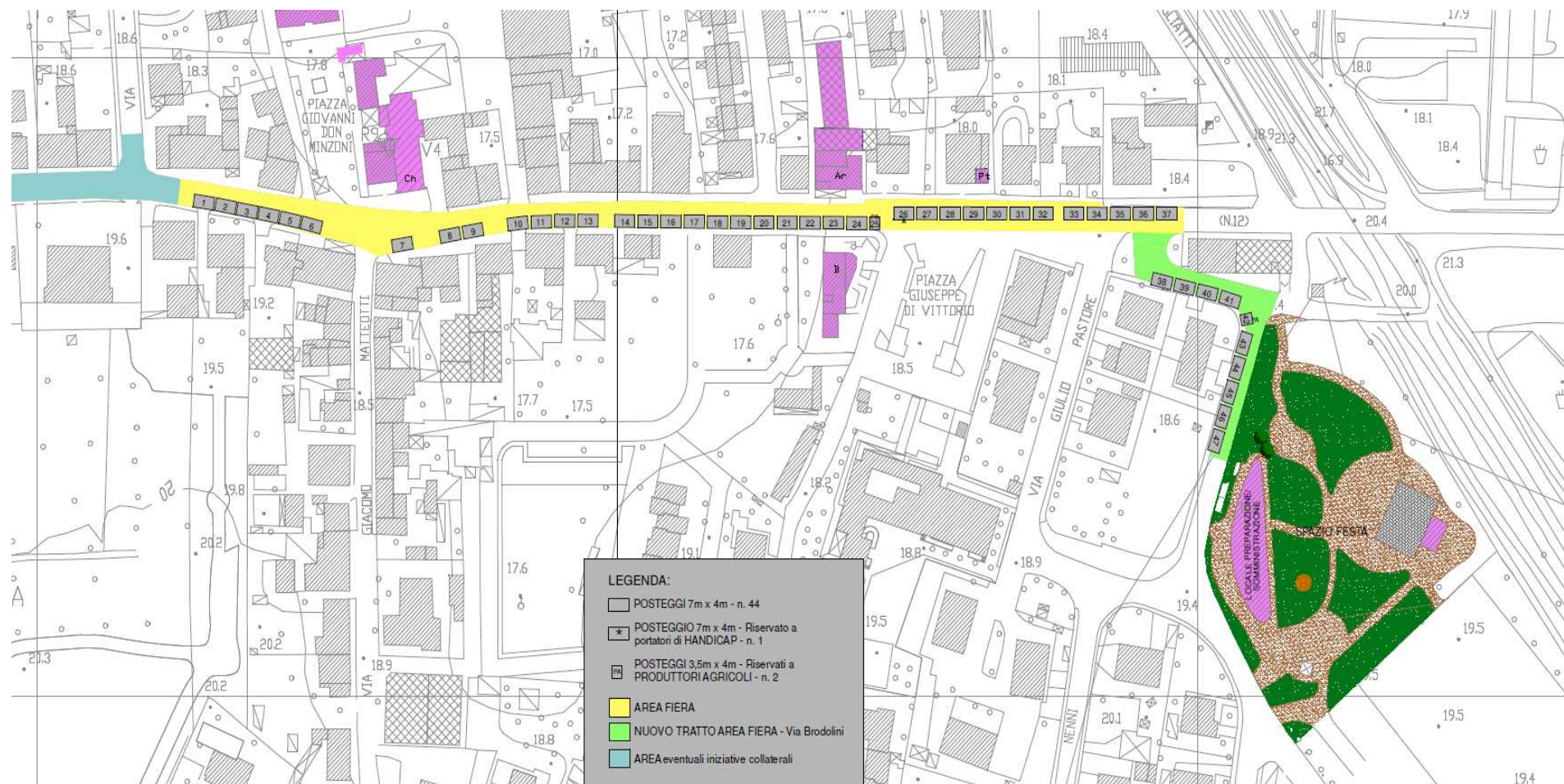
**Scheda 4: Caratteristiche generali, orario e composizione del FIERA di Cenaia**

