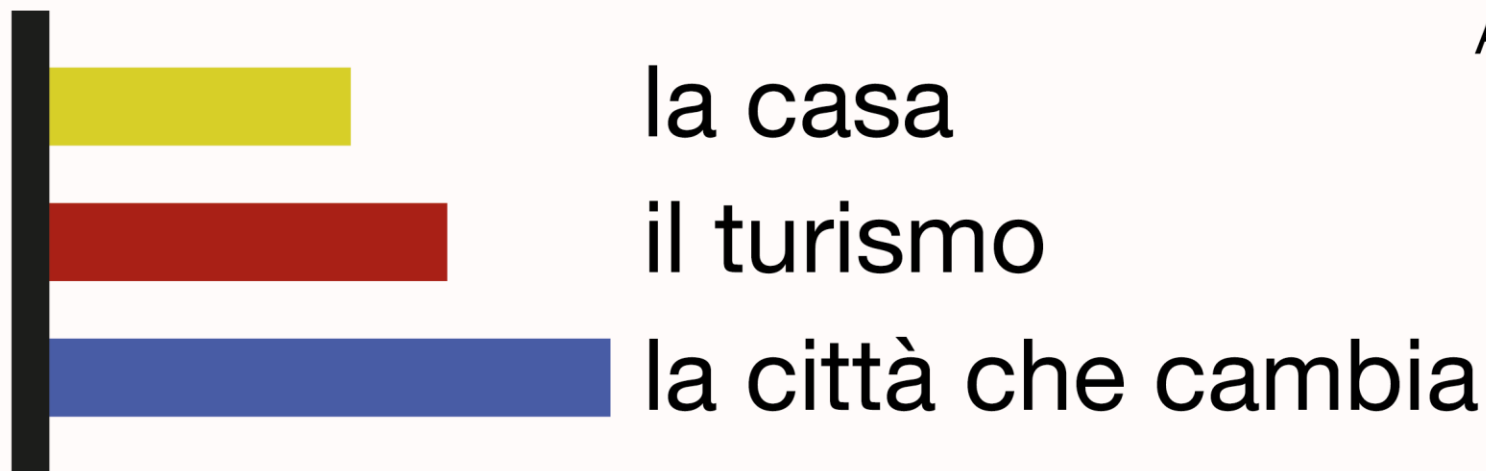


Scandicci si misura



Martedì 22 settembre 2026
AUDITORIUM CENTRO ROGERS
Scandicci

A cura del gruppo di lavoro di IRS: Alice Boni e Serena Drufuca
Responsabile Scientifico: Daniela Mesini



COMUNE DI
SCANDICCI



eco
UN PIANO
TANTE VOCI

ISTITUTO
PER LA
RICERCA
SOCIALE

irs

- Impostazione della ricerca
- Prima parte: popolazione, famiglie, occupazione e sistema produttivo
- Seconda parte: TURISMO e CASA

AMBITI DELLA RICERCA

1. **Profilo demografico della popolazione**
2. **Profilo occupazionale dei residenti**
3. **Profilo economico dei residenti**
4. **Il sistema produttivo**
5. **I servizi comunali per minori (0-6)**
6. **Il turismo**
7. **Abitare e accesso alla casa**

GRUPPO DI LAVORO DI IRS

- **Serena Drufuca**, Economista PhD, esperta di analisi quantitative e territoriali e di economia del lavoro
- **Alice Boni**, Urbanista PhD, esperta di politiche pubbliche e di politiche per la casa
- **Daniela Mesini**, Economista, Direttore dell'Istituto, Coordinamento scientifico

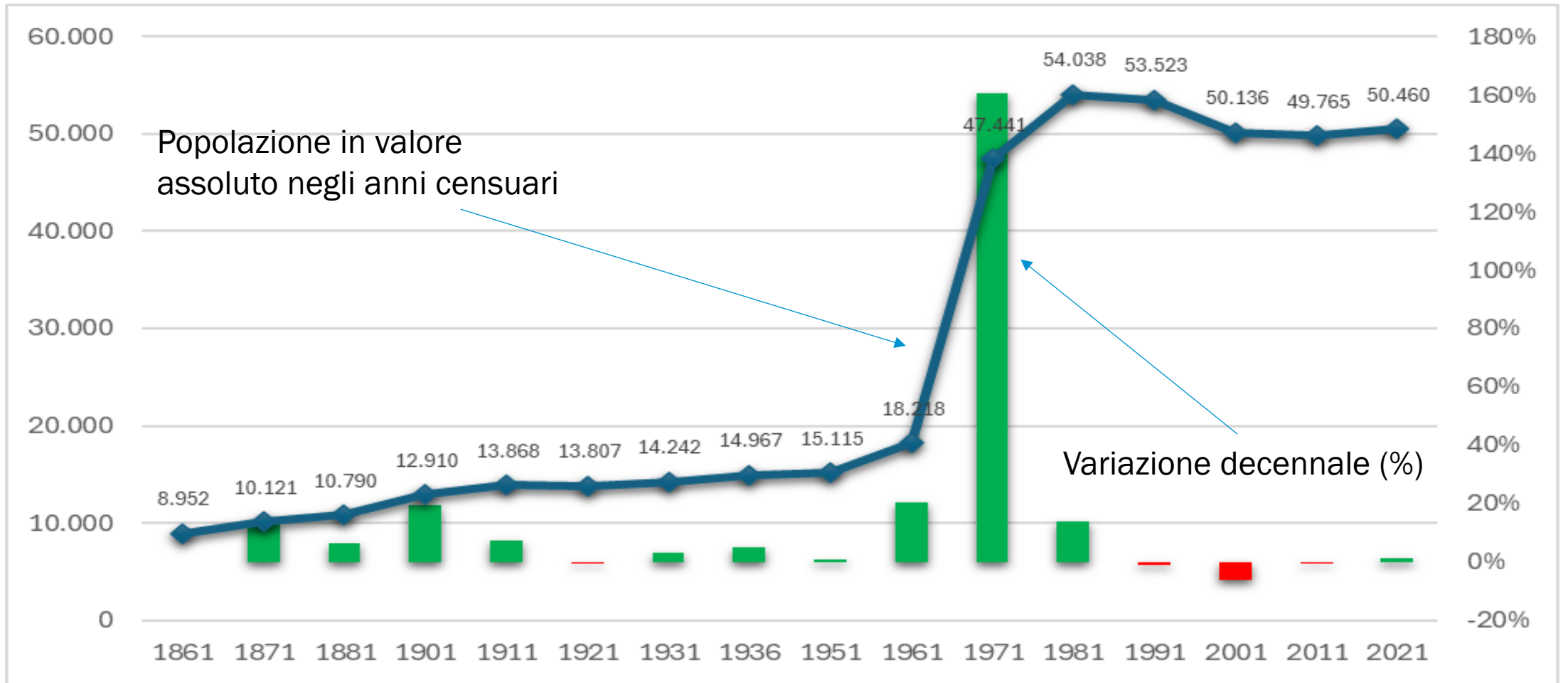
In stretta collaborazione con lo staff dell'Ufficio tecnico e di tutti gli altri settori della PA l'Università degli Studi di Firenze

MIX DI METODOLOGIE

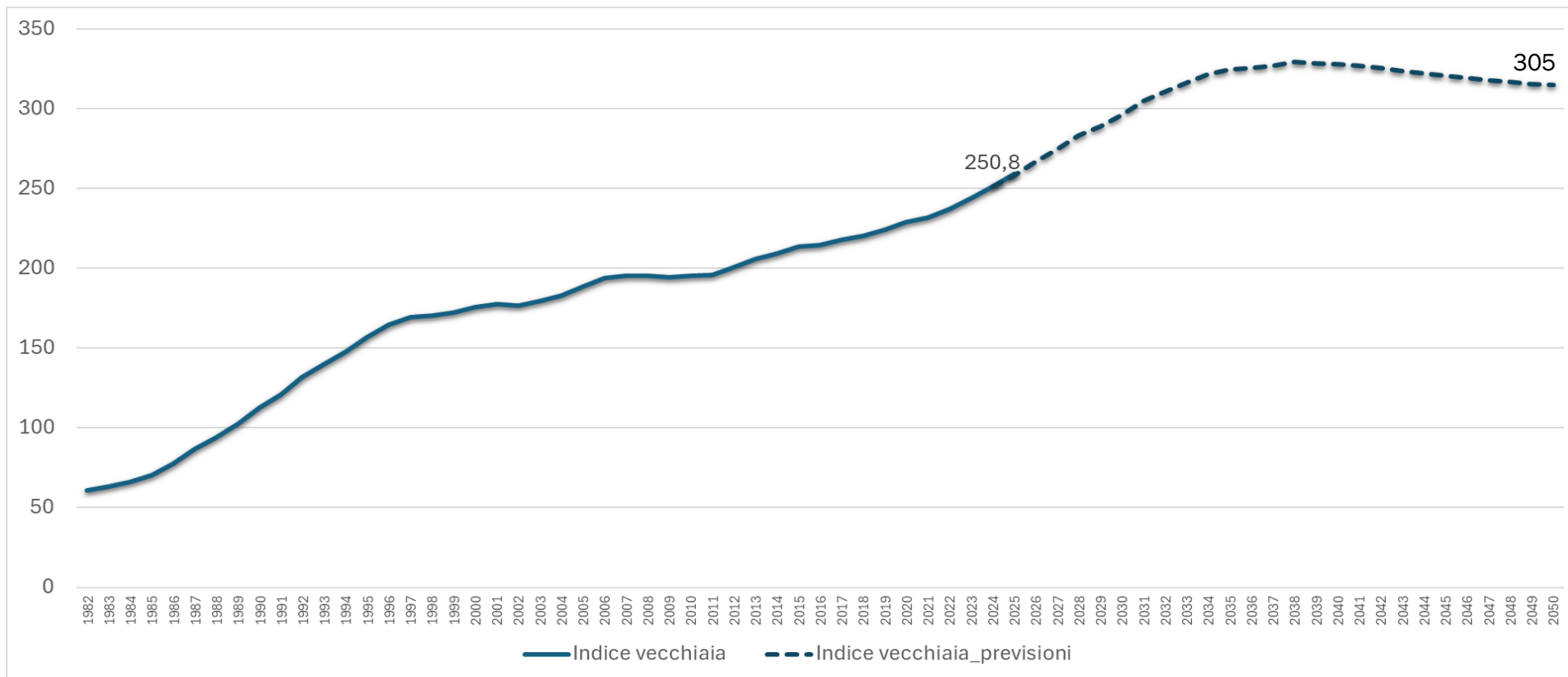
Analisi dati, analisi spazializzate, interviste e focus group, sviluppo di analisi sperimentali

PRIMA PARTE - ALCUNI DATI DI INQUADRAMENTO

LA POPOLAZIONE DI SCANDICCI



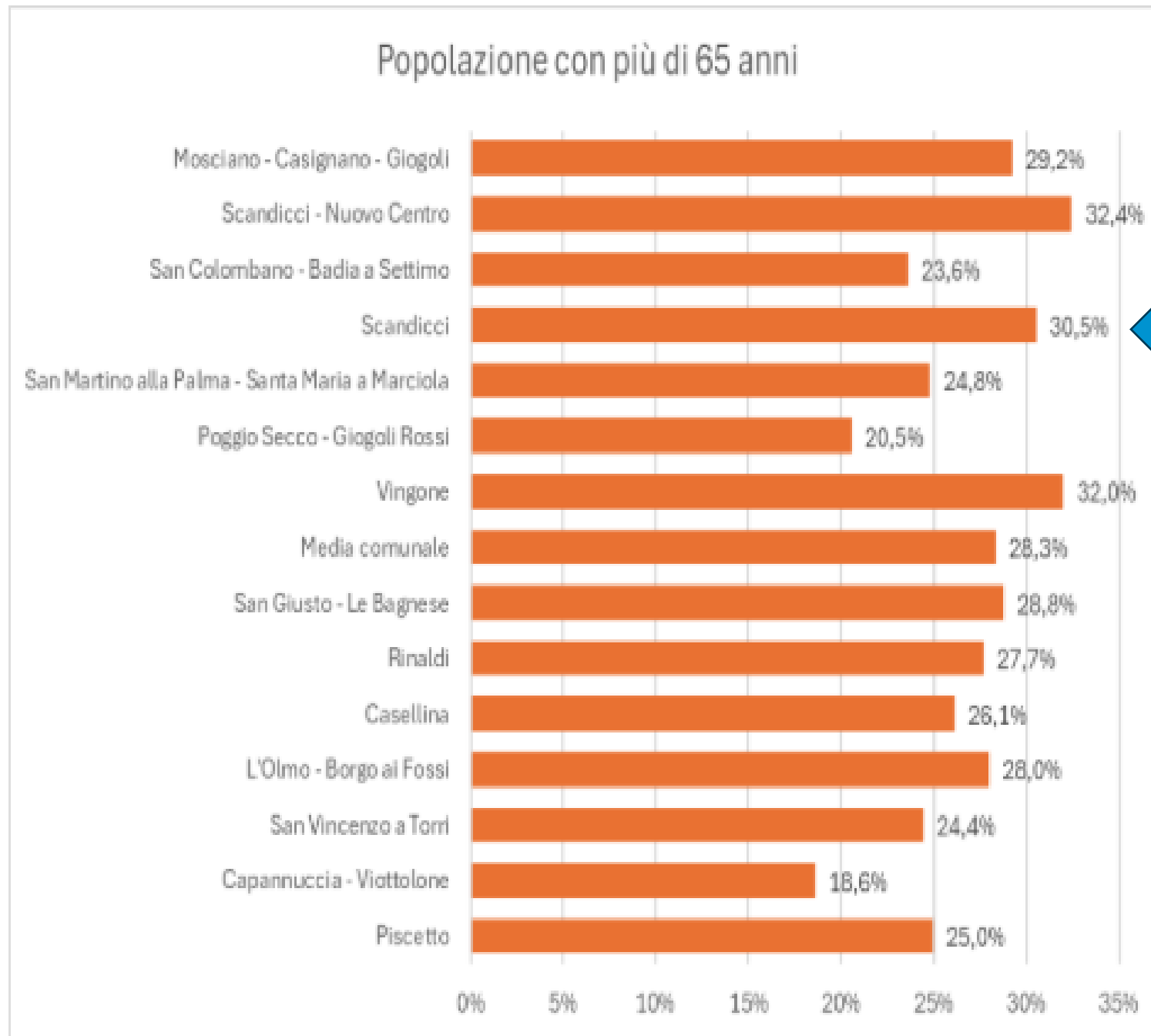
Nel Comune di Scandicci ci sono 250 anziani (over 65) ogni 100 giovani (0-14 anni). In prospettiva questo indice è destinato a crescere.



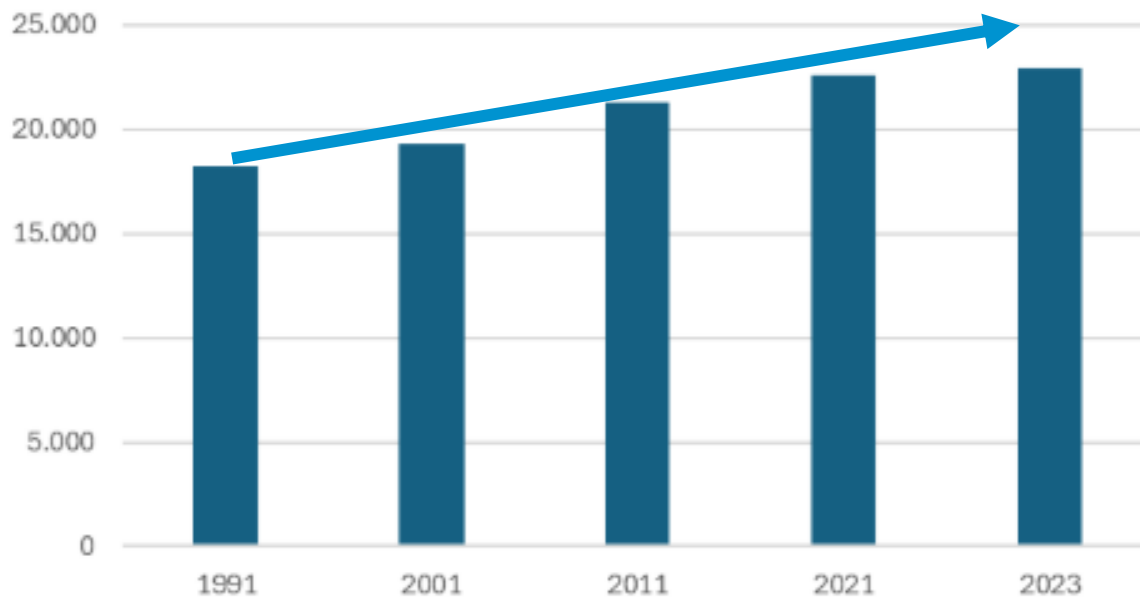
Fonte: Istat, Censimenti Popolazione e Ricostruzioni intercensuarie; Previsioni Demografiche Istat

Indice di vecchiaia: misura il rapporto percentuale tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella giovane (0-14 anni), calcolando quanti anziani ci sono ogni 100 giovani

