CITTÀ DI
MONTOPOLI

COMMISSIONE CONSILIARE DI STUDIO
"PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DEI CENTRI STORICI"

RELAZIONE FINALE DEI LAVORI

Commissione Rigenerazione Urbana del 07 01 2026

La Commissione consiliare di studio per il "**Progetto di Rigenerazione Urbana dei centri storici**" è stata istituita con delibera del Consiglio comunale del **26 settembre 2024** a seguito della apposita Istanza presentata dal gruppo consiliare "Insieme per Montopoli" che lo ha richiesto in data **15 settembre 2024** ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento comunale approvato dal Consiglio comunale n.5 del 30 01 2004 e modificato dal Consiglio comunale con atto n.8 del 14 01 2015.

L'**obiettivo** della Commissione di studio è stato quello di individuare le linee essenziali di azione che deve riguardare i centri storici di Montopoli capoluogo, Marti e area del Convento di San Romano finalizzato a recuperare a nuova vita, funzioni e nuove attività commerciali, turistiche ed economiche oltre alle infrastrutture culturali, della sosta e della mobilità utili e indispensabili a tale scopo. Inoltre ha riguardato la rigenerazione dei contenitori immobiliari pubblici e privati esistenti che, se recuperati in tutto o in parte, possano sviluppare nuove potenzialità invece che criticità elevata in un tempo medio lungo.
Il tutto in una logica condivisa e coordinata complessiva che unisca le azioni dell'Amministrazione comunale con quelle dei privati e di altri enti e istituzioni.

Area di perimetro di studio_n.1: SAN ROMANO
-Santuario Della Madonna
-Piazza Santa Chiara
-Scuola Elementare
-Bosco dei Frati

Area di perimetro di studio_n.2: MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
-Centro storico

Area di perimetro di studio_n.3: MARTI
-Centro storico

La Commissione è stata nominata in data **7 ottobre 2024** ed è costituita da questi membri:
- Presidente **Marco Bonciolini**
- Vice Presidente **Marica Rossi**
- Segretario **Lorenzo Storti**
- Membri **Gabriella Tessieri, Vanessa Di Vito, Massimo Tesi, Lara Reali** a rappresentare tutti i gruppi consiliari presenti in questa Legislatura 2024-2029

La Commissione si è insediata in data **21 novembre 2024** ed ha approvato la proposta di programma operativo dei lavori con l'obiettivo di concludere la sua attività entro 12 mesi.
Il programma operativo, in sintesi, prevedeva una **prima fase** di raccolte dei dati disponibili utile al lavoro della Commissione utilizzando la collaborazione degli uffici comunali e della Giunta.
L'obiettivo è quello di avere un "anno zero" delle informazioni che fotografano la situazione attuale anche come modello di riferimento per monitorare lo sviluppo futuro.
In particolare :
Lista delle attività turistico ricettive presenti sul territorio comunale e dei posti letto autorizzati
Presenze turistiche 2023 e 2024
Lista attività di ristorazione presenti sul territorio comunale
Dati accesso ai Musei del territorio
Dati sul traffico presente in FI-PI-LI in uscita e entrata allo svincolo di Montopoli in val d'arno e della Stazione ferroviaria di San Romano Montopoli Santa Croce.
Mappatura dei produttori locali del settore agroalimentare e dell'artigianato artistico
Una **seconda fase** nella quale sollecitare l'invio di contributi al progetto da parte di chiunque voglia farlo e successivamente l'elaborazione di una proposta finale secondo questo schema minimo :

- Individuazione indirizzo per la sistemazione dell'area dove insiste il **Poggio di Rocca** nel capoluogo;
- Individuazione indirizzo per la sistemazione dell'area della **Fontana di piazza Einaudi** e della **rotatoria di Piazza Marconi** a Montopoli;
- Individuazione dell'indirizzo per la **realizzazione delle infrastrutture necessarie** al Progetto di Rigenerazione urbana dei centri storici;
- Individuazione degli indirizzi per la **rivitalizzazione degli spazi privati** ad uso commerciale, ristorazione e ricettivo all'interno del perimetro di studio
- Individuazione per il riutilizzo dei **contenitori edilizi e aerali vuoti** di grandi dimensioni nell'area del perimetro dello studio;
- Indirizzi per la realizzazione di **nuove strutture turistico ricettive**;
- Indirizzi per la **promozione e il marketing** del territorio comunale e delle aree limitrofe e della **gestione di attività turistico ricettive e servizi**

In virtu' di questo metodo di lavoro condiviso si sono svolte numerose **sedute della Commissione** , esattamente in queste date :