<b>Scheda - Fiera Cenaia</b>				
<b>Luogo di svolgimento</b>	Cenaia			
<b>Ubicazione</b>	Via Vittorio Veneto, Via Brodolini			
<b>Svolgimento</b>	Annuale			
<b>Giorno</b>	Terza domenica di settembre			
Orario accesso	Orario vendita	Orario sgombero		
7.00 – 8.00	8.00 – 20.00	20.00 – 21.00		
<b>Settore</b>	<b>Alimentari Non Alimentari</b>	<b>Produttori agricoli</b>	<b>Portatori handicap</b>	<b>Totale</b>
<b>Numero posteggi</b>	44	2	1	<b>47</b>

Si prevede la conferma numerica della Fiera di Cenaia con compattamento dei posteggi lungo la provinciale Via Vittorio Veneto, con altri posteggi a disposizione degli spuntisti lungo via Brodolini in prossimità dello spazio feste.

La compattazione della fiera renderà disponibile una parte di Via Vittorio Veneto per le iniziative collaterali che potranno essere organizzate da Enti terzi







## 4.3 Manifestazioni ricorrenti, non gestite dall'Amministrazione comunale

### **“Aspettando le Civette”**

Al fine di rilanciare la storica Fiera delle Civette che si svolge ogni anno il 29 Settembre a Crespina, l'Amministrazione comunale ha previsto la possibilità di affidare ad un ente terzi, l'organizzazione di un evento mercatale che sarà chiamato “Aspettando le Civette”, con annesse attività di animazione e intrattenimento (spettacoli musicali, animazione, falconeria, artisti di strada, ecc.). Il nuovo evento si dovrebbe tenere nel corso del fine settimana precedente la data di svolgimento della Fiera in modo da fungere da “traino” per lo svolgimento della stessa.

### **Fiera delle Civette di Crespina – eventi collaterali**

Oltre all'evento descritto in precedenza “Aspettando la Fiera delle Civette” che si svolgerà il fine settimana precedente, l'Amministrazione comunale si attiverà per rilanciare la Fiera delle Civette il 29 Settembre attraverso l'affidamento ad enti terzi di attività collaterali (esposizioni, esibizione civette, animazione ed altre attività di intrattenimento) rispetto alla parte commerciale della Fiera che sarà come al solito gestita dal Comune.

In occasione di questa Fiera, è altresì prevista la possibilità di installare delle giostre; possibilità che è prevista anche nella domenica precedente, in occasione del nuovo evento “Aspettando la Fiera delle Civette”.

### **Fiera di Cenaia – eventi collaterali**

Anche la Fiera di Cenaia nel corso degli ultimi anni ha subito una riduzione di operatori e, di conseguenza, dei visitatori. Del resto anche il periodo di pausa causato dall'emergenza COVID ha amplificato questa tendenza negativa. Proprio per rilanciare anche questa manifestazione che un tempo rappresentava uno degli appuntamenti più sentiti dalla popolazione locale, si è pensato di affidare ad enti terzi l'organizzazione di iniziative collaterali che siano in grado di attirare visitatori dai comuni vicini.

A questo proposito la compattazione dei posteggi rappresentanti la parte commerciale della fiera renderà disponibile una parte di Via Vittorio Veneto per le suddette iniziative collaterali (spettacoli musicali dal vivo, animazione per bambini, artisti di strada ed altre attività di intrattenimento).

### **Festa di Lorenzana – eventi collaterali**

Anche nel caso di questa manifestazione che si svolge sotto forma di posteggi fuori mercato il 25 Agosto, si pensa ad un affidamento ad enti terzi dell'organizzare degli eventi collaterali (spettacoli musicali dal vivo, animazione per bambini, artisti di strada, ed altre attività di intrattenimento).





## Festa di Halloween

Si tratta di una manifestazione con annessi posteggi riservati alla vendita ambulante di generi alimentari e non, organizzata da una Associazione locale, che nel corso degli anni sta avendo sempre un maggior successo. Purtroppo a causa dall'emergenza COVID, anche questa manifestazione ha subito un arresto nella sua organizzazione ma lo scorso anno è stata riproposta dalla stessa Associazione, riscuotendo un notevole successo di presenze e di gradimento da parte dei visitatori.

Oltre alle suddette manifestazioni, nel corso del 2023 saranno previste altre manifestazioni la cui organizzazione, anche in questo caso, sarà affidata ad enti terzi.

**Festa bambini** da organizzare in occasione della chiusura della scuola con attività di intrattenimento come ad esempio animazione, esibizioni, giochi gonfiabili, ecc..