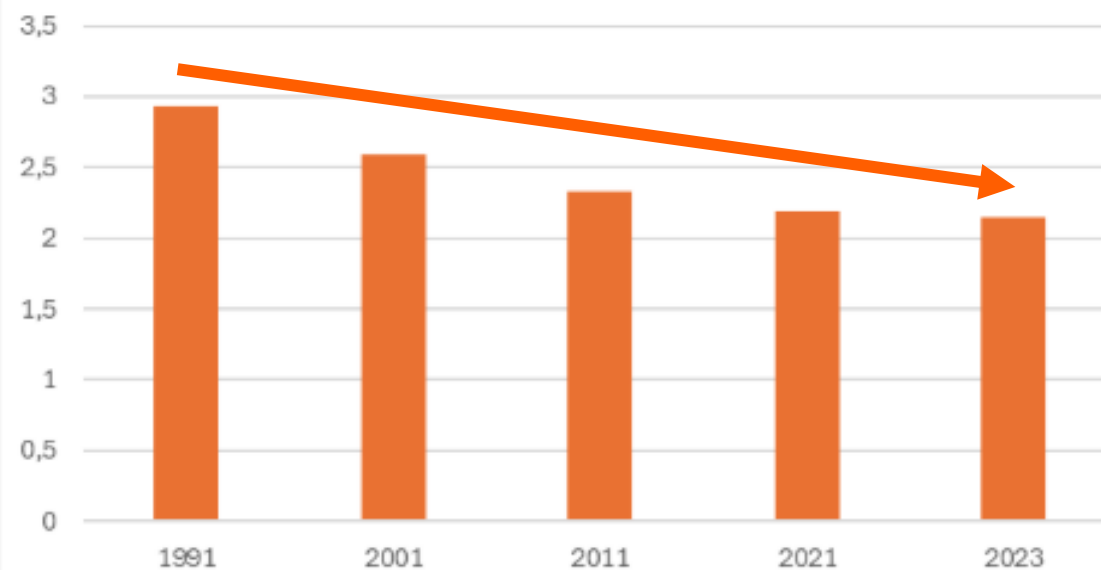
INCIDENZA ANZIANI PER UTOE



N. di famiglie

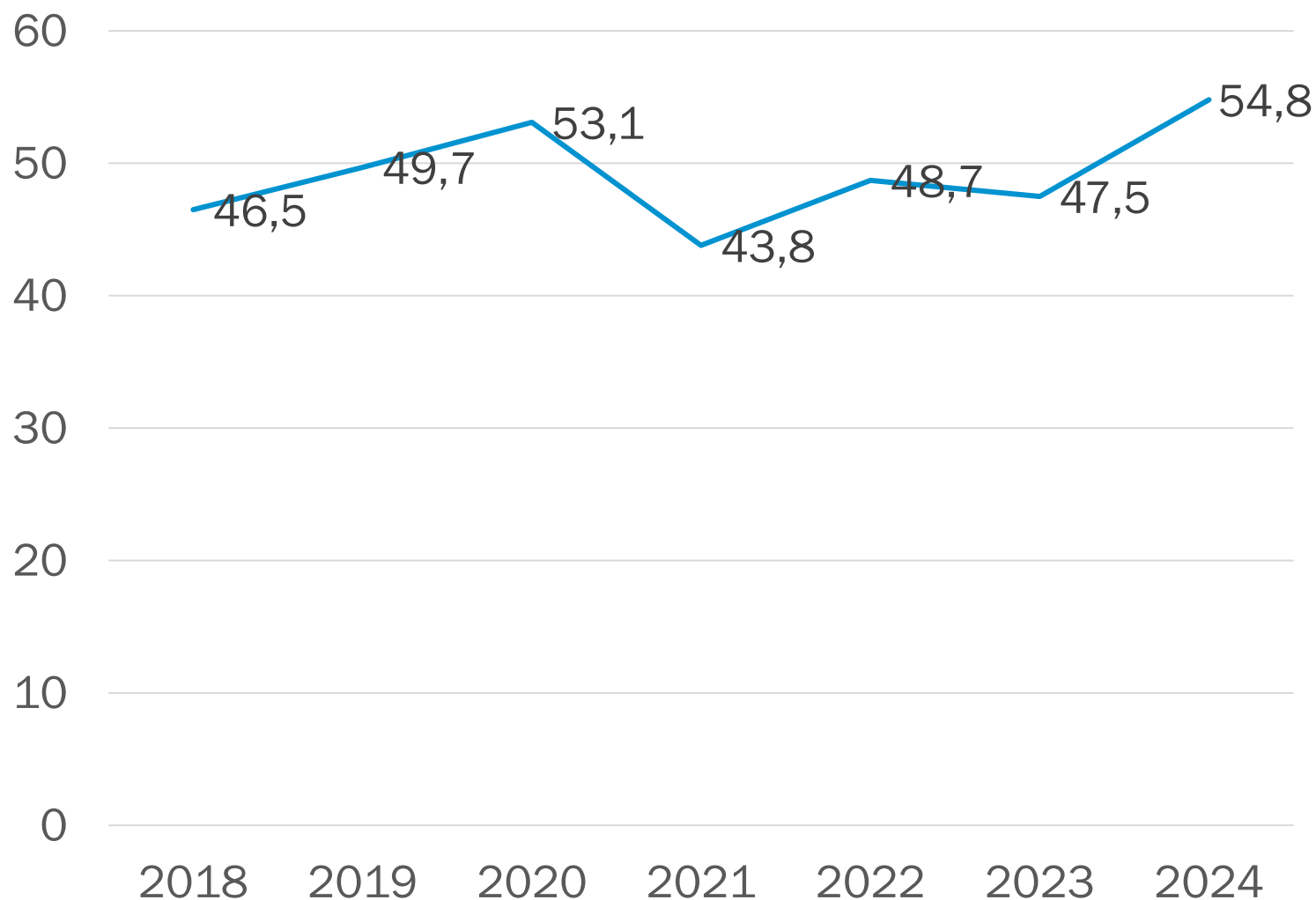


N. medio componenti



DISTRIBUZIONE FAMIGLIE PER UTOE





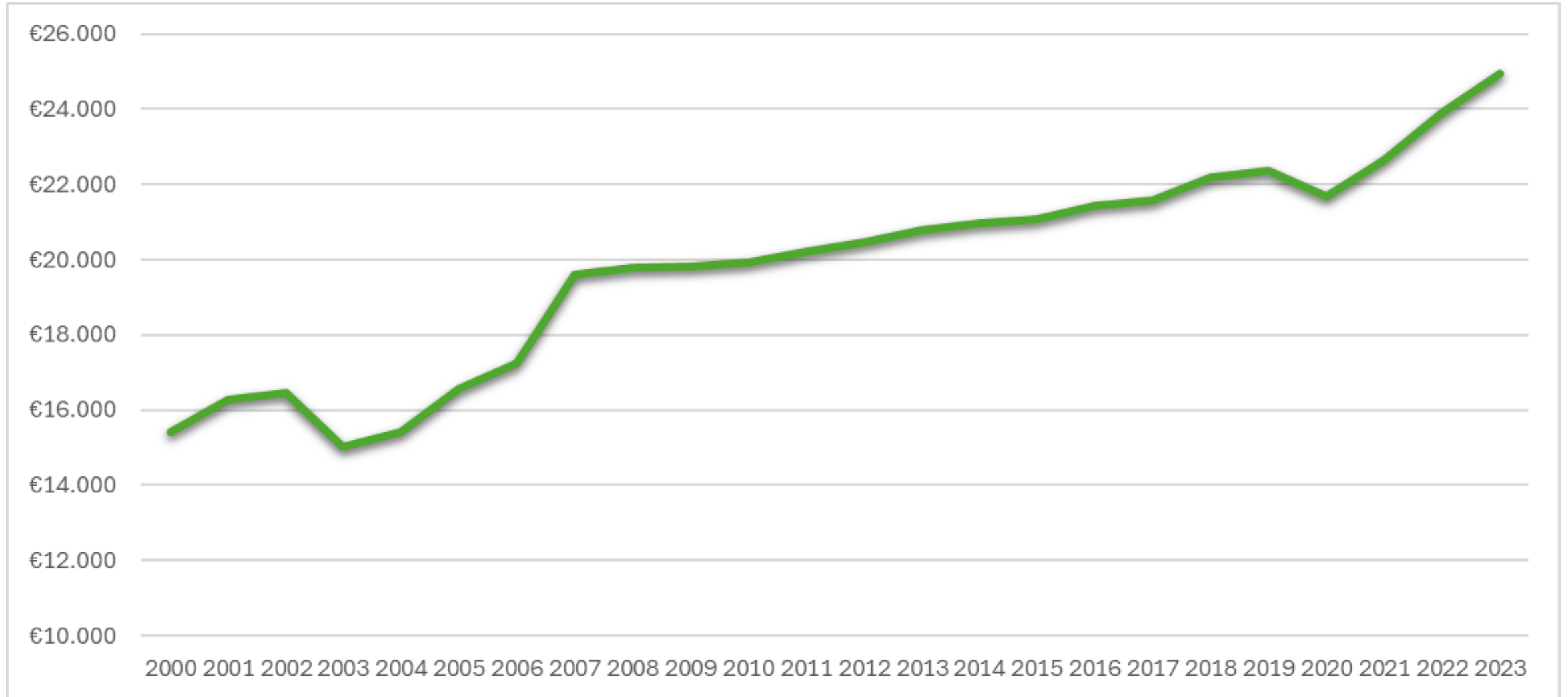
L'indicatore di Lisbona, essenziale per valutare la capacità di un sistema di favorire la conciliazione dei tempi di vita-lavoro, misura il rapporto tra bambini iscritti e popolazione residente 0-36 mesi.

Il Consiglio Europeo ha stabilito come target quello del 45% (entro il 2010 era del 33%).

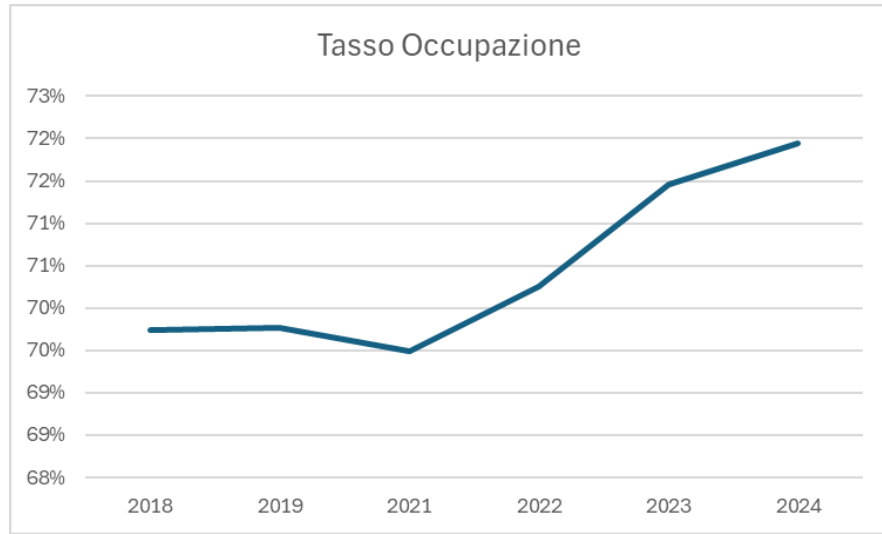
La Regione Toscana è una delle più virtuose con il 47,5% (la media italiana è del 30%).

Scandicci nel 2024 rispecchia e supera la media regionale con il 54,8% di copertura dei servizi educativi per la prima infanzia (nidi) per bambini da 0 a 3 anni.

IL REDDITO IMPONIBILE MEDIO



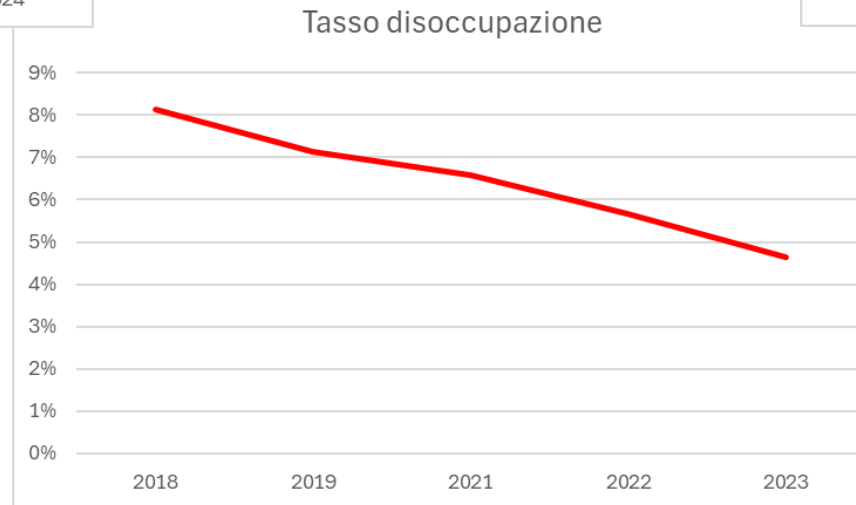
INDICATORI DI SINTESI MERCATO DEL LAVORO



il tasso di disoccupazione segnala la quota di chi cerca lavoro senza trovarlo, ma va letto insieme all'inattività: una riduzione della disoccupazione è un segnale positivo quando non è accompagnata da un aumento degli inattivi;



il tasso di occupazione misura la capacità del sistema locale di trasformare popolazione in età attiva in lavoro effettivo; un suo mantenimento su livelli elevati indica resilienza anche in presenza di pressioni demografiche

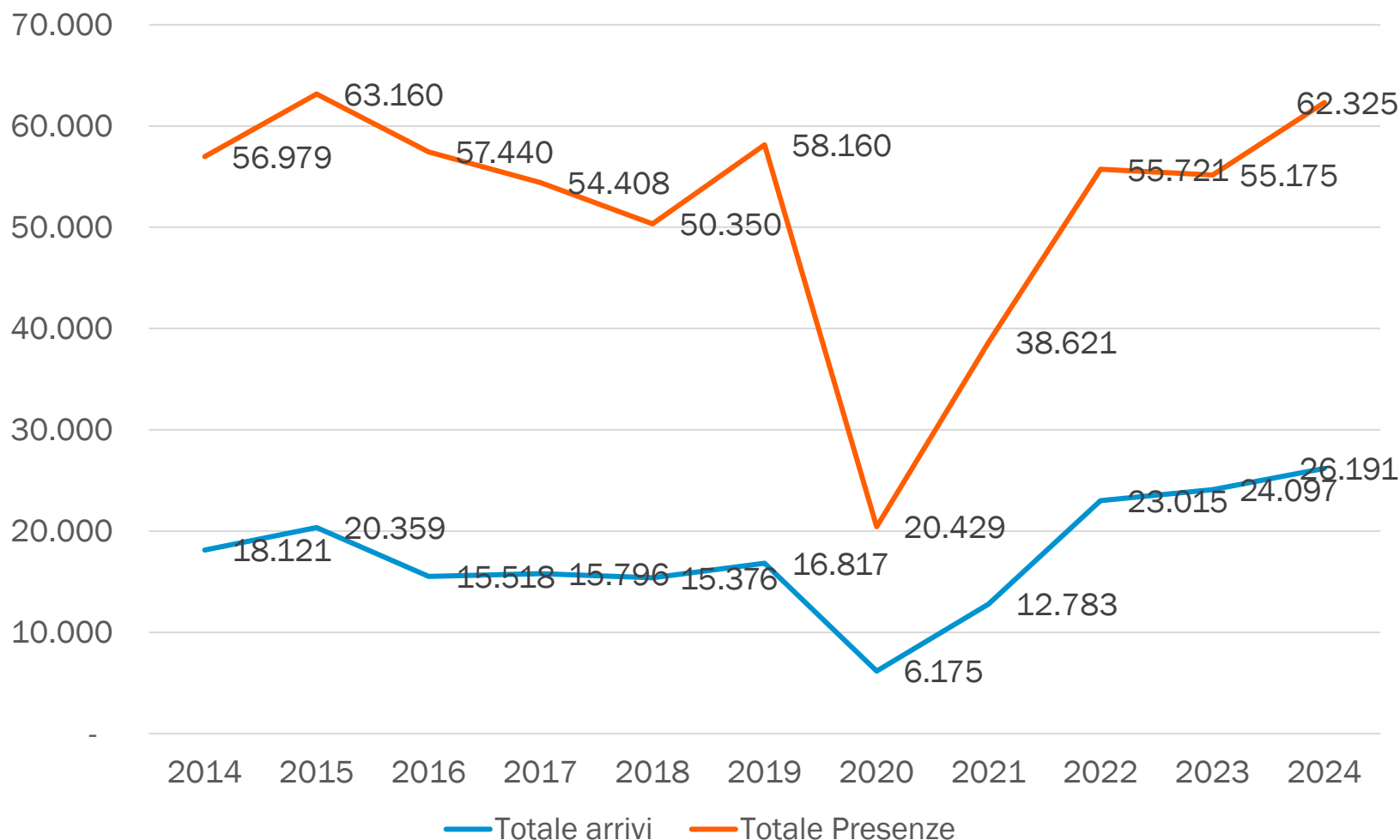


il tasso di inattività è l'indicatore più sensibile nel quadro attuale, perché riflette l'ampiezza della popolazione che, pur in età da lavoro, non partecipa al mercato (per motivi familiari, studio, salute, scoraggiamento, ecc.). In una fase di invecchiamento e potenziale carenza di forza lavoro la riduzione dell'inattività rappresenta uno dei principali margini di "recupero" di offerta di lavoro, in particolare per donne, giovani e over 55.

TURISMO

A cura di Istituto per la Ricerca Sociale

PRESENZE IN CRESCITA RISPETTO AL 2023



Nel 2024, sono **in aumento rispetto al 2023** sia le **presenze** (+13% pari a +7.150), sia gli **arrivi** (+9% pari a 2.094). Gli arrivi raggiungono il picco più alto rilevato degli ultimi dieci anni.

Il turismo a Scandicci segue, con valori più elevati, il trend positivo italiano dove sono stati rilevati aumenti medi (nelle presenze e degli arrivi) del 4%.