- **30.01.2025** nella quale abbiamo deciso di rendere possibile l'invio di proposte alla Commissione con apposita email dedicata e attraverso la pubblicizzazione dei questa possibilità a partire dal 7 2 2025 e fino al **31.03.2025**.
- **29.05.2025** nella quale abbiamo esaminato i 14 contributi ricevuti ed elaborato gli indirizzi per il recupero dell' area del Poggio di Rocca nel capoluogo;
- **09.06.2025** nella quale abbiamo esaminato la questione infrastrutture e contenitori vuoti
- **09.07.2025** nella quale abbiamo esaminato il tema degli spazi privati ad uso commerciale e degli strumenti di promozione
- **14.07.2025** nella quale abbiamo incontrato i rappresentanti del Conservatorio di S.Marta
- **01.09.2025** nella quale abbiamo esaminato il tema della Coop di comunità e deciso calendario sopraluoghi a Montopoli e Marti per immobili residenziali e commerciali sfitti

- **09.09.2025** effettuato sopraluogo a Montopoli per individuare immobili residenziali e commerciali sfitti con l'ausilio di Gianfranco Geri che si è reso disponibile
- **11.09.2025** effettuato sopraluogo a Marti per individuare immobili residenziali e commerciali sfitti con l'ausilio di Aldo Filippi e Sonia Capitani che si sono resi disponibili
- **15.09.2025** nella quale abbiamo esaminato le risultanze dei due sopraluoghi ed elaborato gli indirizzi per la riqualificazione dell'area della fontana in Piazza Einaudi e della rotatoria di Piazza Marconi nel capoluogo.
- **30.09.2025** nella quale abbiamo effettuato un sopraluogo al Santuario di San Romano
- **07 01 2026** nella quale è stato esaminato e discusso il testo finale elaborato dal Presidente della commissione apportando alcune integrazioni contenute nel presente documento

Alla fine di questo percorso conoscitivo e di messa a fuoco delle problematiche e delle potenzialità dei nostri centri storici,
valutato i contributi arrivati dai privati,
visto i dati della situazione attuale,
discusso ed esaminato le varie possibilità di azione concreta che sono state individuate durante i lavori,
visto i sopraluoghi effettuati nei due centro storici e la consistenza del patrimonio edilizio residenziale e commerciali sfitto,
visto il sopraluogo effettuato al Santuario di San Romano,
considerato l' incontro effettuato con i rappresentanti del Conservatorio di Santa Marta,
visto gli indirizzi puntuali che la Commissione ha prodotto all' Amministrazione comunale all'unanimità dei partecipanti sul recupero del Poggio di Rocca, sull'area della Fontana di Piazza Einaudi e sulla rotatoria di Piazza Marconi a Montopoli capoluogo,
la **Commissione intende inviare al Consiglio comunale la presente RELAZIONE CONCLUSIVA** con le raccomandazioni, gli indirizzi di azione e le sollecitazioni di intervento di seguito specificate che riteniamo possano costituire quella visione unitaria e condivisa delle cose da fare se vogliamo intervenire in maniera efficace sulla rigenerazione dei centri storici che sono ancora in tempo a diventare quei luoghi di ottima qualità della vita che tutti auspichiamo non avendo ancora subito il degrado di molte realtà a noi vicine.
Dobbiamo essere tutti consapevoli che serve tempo per fare queste cose e nessuno deve immaginare si possano realizzare gli obiettivi in una Legislatura
Dobbiamo altresi essere sicuri che solo una azione continua, coerente coordinata e coraggiosa possa incidere significativamente sul futuro dei nostri borghi.
Auspichiamo che si avviino progetti coerenti , si cerchino risorse non solo dirette dell'Amministrazione ma anche di privati e di finanziamenti, si individuino *stakeholder* privati e non solo almeno per i progetti piu' complessi e che si avvii, soprattutto, una fase di condivisione e di lavoro unitario in una direzione unica e con fiducia da parte di tutti che è l'unica garanzia di successo rispetto agli obiettivi che ci siamo dati.
In questo inizio di legislatura abbiamo verificato come sia importante riuscire a collocare il Comune di Montopoli in Val d'arno sullo scenario regionale e nazionale attraverso alcune iniziative che ci collocano in questa dimensione come, *a titolo di esempio*, il riconoscimento di **Città del Tartufo** diventando membro della Associazione nazionale città del tartufo oppure l'ottenimento del riconoscimento della **Bandiera arancione** da parte del Touring club italiano.
Per riuscire a rigenerare i nostri borghi servono tutte queste cose con un lavoro costante, coerente e coordinato nel tempo.