**Notte Bianca** da svolgersi nella frazione di Cenaia nel mese di Luglio e con organizzazione affidata a enti terzi. Previste anche in questo caso attività di intrattenimento come ad esempio cena all'aperto con ristoratori locali e street food, musica, giochi per bambini, ecc..

**Festa della lavanda** per questa manifestazione l'Amministrazione comunale sta valutando la possibilità di svolgimento presso l'area adiacente il campo sportivo nella zona di Pian di Laura oppure lungo la Provinciale di Pian di Laura, che offre maggiori margini di sicurezza per ospitare operatori di commercio ambulante e eventi collaterali. L'indicazione è quella di caratterizzarla con produzioni locali e con le vicine coltivazioni della lavanda che negli ultimi anni stanno richiamando un numero sempre maggiore di visitatori.

A seconda della riuscita e dell'interesse dimostrato da organizzatori e visitatori potrà essere prevista la loro ripetizione negli anni successivi.



## 4.4 Situazione da piano dei posteggi fuori mercato e delle postazioni per produttori agricoli

**Tabella 10: Caratteristiche generali dei posteggi fuori mercato**

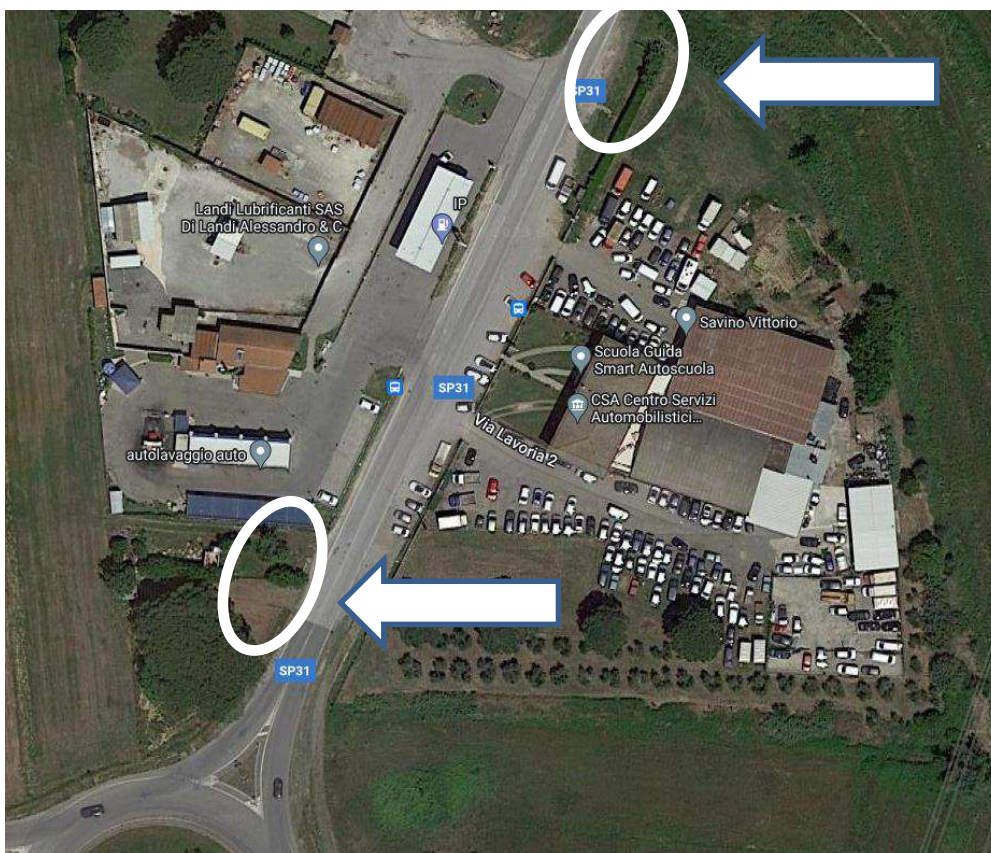
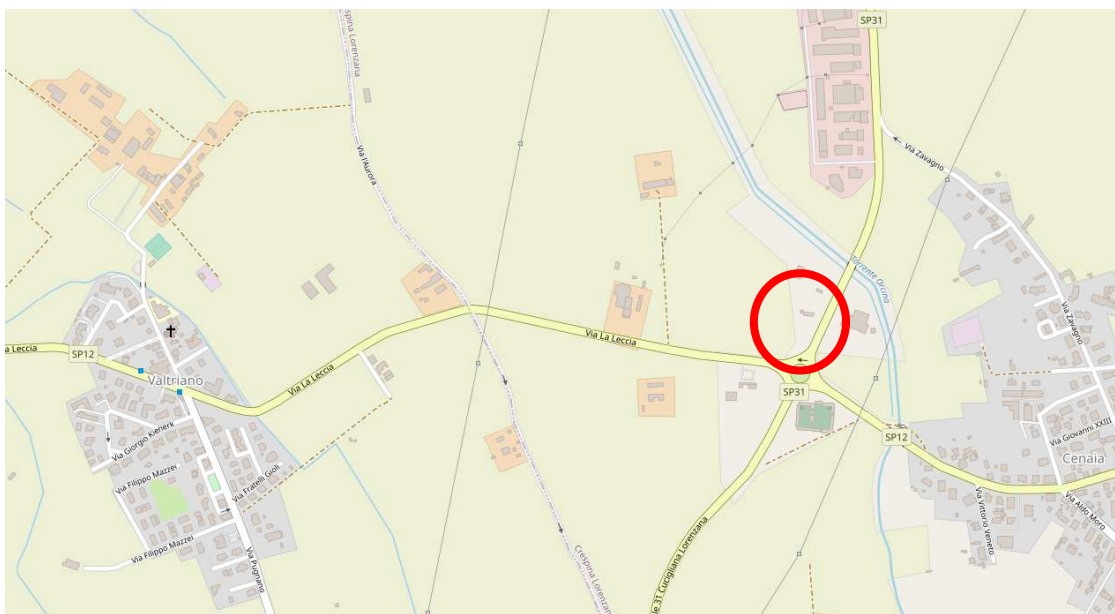
Posteggio fuori mercato	Svolgimento	Svolgimento	Specializzazione merceologica
Cenaia - Piazzale antistante il Cimitero	Stagionale (Ottobre - Dicembre)	Giornaliero	Fiori e piante
Crespina - Piazzale antistante il Cimitero	Stagionale (Ottobre - Dicembre)	Giornaliero	Fiori e piante
Tripalle - Piazzale antistante il Cimitero	Stagionale (Ottobre - Dicembre)	Giornaliero	Fiori e piante
Lorenzana (ex Fiera)	25 Agosto	Giornaliero	Alimentari
Lorenzana (ex Fiera)	25 Agosto	Giornaliero	Alimentari
Lorenzana (ex Fiera)	25 Agosto	Giornaliero	Alimentari