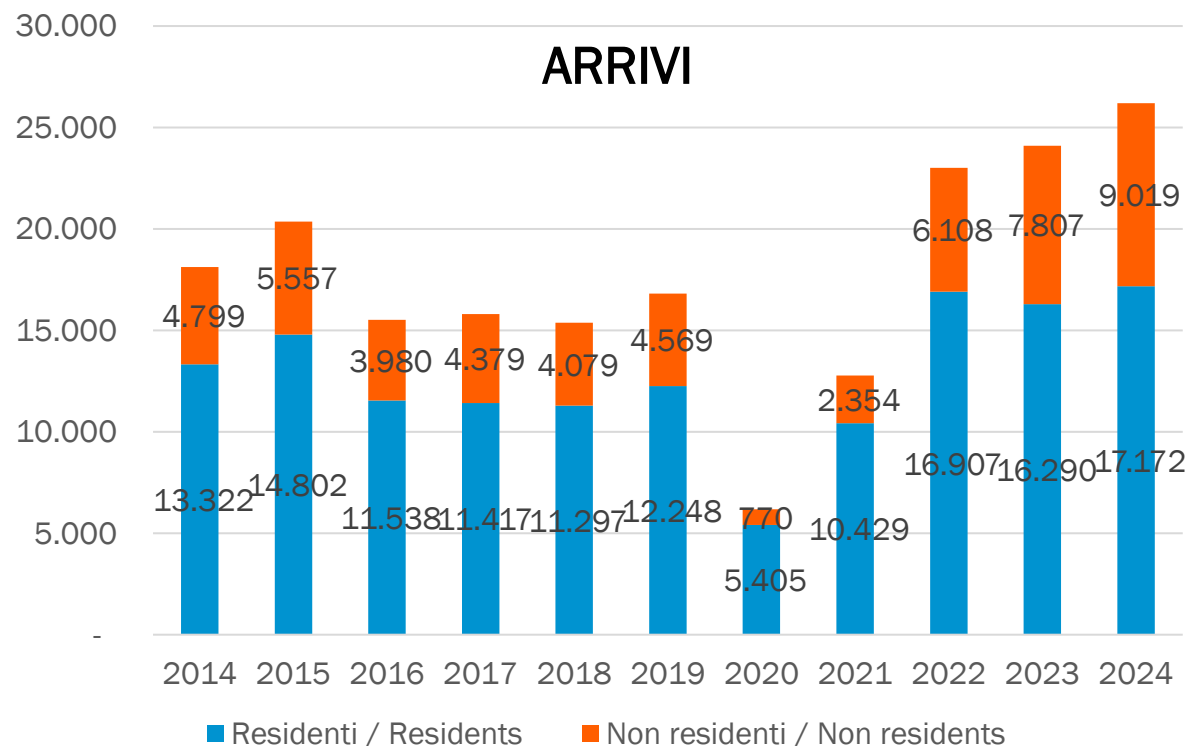
Nel 2024 l'Italia registra il valore più elevato mai rilevato storicamente, cresce più della media europea, collocandosi al secondo posto tra le principali destinazioni europee dopo la Spagna.

Presenze: notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi nel periodo di riferimento.

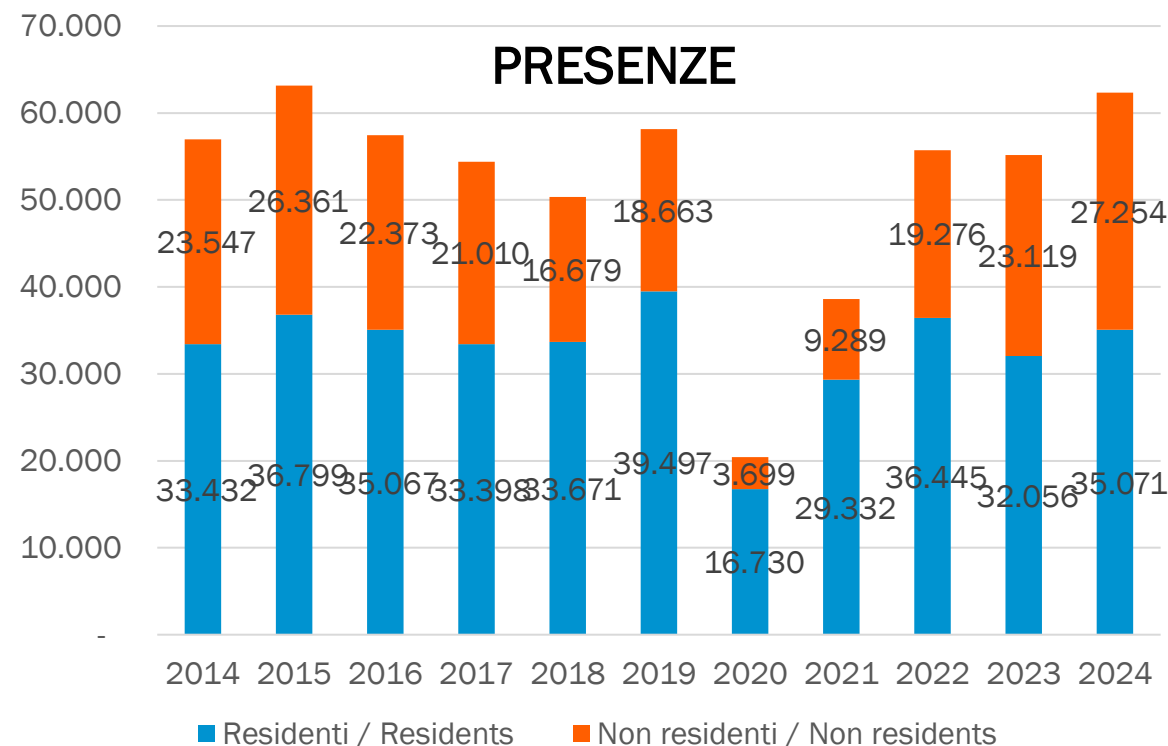
Arrivi: clienti che hanno effettuato il check-in negli esercizi ricettivi nel periodo di riferimento.

IN CRESCITA IL TURISMO INTERNAZIONALE

ARRIVI



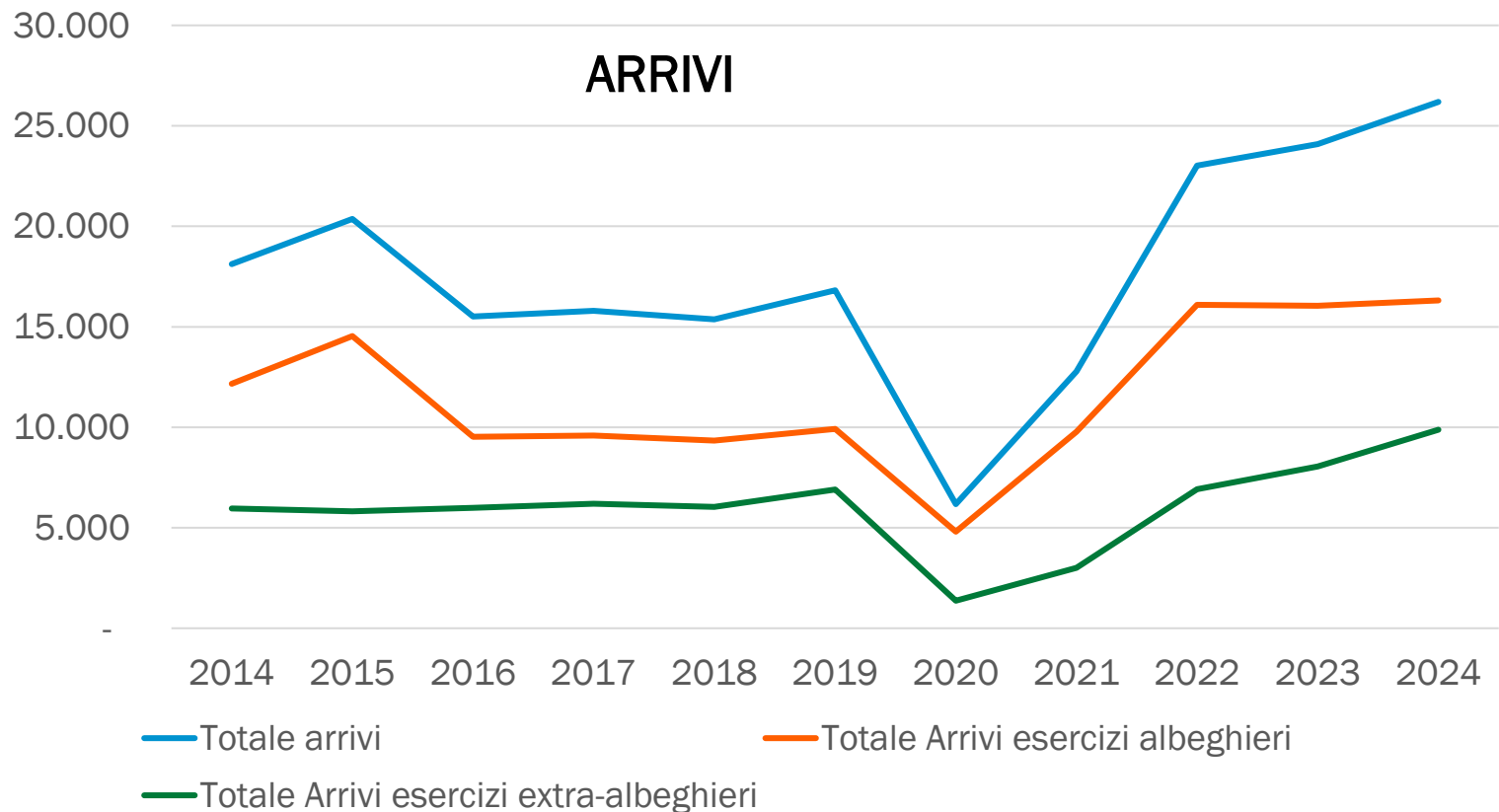
PRESENZE



Non residenti: clienti residenti all'estero - **Residenti:** clienti residenti in Italia.

Seppur la clientela residente in Italia sia quella prevalente, rispetto al 2023, anche per quanto riguarda Scandicci, **il turismo internazionale si conferma in forte crescita** con aumenti del 16% in termini di arrivi e del 18% per le presenze.

CRESCERE DI PIÙ IL MOVIMENTO TURISTICO NEGLI ESERCIZI EXTRA-ALBERGHIERI

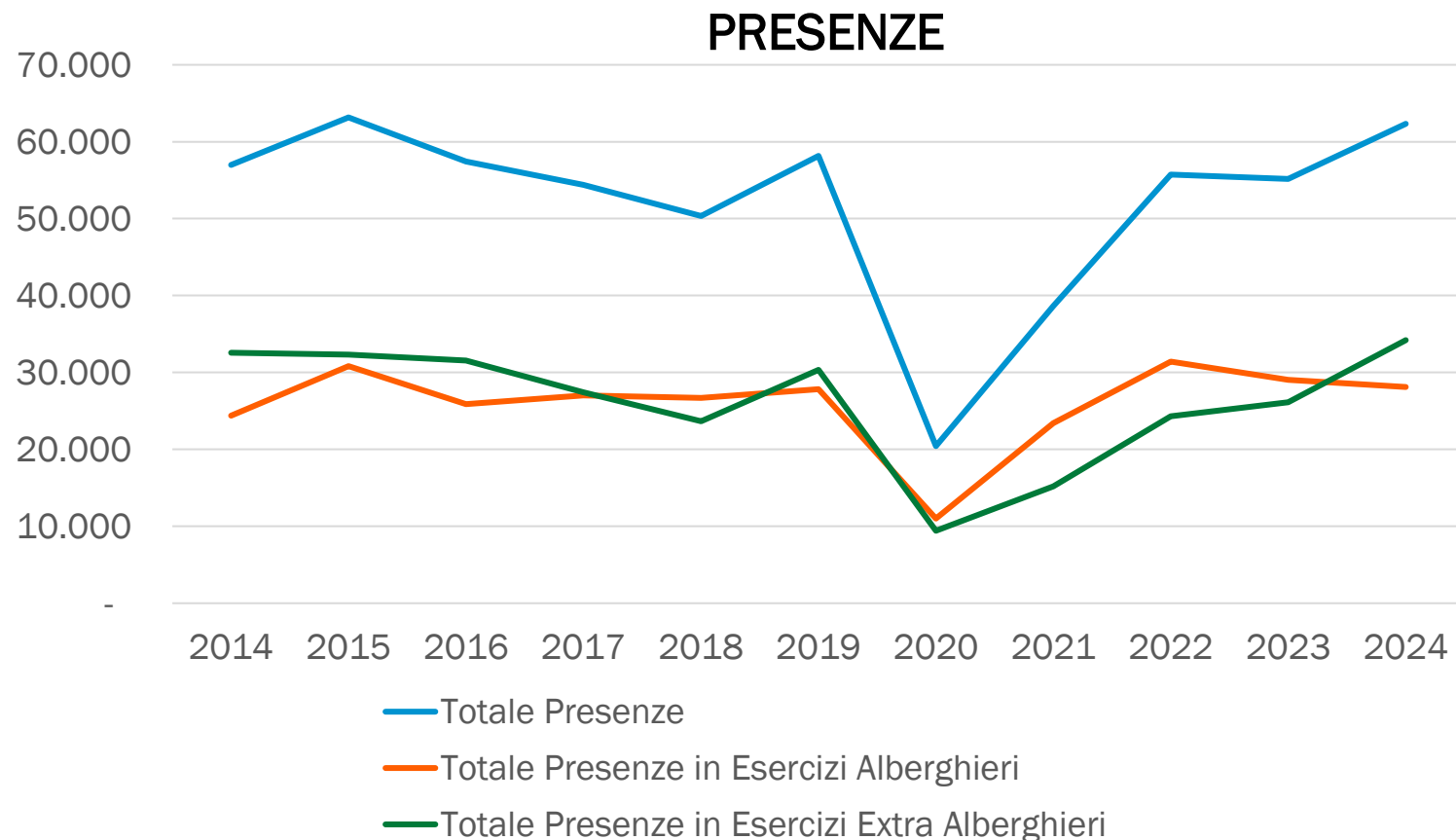


Se quello degli esercizi alberghieri si conferma come il comparto privilegiato dai turisti (62%), il comparto extra-alberghiero sta crescendo di più (rispetto al 2023 è cresciuto dal 33% al 38%). L'aumento degli arrivi, infatti, è più marcato negli **esercizi extra-alberghieri** dove si registra **+23%, pari a 1.834**, contro il **2% degli esercizi alberghieri**, pari a 260. Il trend è in linea con quello italiano.

Esercizi alberghieri: alberghi classificati in cinque categorie distinte per numero di stelle e residenze turistico-alberghiere;

Esercizi extra-alberghieri: campeggi, villaggi turistici, forme miste di campeggi e villaggi turistici, alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, agriturismi, ostelli per la gioventù, case per ferie, rifugi di montagna, *bed and breakfast* e altri esercizi ricettivi n.a.c.. **La categoria non comprende gli alloggi privati gestiti in forma non imprenditoriale**

CRESCERE DI PIÙ IL MOVIMENTO TURISTICO NEGLI ESERCIZI EXTRA-ALBERGHIERI

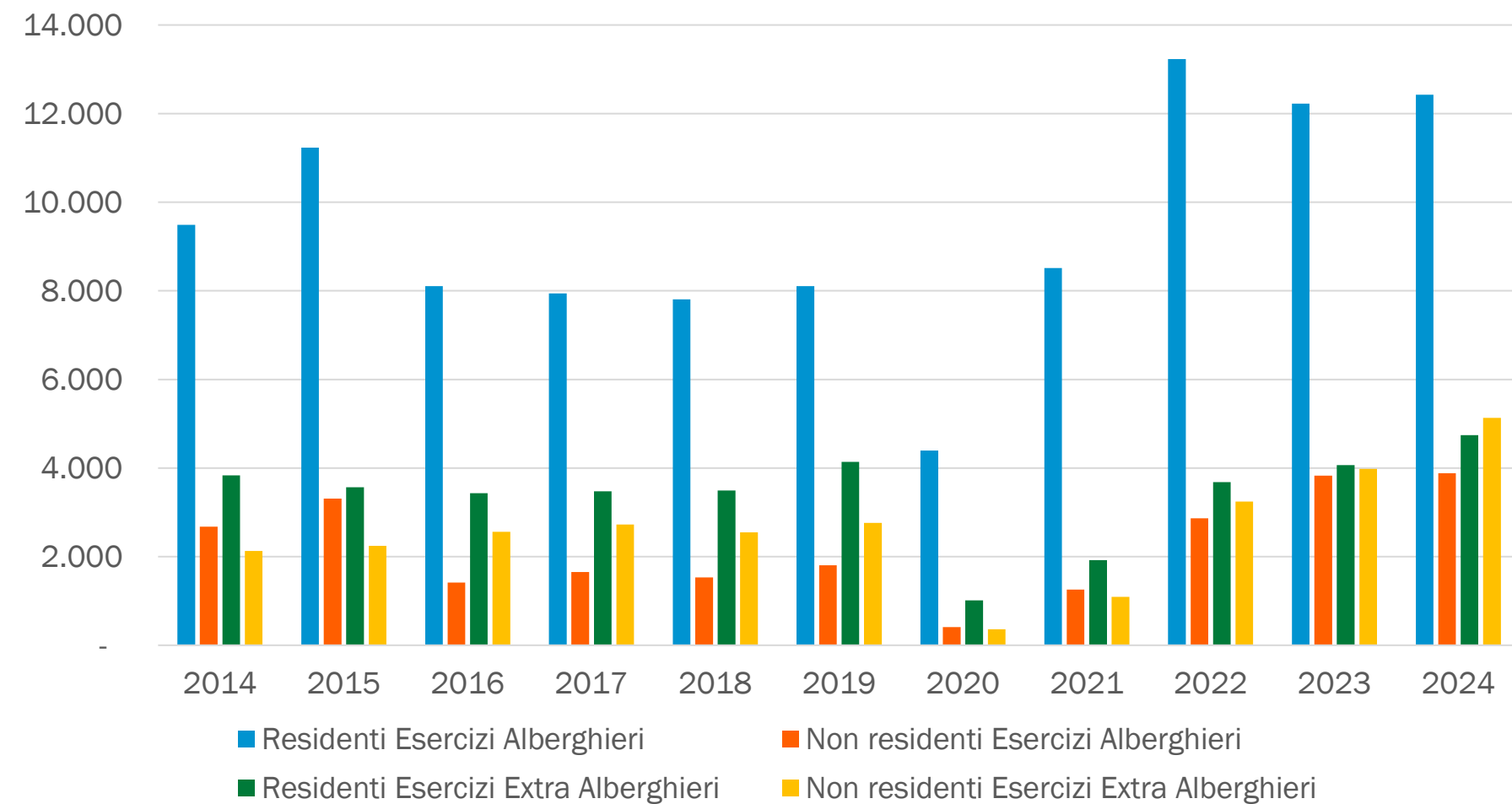


Leggermente diversa la situazione delle presenze, che fa registrare un peso più marcato degli **esercizi extra-alberghieri** che tra il 2023 e il 2024 superano, passando dal 47% al 55%, quello degli **esercizi alberghieri** (che dal 53% passano al 45%). Nel **comparto extra-alberghiero** si registra un aumento delle presenze del 30% rispetto al 2023 (pari +8.078) mentre nel **comparto alberghiero** si registra un tendenziale calo (-928 pari al 3%).