INDIRIZZI DI AZIONE PER IL CONSIGLIO E L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Individuazione indirizzo per la sistemazione dell' area dove insiste il Poggio di Rocca nel capoluogo.

La Commissione dopo approfondito esame delle varie proposte ha elaborato il documento di indirizzo **allegato "A"** a questa Relazione.

In sintesi abbiamo elaborato le linee progettuali e tematiche per la riqualificazione dell'area del Poggio di Rocca considerando questo progetto come uno dei simboli più efficaci di come debba avvenire la rigenerazione del borgo storico restituendo alla città il suo punto di riferimento con un intervento contemporaneo che ricrei il simbolo della città in maniera moderna cercando una soluzione che crei emozione. L' area intorno dorà essere dedicata all'arte contemporanea e in particolare al tema della "pace".

Individuazione indirizzo per la sistemazione dell'area della Fontana di piazza Einaudi e della rotatoria di Piazza Marconi a Montopoli

La Commissione dopo approfondito esame ha elaborato il documento di indirizzo **allegato "B"** a questa Relazione

In sintesi abbiamo elaborato le linee progettuali e tematiche per la riqualificazione dell'area della fontana di piazza Einaudi e della rotatoria di Piazza Marconi nel capoluogo

Individuazione dell'indirizzo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie al Progetto di Rigenerazione urbana dei centri storici

La questione delle infrastrutture della sosta per residenti e visitatori e di quelle della mobilità è fondamentale. A queste si associa la necessità di individuare progetti puntuali di adeguamento del decoro urbano e individuazione di piccoli progetti che rendano giustizia a un patrimonio urbanistico e ambientale di grande livello.

Montopoli capoluogo.

Non ci può essere rigenerazione urbana in particolare dentro il centro storico del capoluogo se continua ad esserci una unica viabilità che lo attraversa e nessuna area che puo diventare pedonale perché questo limita in maniera determinante la vivibilità dello stesso. I residenti devono avere la possibilità di sostare con le auto senza invadere la viabilità di scorrimento come oggi e i visitatori devono poter accedere facilmente al centro storico del capoluogo e trovare aree pedonali dove si possa realizzare attività ludiche, commerciali e di socializzazione che ne aumentino l'attuale vivibilità.

In questo momento solo Piazza San Matteo è chiusa al traffico ma tutto il resto del centro è transitabile e la sosta viene effettuata ovunque.

Anche per ragioni di **pubblica sicurezza** si deve risolvere la questione dell'unica viabilità presente nel centro storico perché eventuali interruzioni, eventi e/o incidenti nel cuore della città impediscono il regolare deflusso di auto e mezzi.

Per tutte queste ragioni il Progetto di Rigenerazione Urbana prevede questi interventi necessari sul capoluogo :

-Consolidamento dei **percorsi pedonali Sotto i fossi lato est e ovest** della città come elemento di mobilità lenta e di visita alla Montopoli retrostante che è affascinante come quella del centro storico lungo strada;

- **Collegamento viario sostenibile** che colleghi i due parcheggi esterni alle mura dopo l'Arco di Castruccio Castracani con la strada provinciale palaiese seguendo un tracciato viario già esistente. Questa opera deve essere concepita come ambientalmente sostenibile e con materiali idonei ma di fondamentale importanza se vogliamo intercettare il traffico dentro l'abitato;

-Realizzazione di un **parcheggio fondovalle** collegato a questa viabilità sotto il parcheggio del Comune in Piazza II Giugno collegato con nuova infrastruttura meccanizzata ben inserita nell'ambiente esistente come sono dotate tante città che riuscirebbe ad eliminare il traffico dall'abitato in via definitiva;

- Realizzazione di **nuovo parcheggio in via Uliveta** al termine del centro storico sempre nella logica di rendere libere le strade dell'abitato e di spostare fuori dalle mura i mezzi in maniera sicura e facilmente accessibile
- Realizzazione dell'ampliamento del **parcheggio esistente di via Sant'Andrea** a beneficio dei residenti e sistemazione dell'accesso su Via Palaiese per aumentarne la sicurezza;
- **Via del Falcone** occorre intervenire con un progetto che consenta di realizzare la svolta ai mezzi e che si integri con il progetto di sistemazione dell'area delle scarelle come zona ludica e di contemplazione.
- Studio di **nuovi accessi e sosta lato ovest del centro storico e sul lato est da via Uliveta alla strada provinciale Palaiese** sempre riprendendo tracciati viari esistenti e intervenendo con progetti ambientalmente sostenibili che tendano a eliminare i traffico dall'abitato per collocarlo fuori in aree facilmente raggiungibili

La Commissione ritiene di individuare questi come interventi prioritari a cui dedicare risorse, tempo e ricerca di partnerchip .