**Tabella 11: Postazioni per vendita dei Produttori agricoli**

P1 - Strada Prov.le Cucigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P2 - Strada Prov.le Cucigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P3 - Strada Prov.le Cucigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P4 - Strada Prov.le Cucigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P5 - Strada Prov.le Cucigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Prodotti ortofrutticoli
P6 - Strada Prov.le Cucigliana-Lorenzana	Stagionale (Aprile - Settembre)	Giornaliero	Alimentare



### Localizzazione delle postazioni di vendita dei Produttori agricoli





## 4.5 Individuazione delle aree interdette al commercio su aree pubbliche

Nel **comune di Crespina Lorenzana** è vietato il commercio itinerante nelle seguenti aree:

- area antistante la Chiesa di Tremoleto;
- area antistante la Chiesa di Lorenzana;
- lungo le vie Provinciali;

L'esercizio del commercio su aree pubbliche in forma itinerante è altresì vietato, in concomitanza con lo svolgimento di mercati o fiere, in aree poste a distanza inferiore a 300 metri dalle zone di mercato o di fiera.

**Il Comune ha, inoltre, la facoltà di individuare eventuali altre aree interdette all'esercizio del commercio su aree pubbliche in forma itinerante** tenendo conto dei seguenti criteri:

- tutela e valorizzazione del patrimonio d'interesse storico, artistico, culturale e ambientale;
- sicurezza pubblica in rapporto alla circolazione stradale dei veicoli e dei pedoni;
- incompatibilità funzionale o estetica all'arredo urbano;
- incompatibilità di carattere igienico-sanitario;
- incompatibilità rispetto all'erogazione di servizi di interesse pubblico.