Esercizi alberghieri: alberghi classificati in cinque categorie distinte per numero di stelle e residenze turistico-alberghiere;

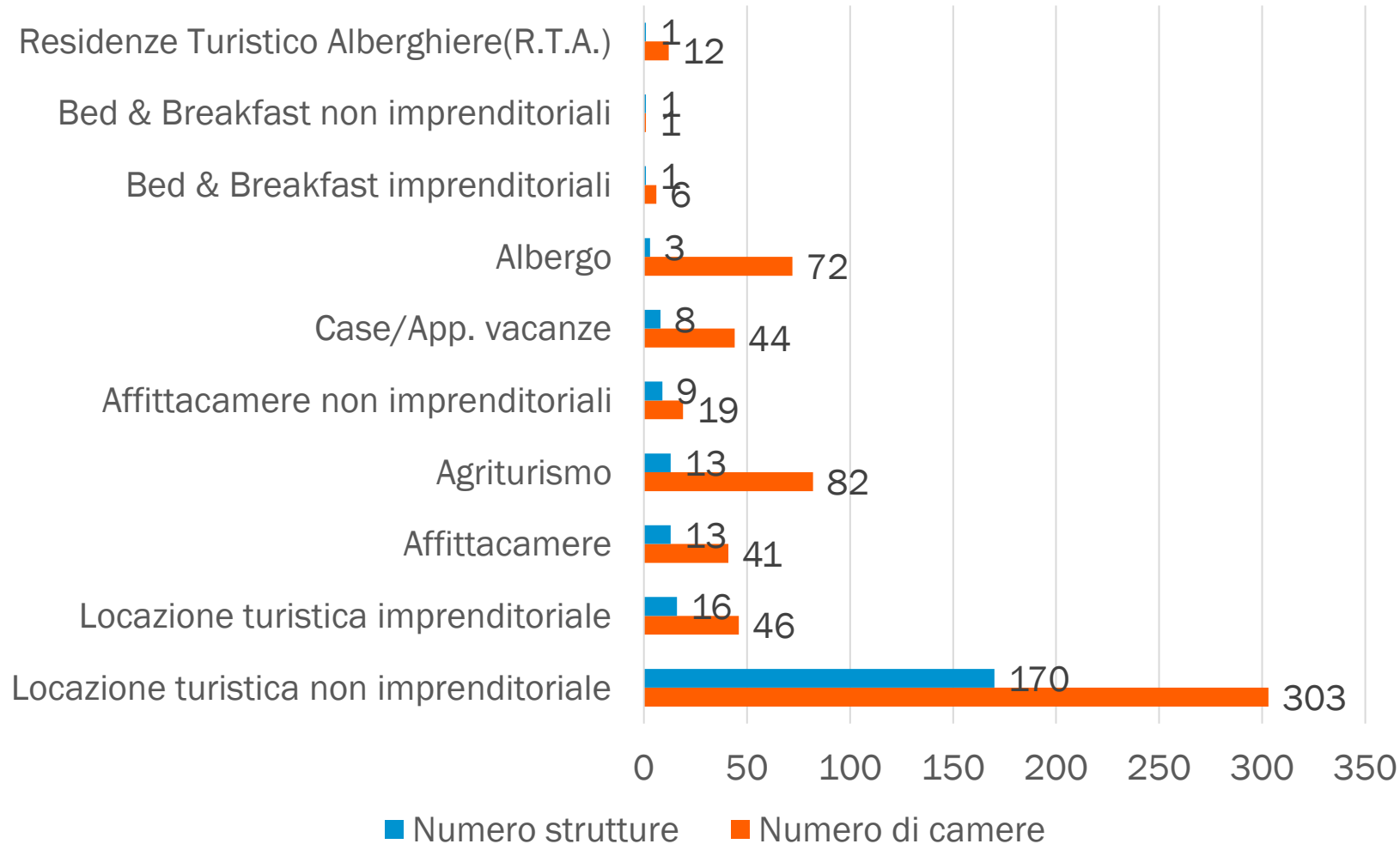
Esercizi extra-alberghieri: campeggi, villaggi turistici, forme miste di campeggi e villaggi turistici, alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, agriturismi, ostelli per la gioventù, case per ferie, rifugi di montagna, *bed and breakfast* e altri esercizi ricettivi n.a.c.. **La categoria non comprende gli alloggi privati gestiti in forma non imprenditoriale**

TURISMO INTERNAZIONALE IN CRESCITA NELLE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE



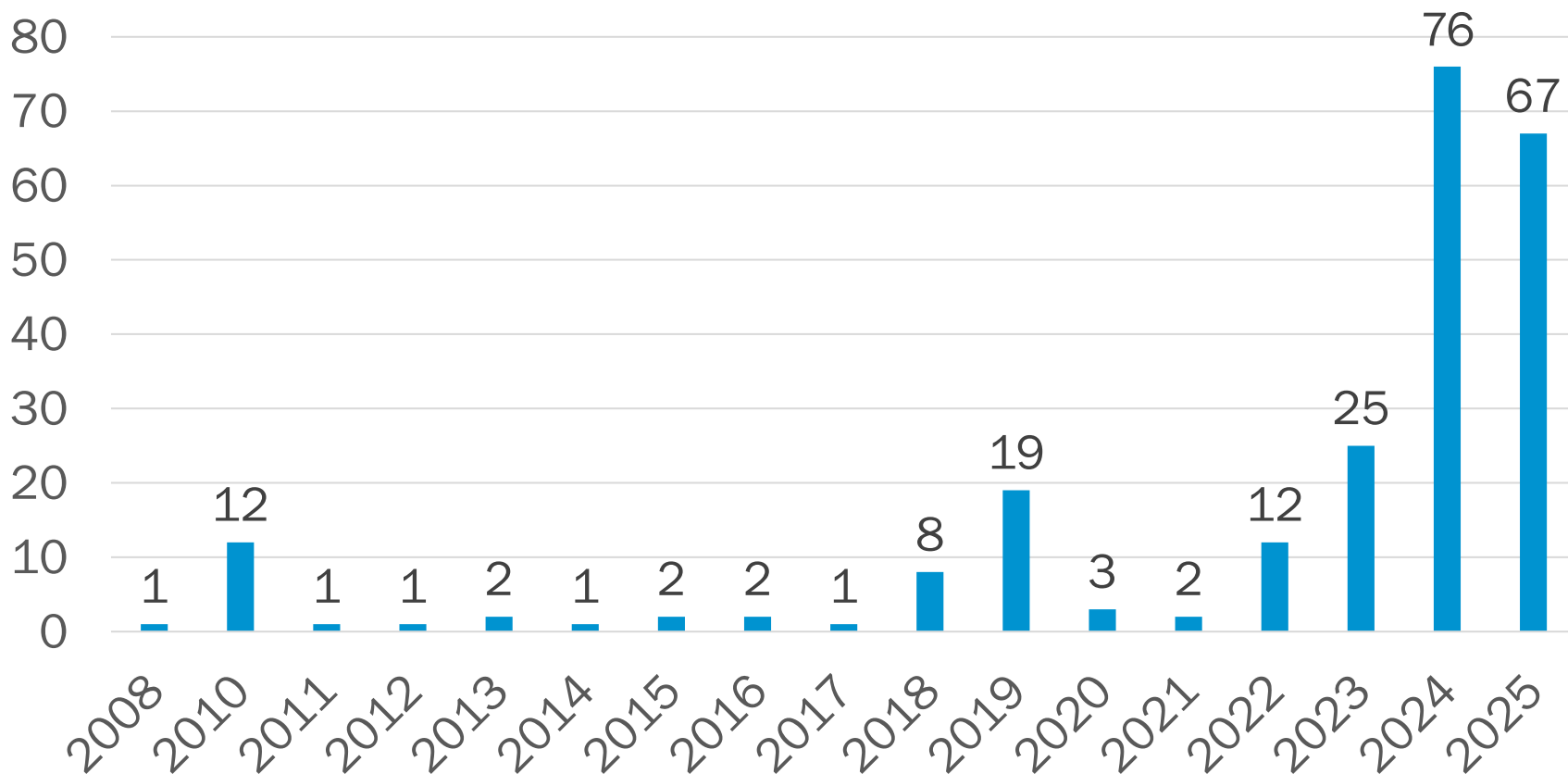
L'aumento dei turisti stranieri è più marcato nel **comparto extra-alberghiero** (+29% gli arrivi, pari a 1.154, e +30% le presenze, pari a +4.050), mentre la crescita si attesta su valori più contenuti per **gli esercizi alberghieri** (+2% gli arrivi pari a 58 clienti, e -3% le presenze pari a -371).

STRUTTURE RICETTIVE PER TIPOLOGIA E NUMERO DI CAMERE



Nel 2025, nel
Comune di
Scandicci, sono
state rilevate **235**
strutture ricettive
per un totale di
626 camere

ANNO DI CREAZIONE STRUTTURE RICETTIVE

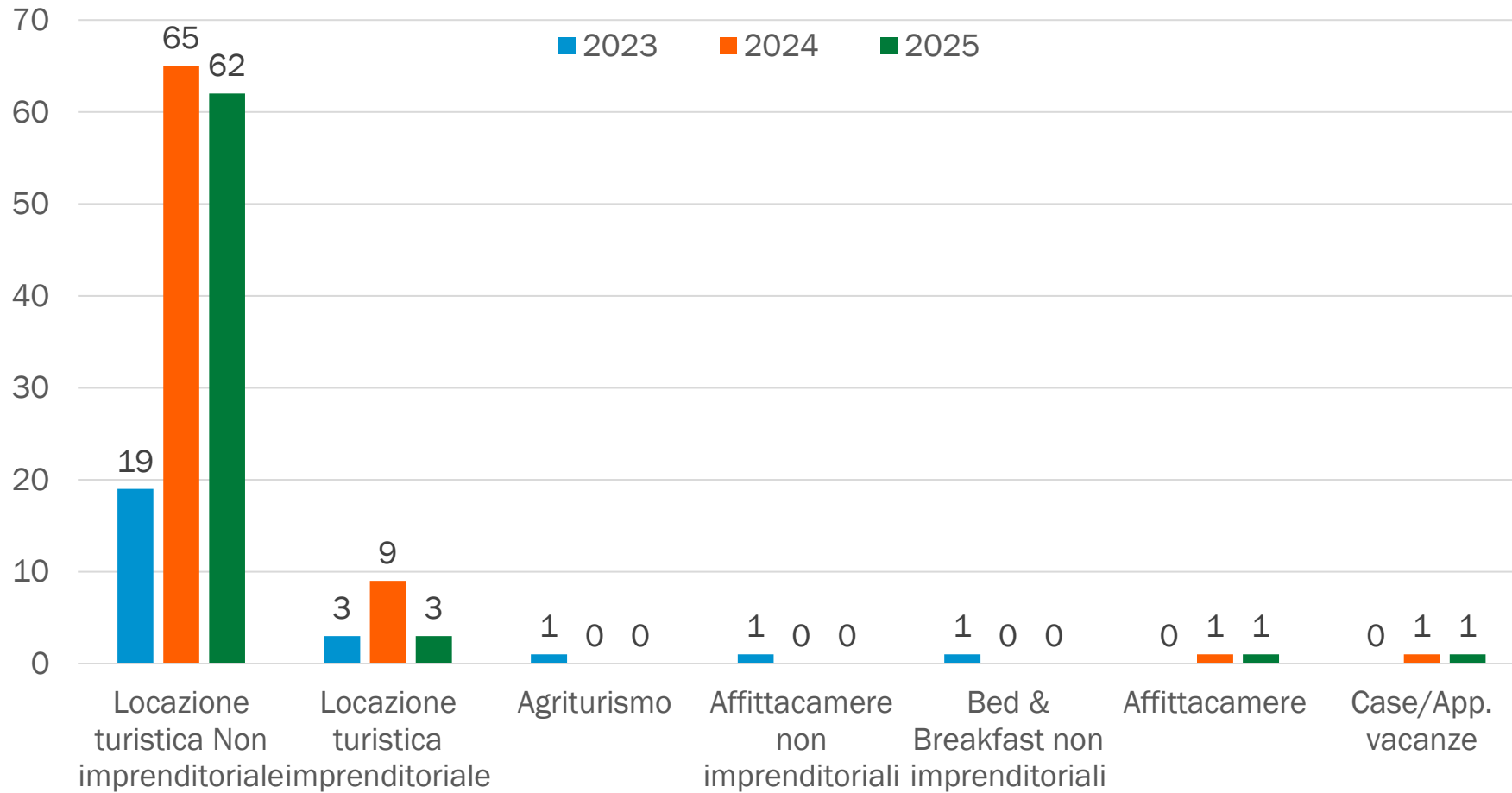


**Dal 2008 all'inizio
del 2026 ne sono
state create 236**

1 è cessata nel 2026

**Più del 70% delle
strutture, rispetto al
periodo considerato,
sono state create tra
il 2023 e il 2025**

TIPOLOGIE DELLE NUOVE STRUTTURE RICETTIVE



Tra le strutture create tra il 2023 e il 2025 la tipologia privilegiata è quella della **Locazione turistica NON imprenditoriale** che, nel 2025, rappresenta il 93% delle nuove strutture ricettive create, una percentuale in crescita (+17% dal 2023)

PROPRIETARI STRUTTURE RICETTIVE: 209

Numero di strutture possedute da ciascun proprietario	Numero Proprietari
1	190
2	15
3	3
6	1
Totale	209

I proprietari di strutture ricettive sono 209

Più del 90% è proprietario di una sola struttura (190 gestori)

Numero di camere possedute da ciascun proprietario	Numero proprietari
Fino a 1	72
Da 2 a 5	117
Da 6 a 10	11
Da 11 a 15	5
Da 16 a 20	1
Da 21 a 25	1
Oltre 26	2
Totale	209

ABITARE E ACCESSO ALLA CASA



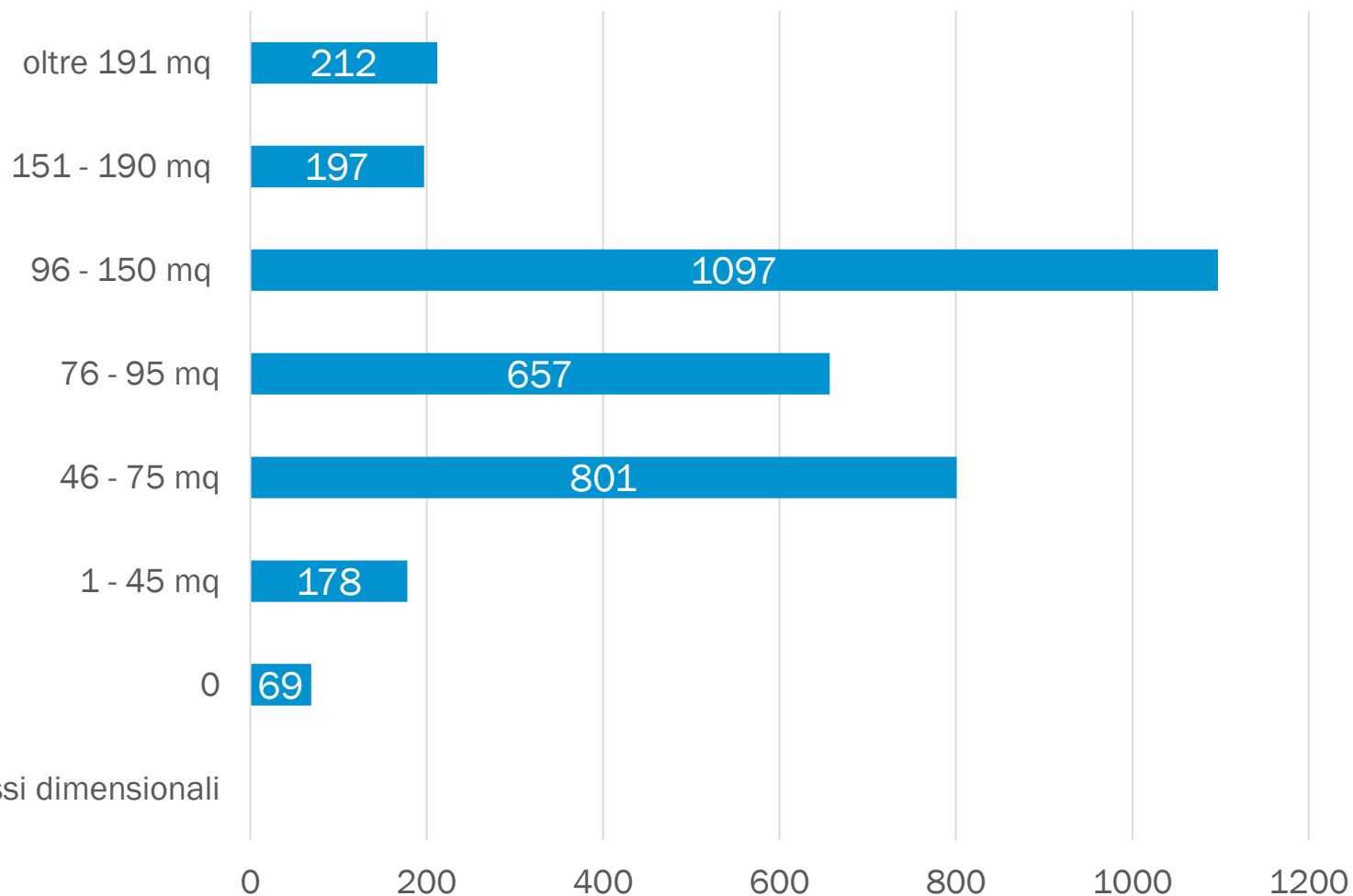
- Nel 2019 a Scandicci **l'80% delle famiglie vive in un'abitazione in proprietà e solo il 15% vive in affitto**
- Il dato della proprietà è superiore alla Città di Firenze, alla media Provinciale, Regionale e Nazionale
- Il dato sulla proprietà nel Comune, a partire dal censimento del 2001, si è sempre posizionato al di sopra delle medie provinciali, regionali e nazionali
- Tuttavia **se si osservano i valori assoluti il numero delle famiglie in affitto, nell'ultimo censimento (2019), registra un trend in aumento**