1- Montopoli capoluogo, Realizzazione Parcheggio via Uliveta
2- Mantopoli capoluogo, Collegamento viario sostenibile tra i due parcheggi ubicati all' Arco di di Castruccio castracani il fondo valle – Strada provinciale Palaiese
3- Montopoli capoluogo. Realizzazione parcheggio fondovalle collegato alla priorità 2 con nuova struttura meccanizzata di trasporto a Piazza II Giugno
4- Montopoli capoluogo. Ampliamento parcheggio di via Sant' Andrea

Linee di indirizzo per la progettazione di nuove infrastrutture: MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
- Viabilita
- Parcheggi

Marti
Nel corso del tempo sono stati realizzati vari parcheggi di sosta nelle aree che era oggettivamente possibile coinvolgere in progetti sostenibili.
Adesso la priorità è quella di ridare accesso e sicurezza a **Via Immaginetta** e intervenire nella **piazza Terreni** con un intervento di riqualificazione della stessa e di studio per eventuali altri posti auto tra la piazza e via Mazzana.
San Romano area Santuario – Scuola – Piazza Santa Chiara
In questa area occorre individuare un **progetto di riqualificazione complessiva** che studi tutta l'area che comprende il Santuario, la Scuola, Piazza Santa Chiara e il Bosco dei Frati al fine di recuperare sul fronte del Santuario una idonea area pedonale e a verde e una area di sosta meno invasiva e possibilmente capiente per le necessità del paese e del complesso.

Individuazione degli indirizzi per la rivitalizzazione degli spazi privati ad uso commerciale, ristorazione e ricettivo all'interno del perimetro di studio
Dall'esame fatto sul campo abbiamo verificato che alla data odierna nel centro storico di Montopoli e di Marti esistono questi immobili sfitti a destinazione residenziale e commerciale (vedere Allegato B per dettaglio) :
Montopoli 37 appartamenti vuoti di cui almeno 4 di grandi dimensioni e 38 fondi dismessi di tipo commerciale.
Marti 42 appartamenti vuoti di cui almeno 6 sono gruppi di grandi dimensioni
Totale di **79 appartamenti sfitti** di cui almeno 10 interessanti per insediamenti turistico ricettivi complessi.e di **57 fondi dismessi** di cui almeno 10 molto interessanti dal punto di visto commerciale.
Vedere **Allegato "C"**
A questi si aggiungono a Montopoli il Complesso del Conservatorio di Santa Marta e l'edificio attiguo di proprietà delle Suore del Divino amore oltre al complesso della Fornace Milani in Via Palaiese, a Marti due grandi volumi che meritano attenzione specifica come il Palazzo Paganelli in Borgo d'Arena e il Borgo di San Bartolomeo sopra Villa Majnoni.
Grandi volumi in dettaglio :
Conservatorio di Santa Marta per 4.000 mq,
Edificio proprietà Suore Divino amore 1.000 mq,
Palazzo comunale di Piazza San Matteo ex Polizia locale 400 mq,
Palazzo Paganelli Borgo d'Arena 1.500 mq,
Borgo San Bartolomeo 2.000 mq.
Questo monitoraggio fa capire alcune cose importanti e fondamentali :

- Esiste un patrimonio consistente a disposizione per incentivare sia l'insediamento di nuova residenza che di attività turistico ricettive diffuse e non solo
- Esiste un patrimonio di spazi commerciali piccoli e medi sui quali poter progettare interventi di apertura di nuove attività commerciali e di servizi

Attualmente nei due borghi storici dentro il perimetro di studio ci sono questi residenti oggi :

Montopoli	**639**	72	234
Marti	**333**	46	117

Il potenziamento della residenza e quello delle attività turistico ricettive **è necessario avvenga in sinergia e non in contrapposizione**
Gli **incentivi** che l'Amministrazione comunale deve mettere a disposizione per chi interviene nelle aree di Rigenerazione urbana sono i seguenti :
Per quanto riguarda gli incentivi possibili per gli utilizzatori commerciali e turistico ricettivi si puo agire sul CANONE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO e sull' IMPOSTA PER LA PUBBLICITA'.