I dati di seguito presentati sono il frutto di un originale incrocio di banche dati a disposizione del Comune:

- **Banca dati sulle abitazioni dell'ufficio tributi** da cui sono state escluse le abitazioni principali, le abitazioni ad uso gratuito, le abitazioni ad affitto concordato, ecc. (2025)
- **Banca dati Agenzia delle Entrate, RLI - Registro Locazioni immobiliari**, da cui sono state tolte le locazioni immobiliari registrate al 2024
- **Banca dati per sezione censuaria del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate** per rilevare le superfici e la categoria catastale (2025)
- **Banca dati sul turismo SUAP (Portale Turismo Toscana)**: che ha consentito, incrociando il dato catastale, di togliere tutte le unità immobiliari utilizzate come strutture ricettive indipendentemente dalla tipologia (2025)

- **La metodologia adottata ha consentito di stimare nel Comune di Scandicci **3.211** unità abitative sfitte**
- **Si tratta di circa il 14% delle abitazioni presenti sul territorio di Scandicci.**
- **I proprietari sono 3.734 (tra individui e società)**
- **La superficie complessiva occupata è pari a 345.274 mq.**

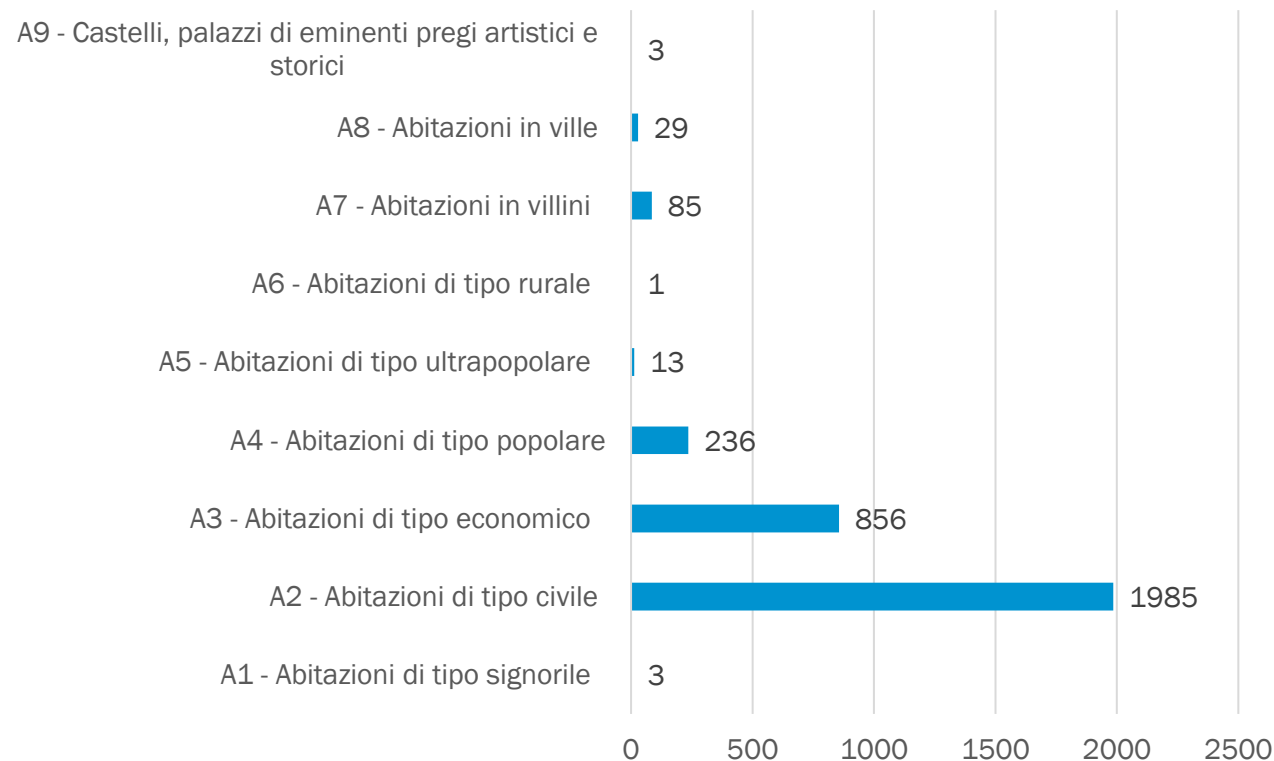
Nel Comune di Scandicci sono stati stimati 3211 immobili sfitti



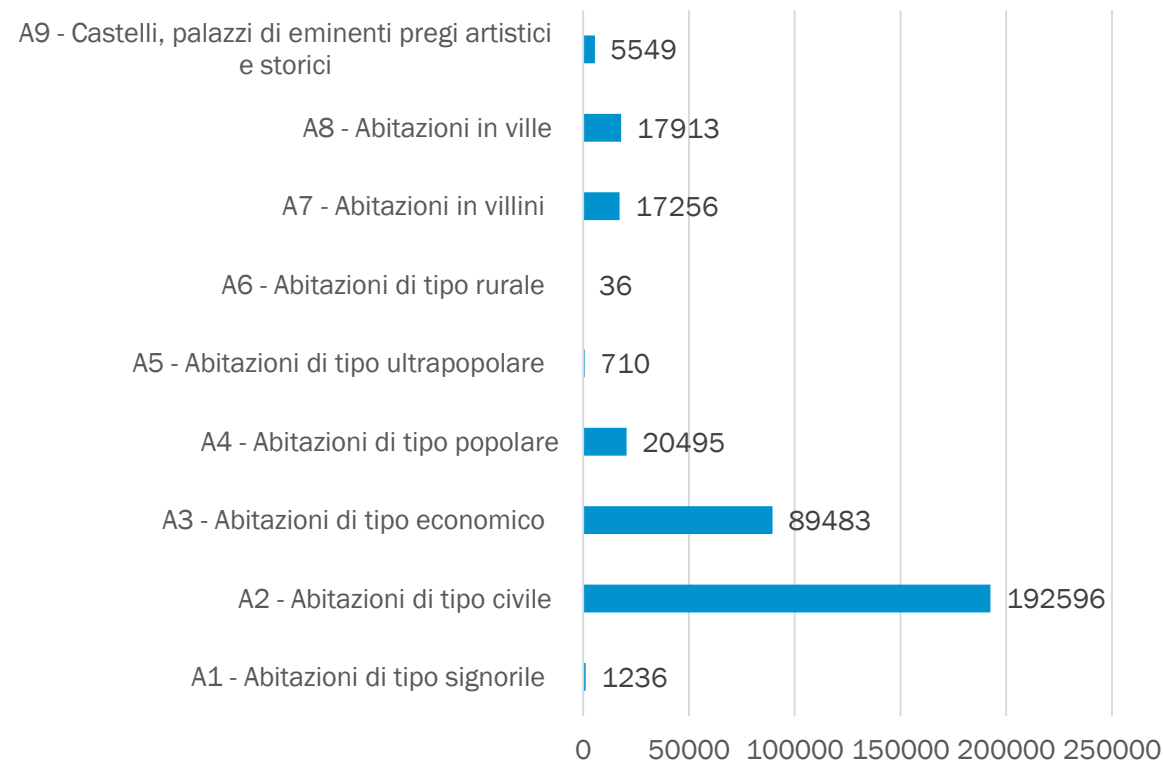
Si tratta, in particolare, di **immobili di grandi metrature.**

Il 34% degli immobili, pari a 1097, ha infatti una dimensione che varia da 96 a 150mq

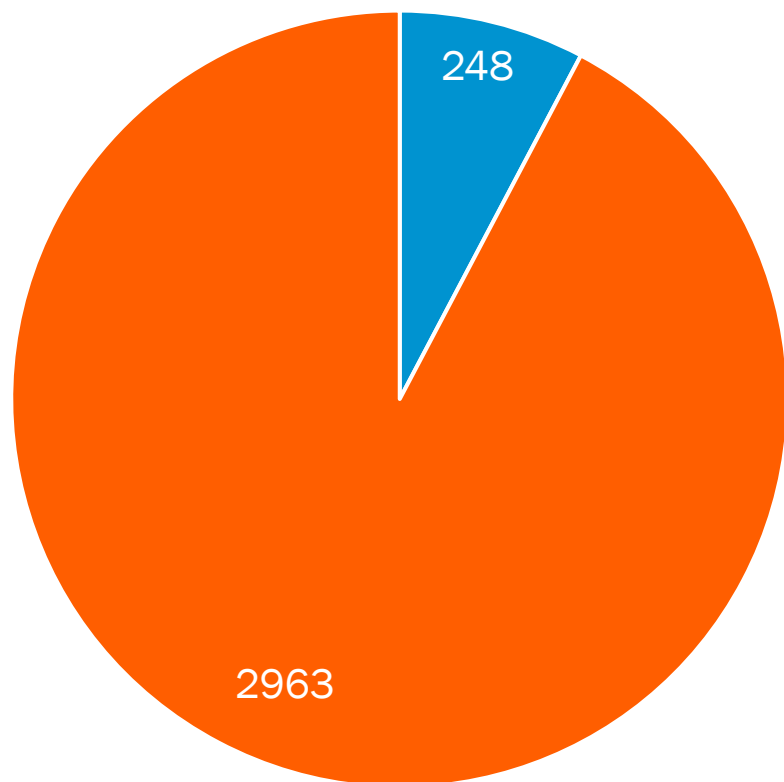
Numero di immobili per Categoria Catastale



Superficie (mq) complessiva immobili per Categoria Catastale



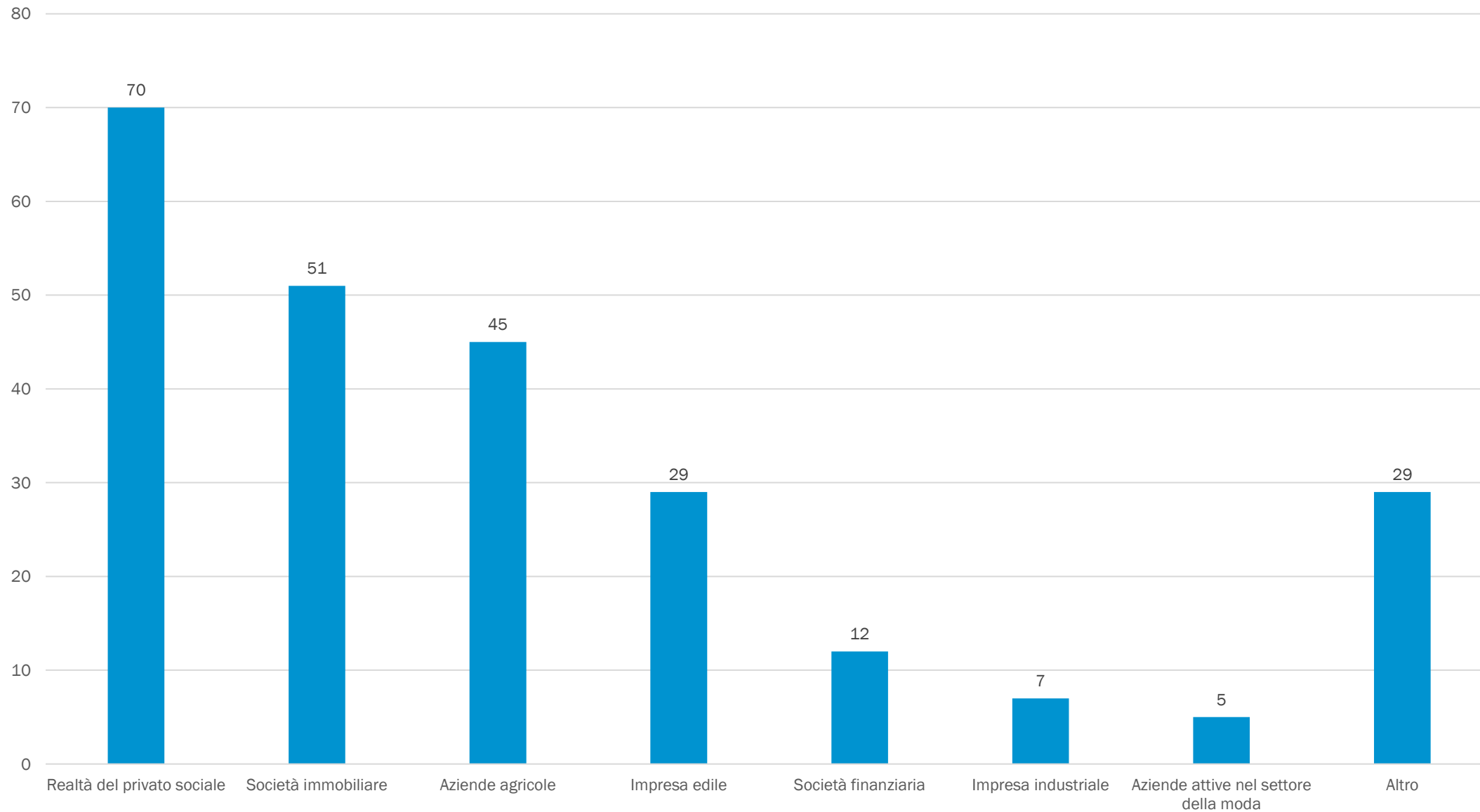
Le abitazioni di tipo civile (A/2) sono quelle che pesano di più sia in termini numerici sia in termini di superficie complessiva



Di 3211 immobili sfitti:

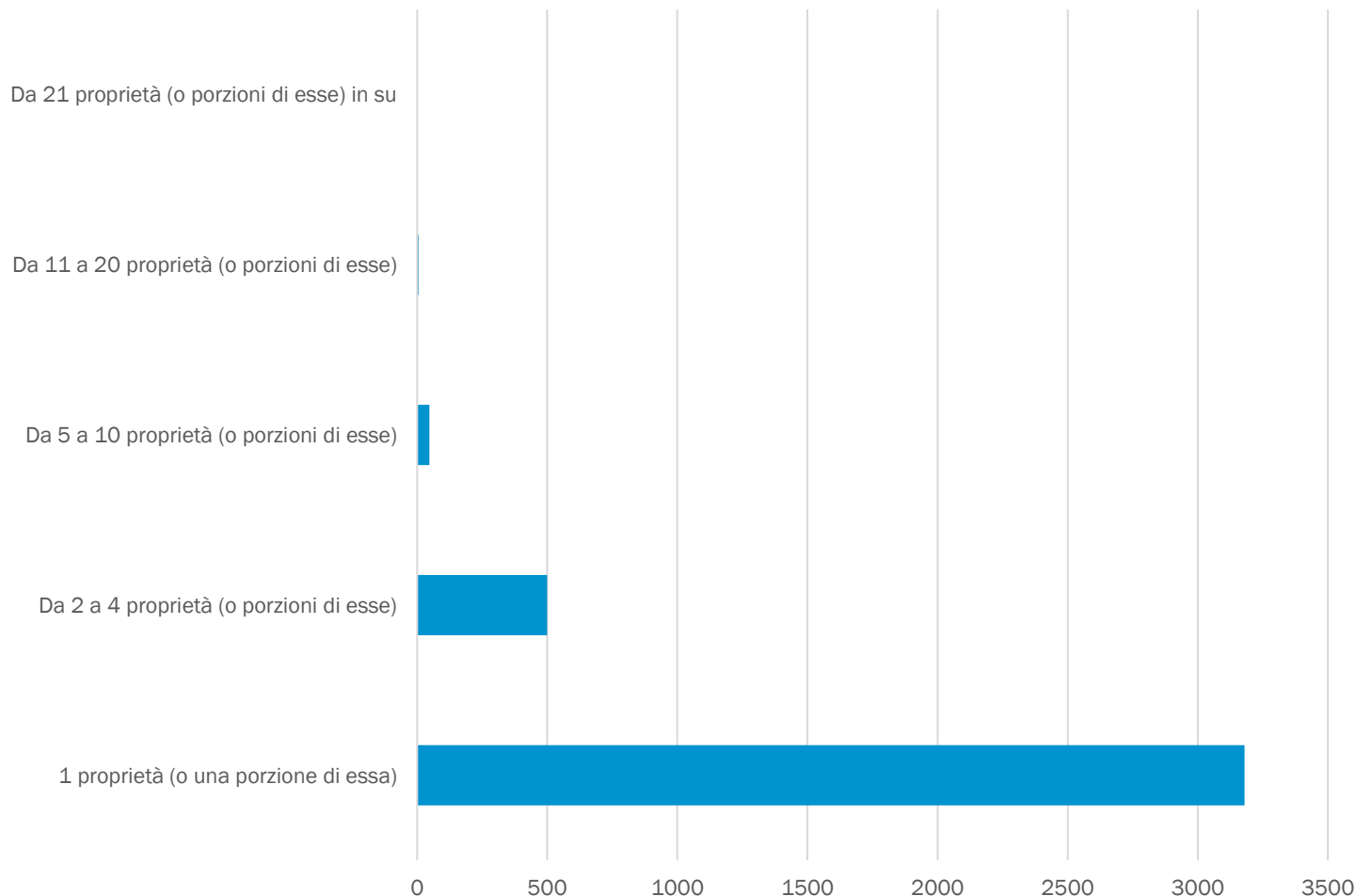
- Il 92% è posseduto da persone fisiche
- L'8% da persone giuridiche

- Immobili posseduti da persone giuridiche (Istituti, Società, Fondazioni, Aziende, Enti pubblici...)
- Immobili posseduti da persone fisiche (individui)

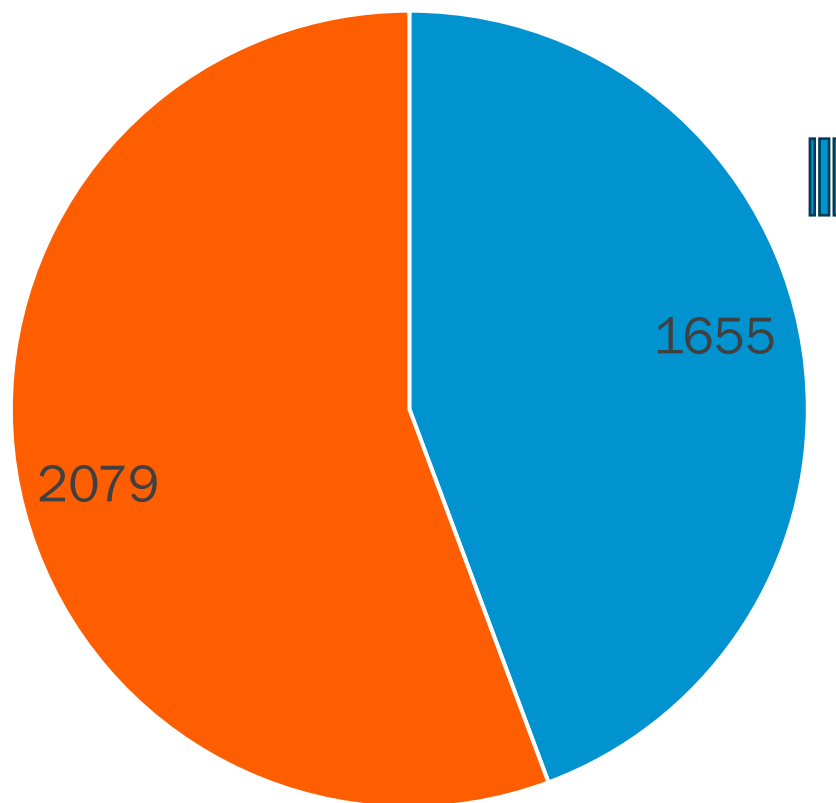


Nel Comune di Scandicci i proprietari di immobili sfitti sono **3734**

Numero di proprietà (abitazioni intere o porzioni)



Per la maggior parte (85%) si tratta di **piccoli proprietari**, che possiedono cioè un immobile o una porzione di esso, il 13% ne possiede da 2 a 4, solo un soggetto possiede più di 21 proprietà (esattamente 32).



■ Proprietari unici ■ Comproprietari

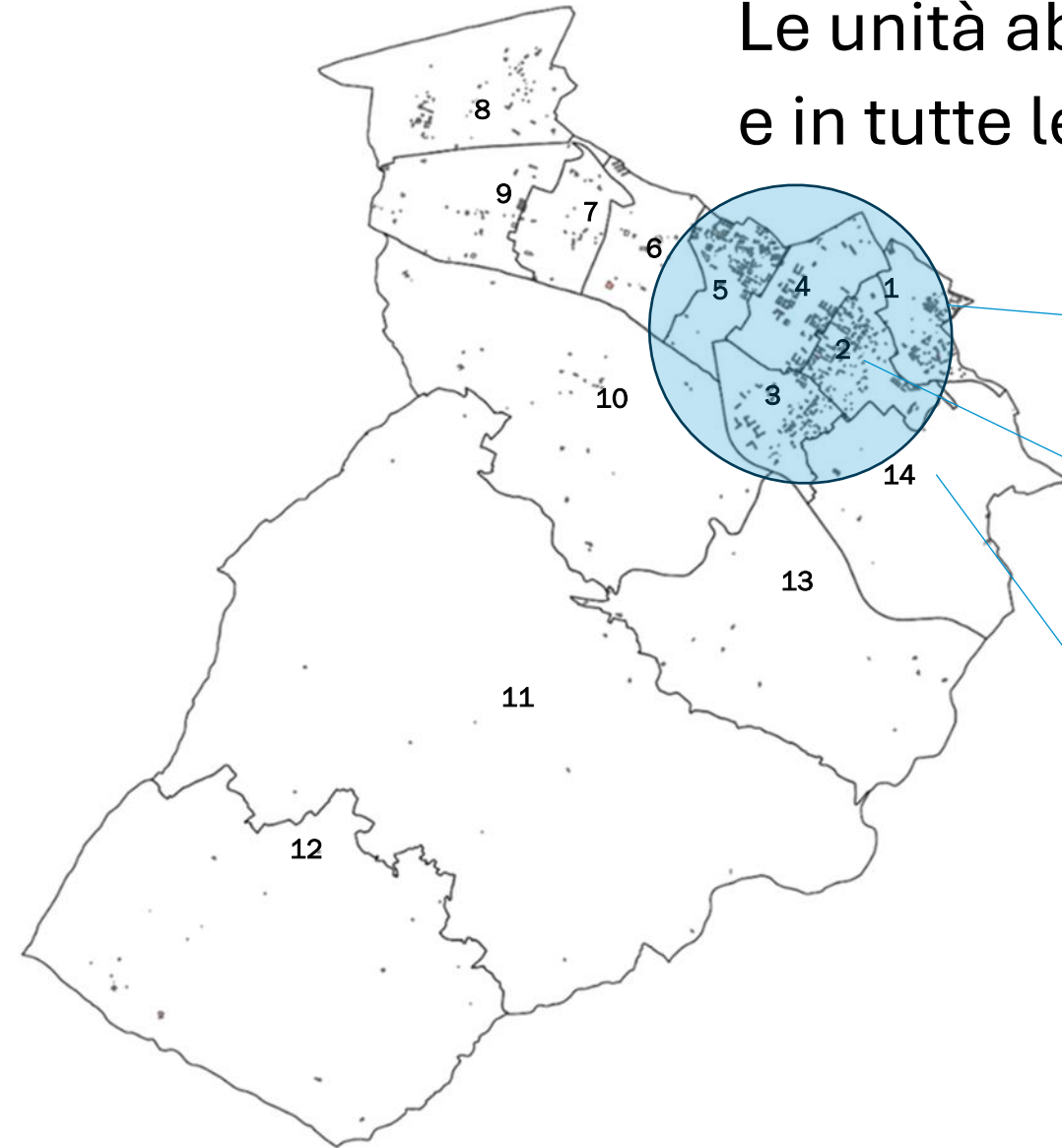
Proprietari unici	N. Proprietari
Proprietari che possiedono 1 immobile	1457
Proprietari che possiedono 2 immobili	133
Proprietari che possiedono 3 immobili	33
Proprietari che possiedono 4 immobili	11
Proprietari che possiedono 5 immobili	6
Proprietari che possiedono 6 immobili	5
Proprietari che possiedono 7 immobili	3
Proprietari che possiedono 8 immobili	2
Proprietari che possiedono 9 immobili	1
Proprietari che possiedono 10 immobili	1
Proprietari che possiedono 11 immobili	1
Proprietari che possiedono 14 immobili	1
Proprietari che possiedono 32 immobili	1
Totale	1655

Le unità abitative sfitte sono presenti su tutto il territorio e in tutte le U.T.O.E.

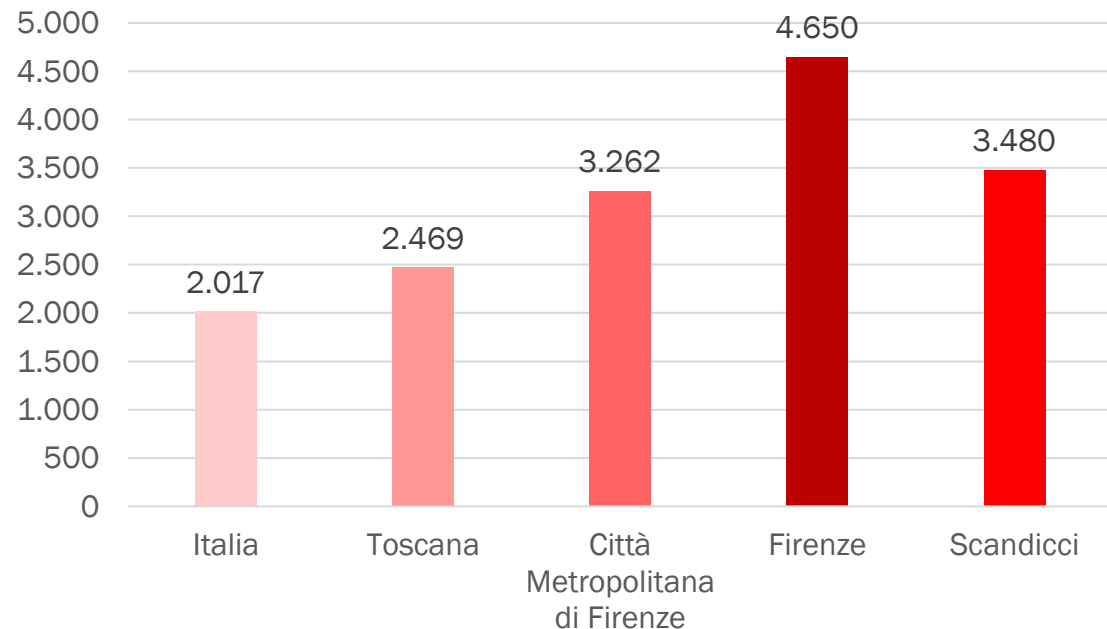
Il 57% delle unità abitative sfitte è concentrata nella “Città compatta”

La l’U.T.O.E. 2 “Scandicci” è quella che ne ha di più (15.2%)

La U.T.O.E. che ne ha di meno è la 14 “Poggio Secco – Giogoli Rossi” ma è anche quella che registra una incidenza superiore pari al 14%

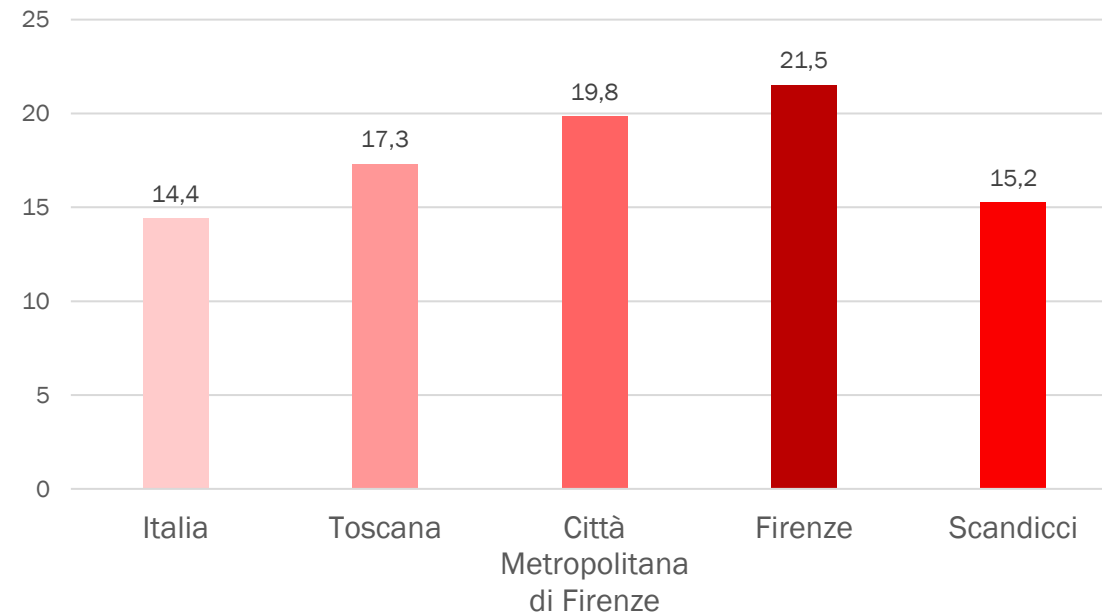


Vendita €/mq



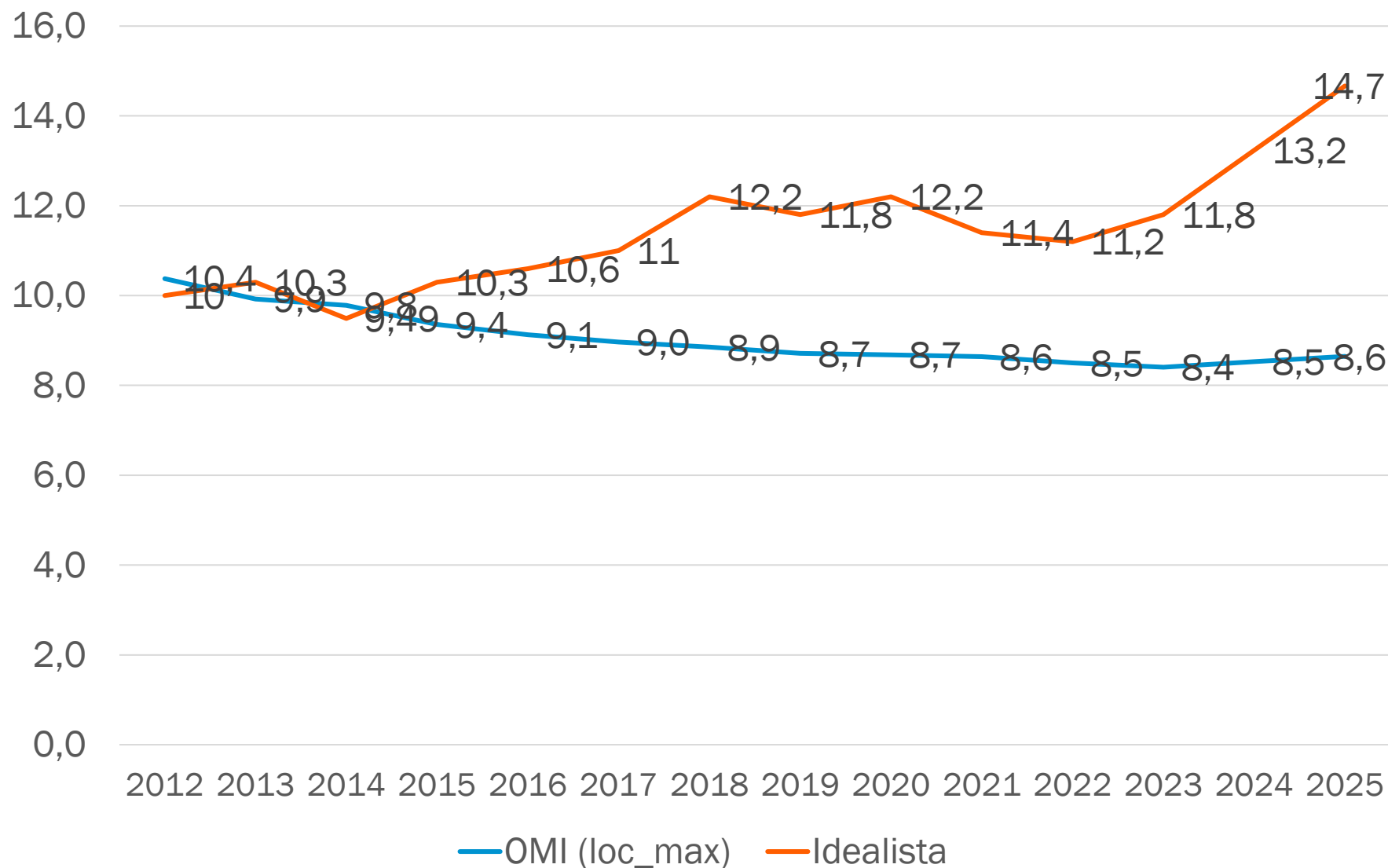
Sui prezzi di vendita delle abitazioni, Scandicci si posiziona al di sotto della Città di Firenze ma al di sopra della media della Città Metropolitana, della media regionale e di quella nazionale.

Affitto €/mq



Sul costo degli affitti Scandicci si posiziona al di sotto della Città di Firenze, della media della Città Metropolitana, della media regionale ma al di sopra di quella nazionale.

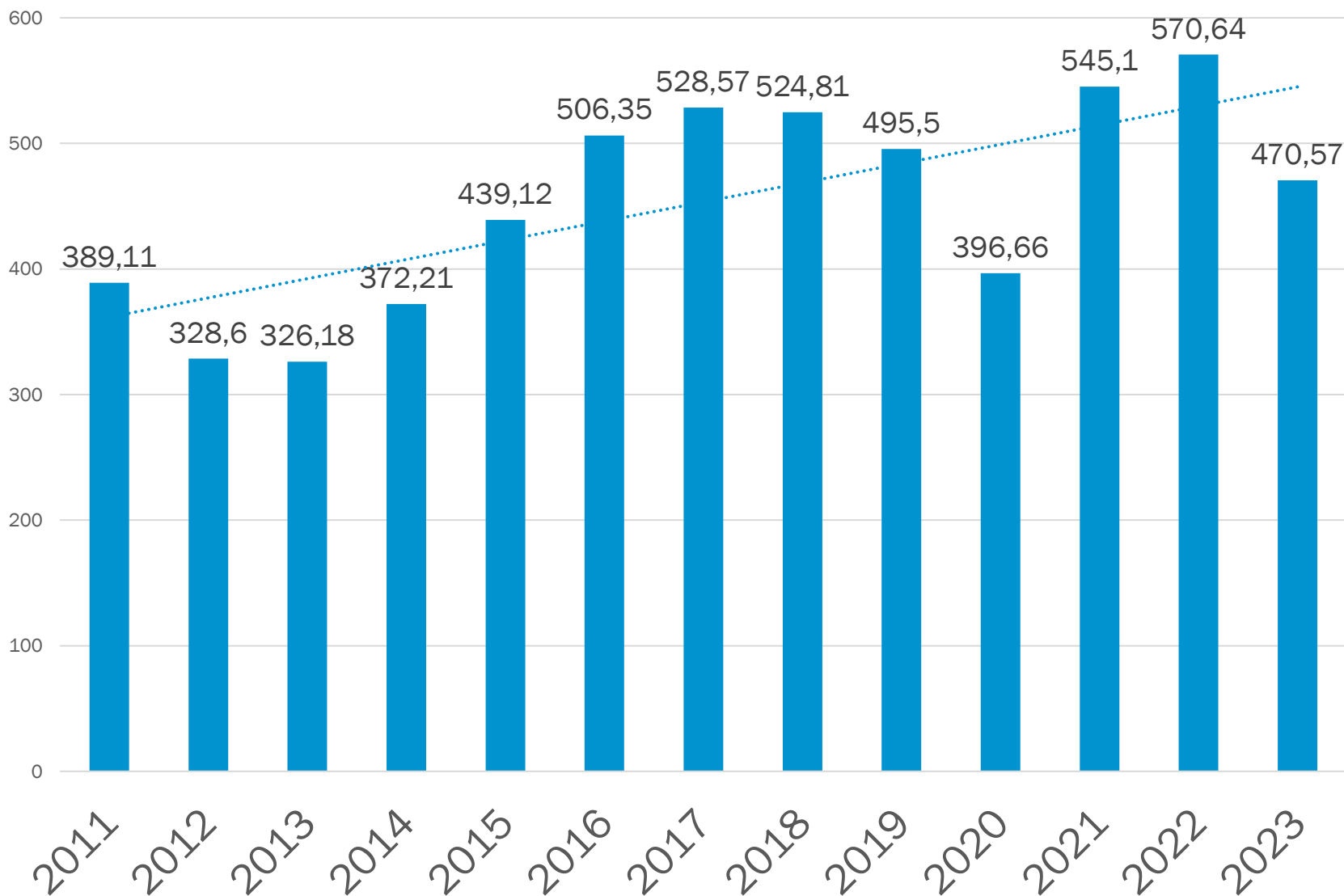
Per il calcolo dei prezzi di vendita e dei canoni sul libero mercato è stata fatta una media dei valori riportati da Idealista.it (più elevati) e Immobiliare.it (più contenuti) riferiti al mese di febbraio del 2026)



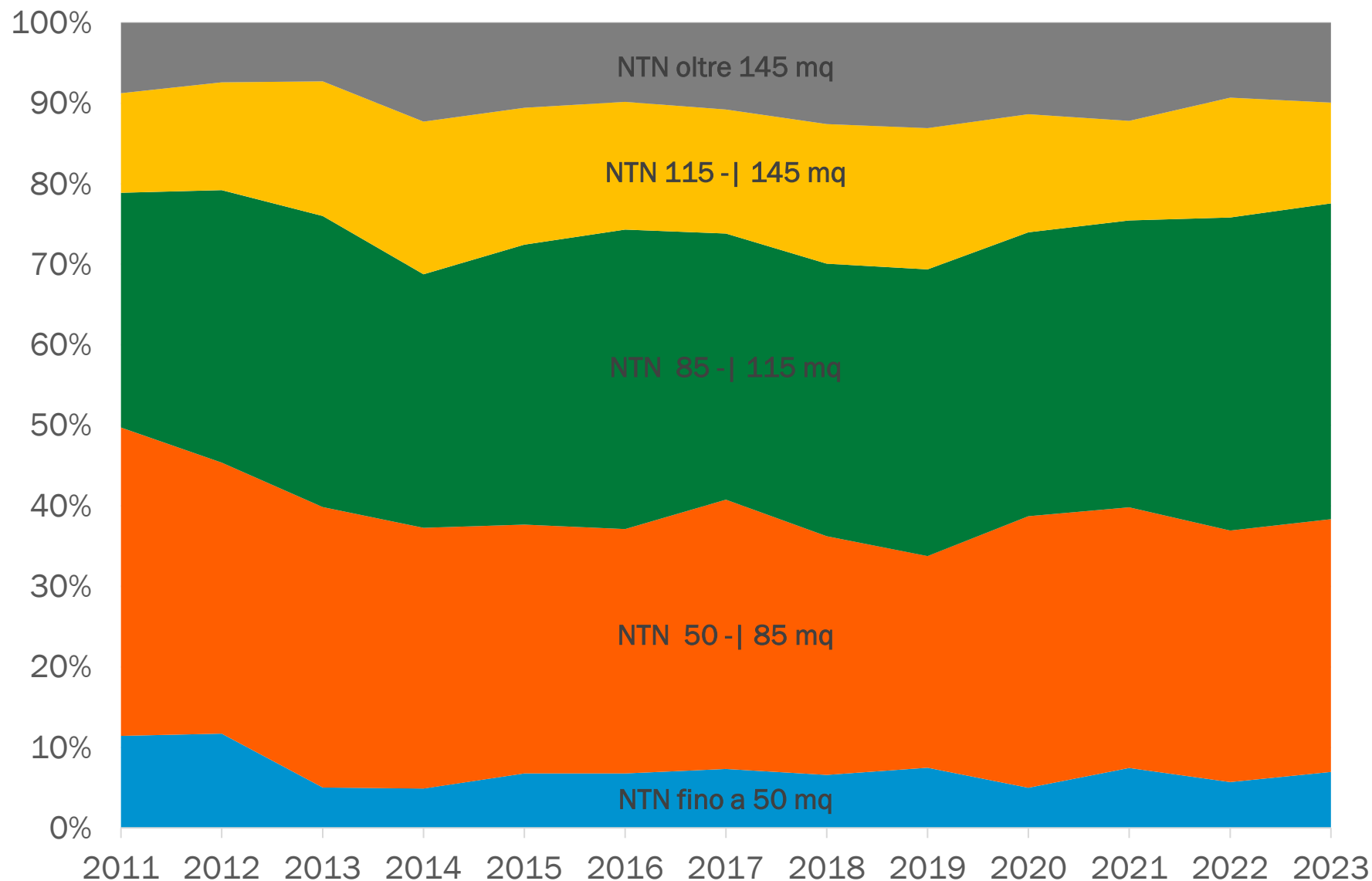
Se osserviamo l'andamento dei canoni di locazione:

- secondo l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono stati in diminuzione fino al 2023
- Secondo Idealista.it (uno dei principali portali immobiliari online) sono stati in tendenziale crescita

Il trend rappresentato dai dati di Idealista.it è lo stesso raccolto nelle testimonianze raccolte presso i principali stakeholder.

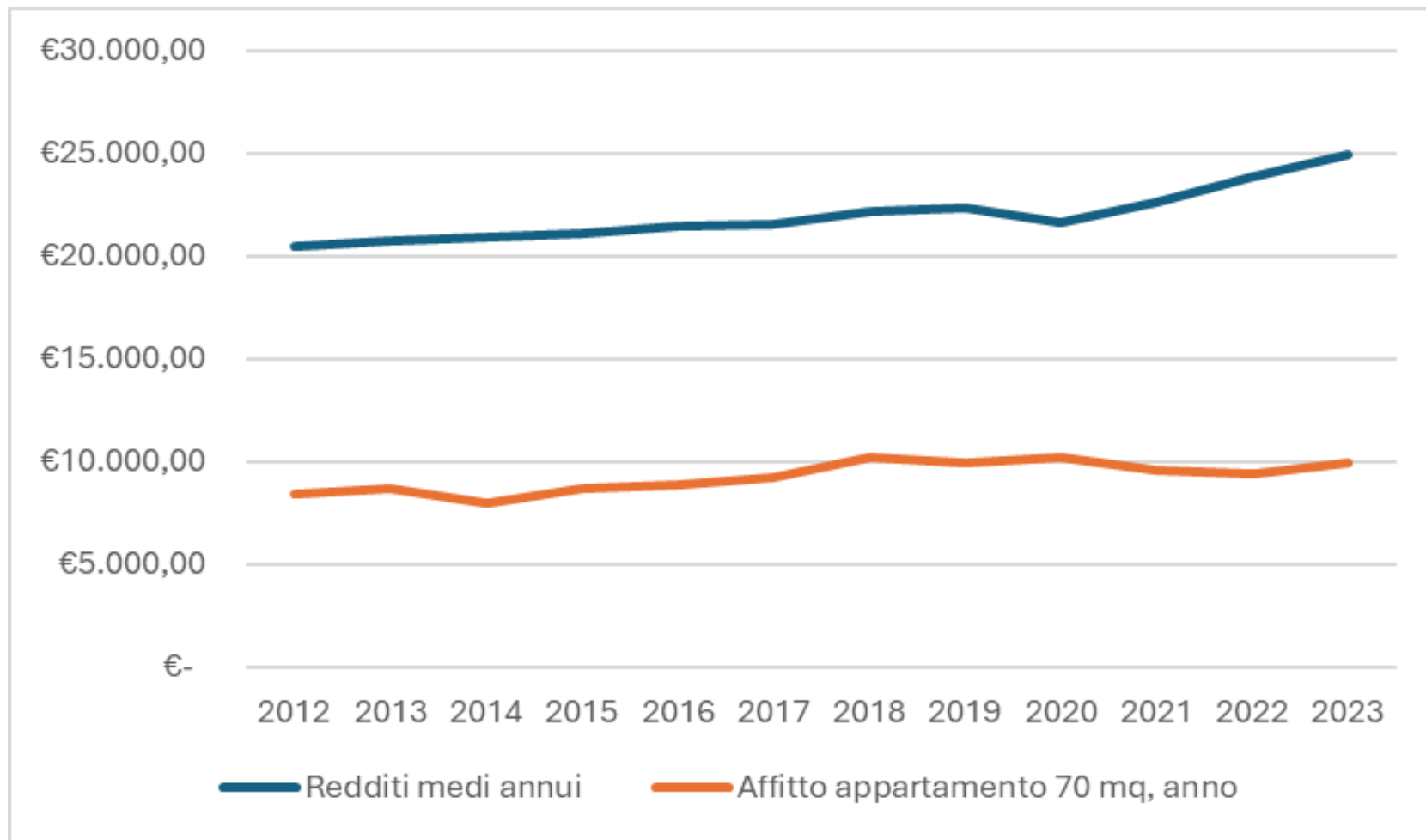


Il numero di immobili compravenduti ha avuto un andamento altalenante ma tendenzialmente dal 2011 al 2023, a parte la parentesi del Covid, è stato in aumento



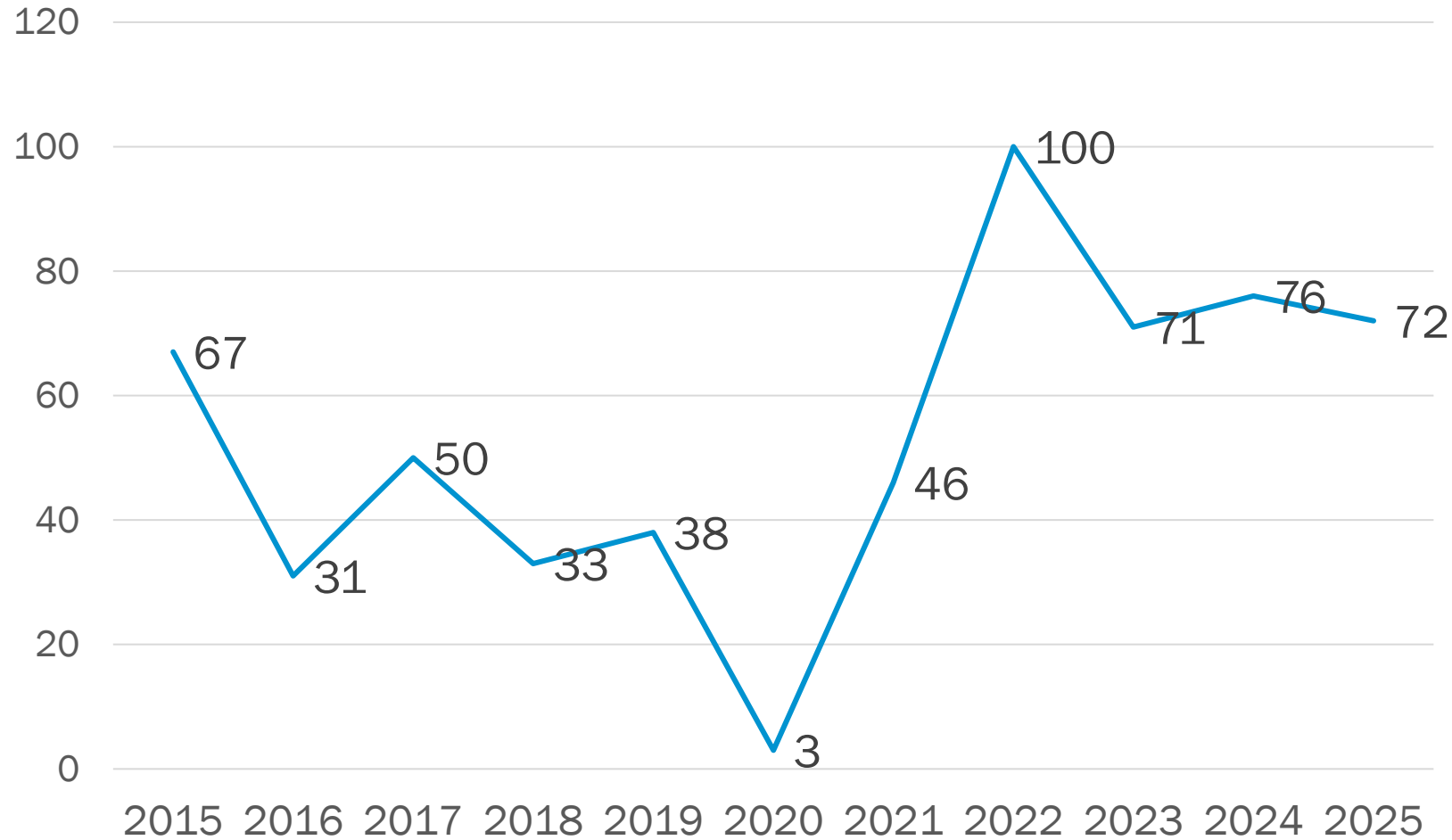
Se si osserva il taglio degli alloggi, la compravendita ha riguardato soprattutto alloggi di dimensioni medio-grandi (85-115 mq)

I valori si riferiscono ai redditi medi annui dei contribuenti e al costo medio annuo di un appartamento in affitto di 70mq



Secondo i dati raccolti da Idealista.it il tasso di sovraccarico dell'affitto sui redditi ha avuto un andamento altalenante dal 2012 al 2023 ma si è posizionato sempre al di sopra del 30%. Un possibile indicatore di sofferenza nel fronteggiamento delle spese per l'abitazione

NUMERO SFRATTI 2015-2025 (ULTIMI DIECI ANNI)

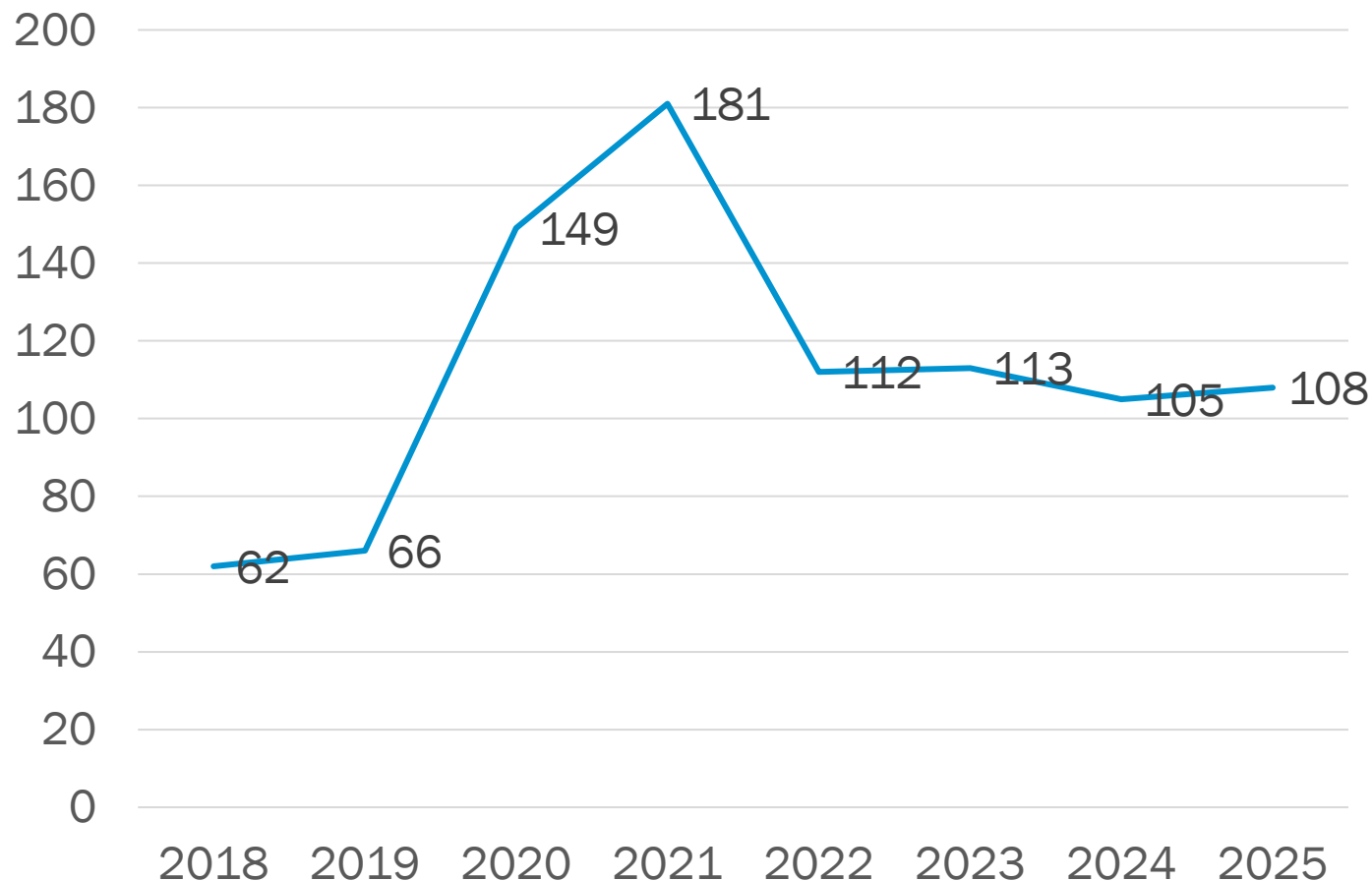


Dal 2015 al 2025 sono stati eseguiti mediamente **4 sfratti** al mese.

Nel 2025 sono stati 6 al mese

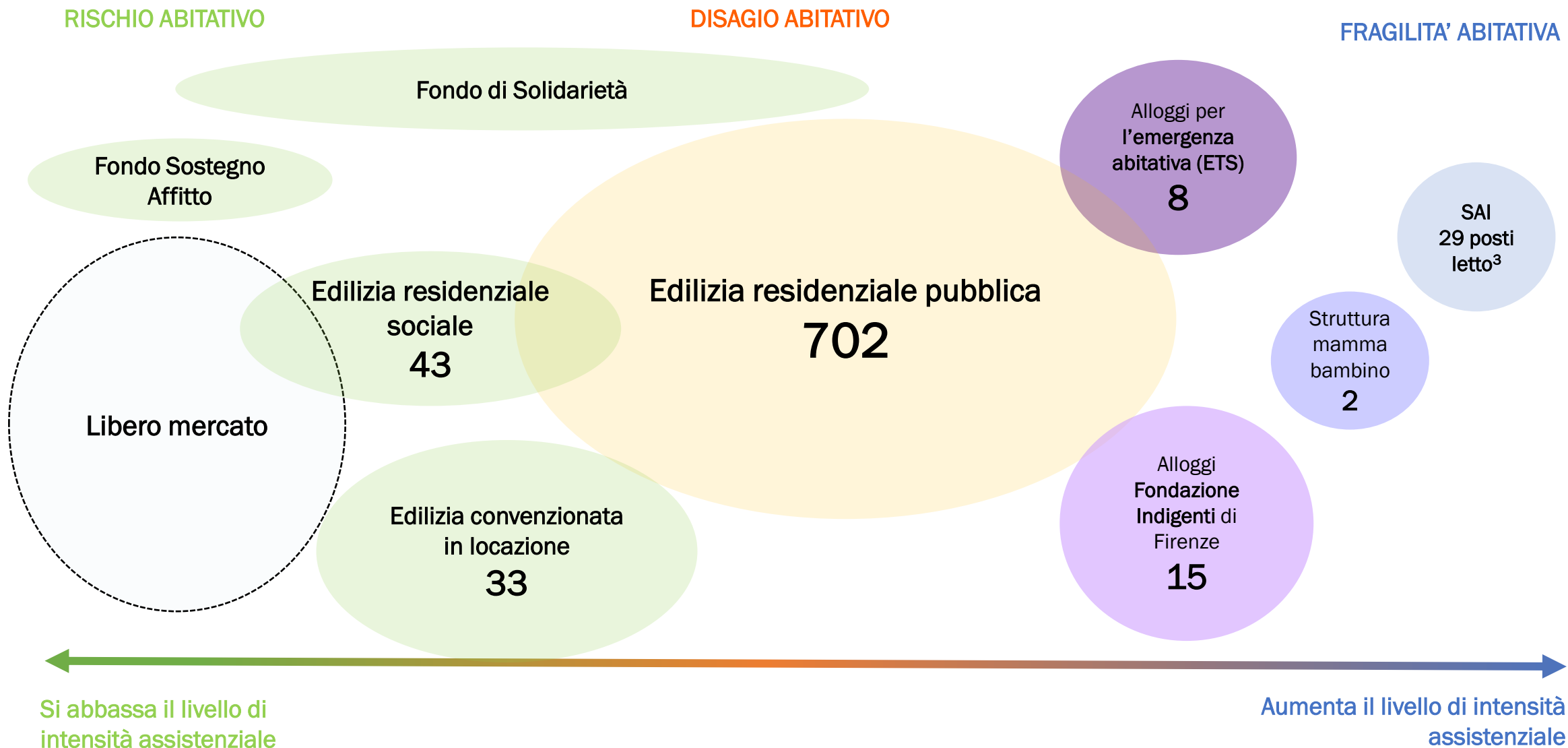
Il valore più BASSO si è raggiunto nel 2020 con il BLOCCO degli sfratti (0,25 al mese)

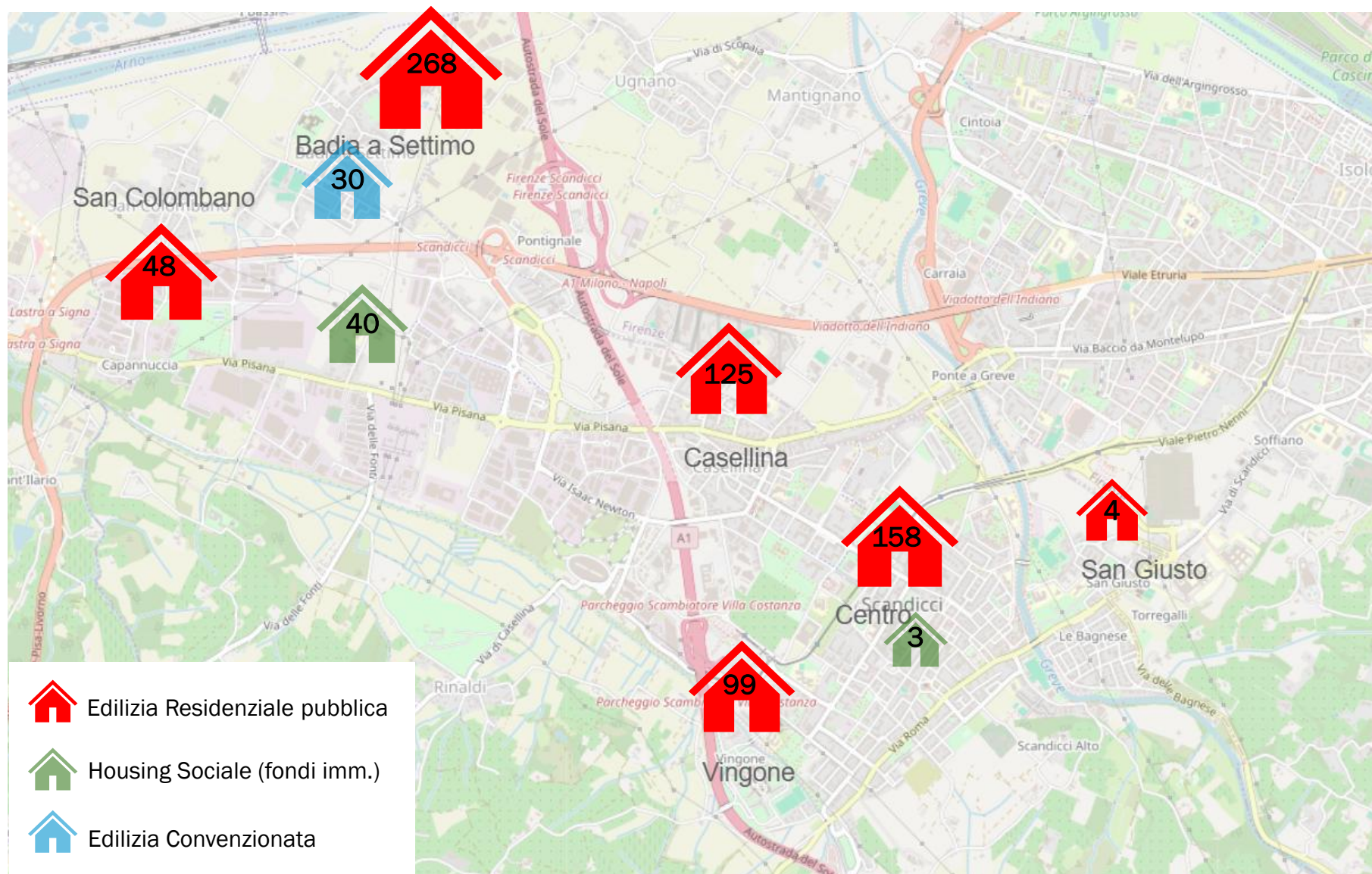
Il valore più ALTO nel 2022 quando la possibilità di sfrattare è ripresa a pieno ritmo (8,3 al mese)

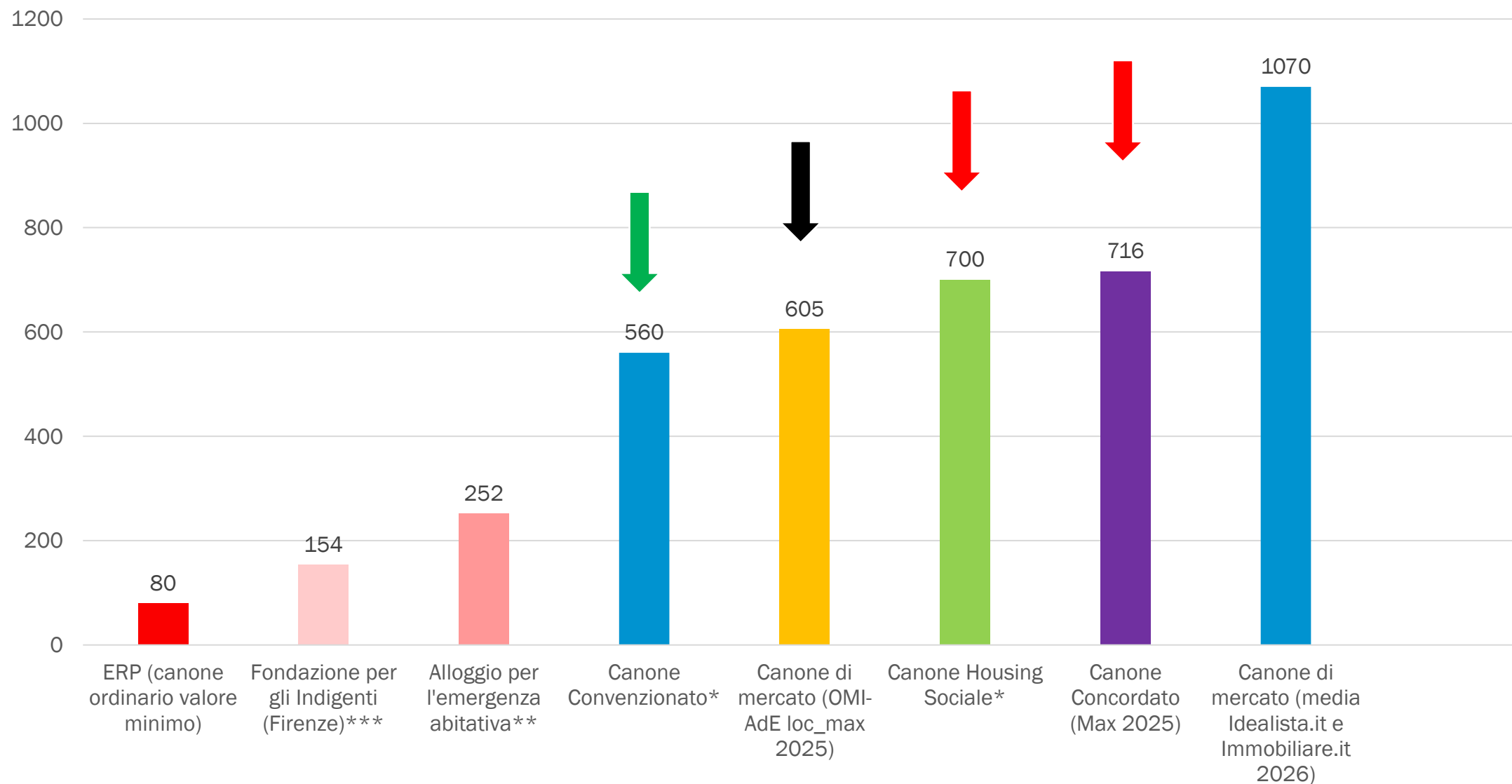


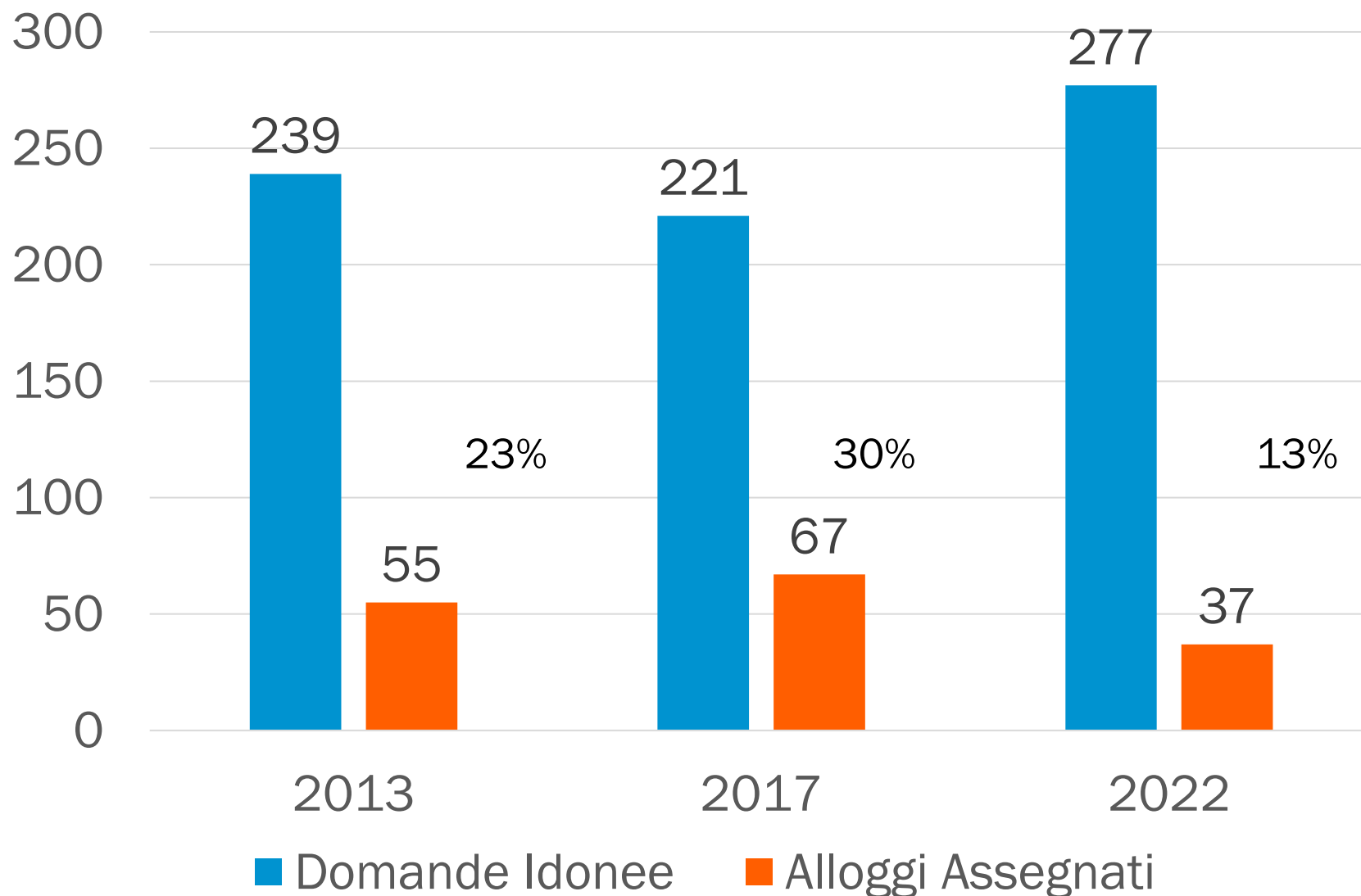
Il fondo di solidarietà è uno degli strumenti con cui il Comune di Scandicci **ha sostenuto i nuclei familiari in difficoltà nel sostenere le spese per l'abitazione:** inquilini in locazione nell'ERP o sul libero mercato, nuclei in difficoltà con il pagamento delle rate dei mutui.

Attraverso il fondo è stata data risposta, in media, a circa l'84% dei nuclei familiari che ne hanno fatto domanda.









Negli ultimi 3 Bandi per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è stato risposto mediamente al 22% delle domande in graduatoria

In Italia, l'ERP è in grado di soddisfare mediamente solo il 5% delle domande in graduatoria

Mercato

- **Regolamentazione locazioni turistiche**
- **Leva urbanistica** sui nuovi interventi immobiliari per alimentare un fondo multifunzionale per le politiche abitative

Abitare tutelato

- **Aumentare la dotazione di alloggi a canone accessibile** (edilizia convenzionata?)
- Fondo di solidarietà + Bonus Affitto (regionali o statali) per **rendere sostenibili gli affitti**
- Leva fiscale o altri incentivi per **agevolare locazioni a canone concordato**
- **Agenzia sociale per la casa**

Disagio abitativo (ERP)

- **Recupero degli alloggi sfitti** per carenze manutentive (piano casa?)
- **Favorire il turn-over con l'uscita dall'ERP** delle famiglie che hanno redditi sufficienti per forme di abitare tutelato

Fragilità abitative (emergenza)

- Favorire la costruzione di una **rete strutturata tra le organizzazioni del Terzo Settore**
- Strutturare una relazione (co-progettazione?) nella **gestione delle emergenze e fragilità abitative**
- **Favorire l'uscita dalle soluzioni per l'emergenza abitativa** e contenere il ricorso alle strutture

GRAZIE