Non è consentito agire sulla TARI se non per casi sociali.
Resta la possibilità di realizzare progetti specifici definiti temporalmente e a tema con i quali destinare contributi alle attività, compatibilmente con le risorse annuali di Bilancio.
Per quanto riguarda l' IMU delle proprietà degli immobili ubicati dentro il perimetro delle aree di rigenerazione urbana in virtu' del Decreto ministeriale Economia e Finanze del 6 9 2024 è consentito la diversificazione delle aliquote per le categorie catastali D (commerciale, turistico e artigianale) laddove ci siano le condizioni, come nel nostro caso, di immobili collocati nel centro storico e in zone soggette ad alto tasso di abbandono di attività economiche e commerciali e che siano oggetto di attività di recupero per il miglioramento del decoro urbano
Stessa cosa per gli altri fabbricati che non siano categorie catastali A1-A8-A9 degli immobili di lusso.
Suggeriamo una **apposito approfondimento giuridico amministrativo** nel caso sia possibile poter attivare queste misure di incentivo diretto e indiretto.
Altro argomento da valutare è l'introduzione della **Tassa di soggiorno** che potrebbe creare un volano economico a disposizione dei progetti di valorizzazione turistica e culturale oltre che di servizi sul territorio con risorse che non provengono né dai cittadini né dagli operatori economici ma dai turisti.

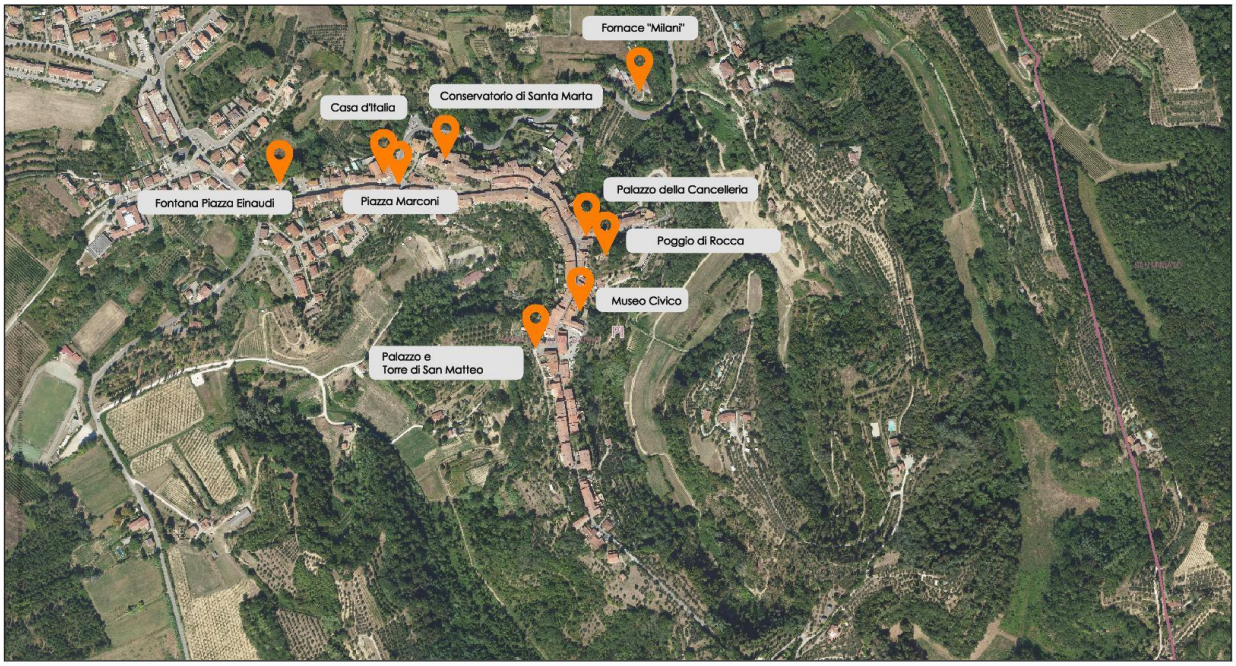
Occorre censire e monitorare con frequenza costante presso l' Ufficio turismo tutte le **strutture turistico ricettive** di ogni tipologia prevista dalla normativa della Regione Toscana in materia dagli Hotel al campeggio ai B&B alle case vacanza, agriturismi, casa ferie fino alle locazioni turistiche e quante altre esistono e nasceranno perché siano coinvolte e facciano parte integrante dell'offerta turistica del territorio come motore fondamentale di questo sviluppo.
Attualmente queste sono le strutture turistico ricettive presenti nel Comune e i relativi posti letto autorizzati con indicazione delle strutture presenti all'interno del perimetro di studio :

struttura turistico ricettiva	***numero***	***posti letto***	*di cui Montopoli*	*di cui Marti*
Hotel	1	43	*1*	
Camping	1	394		
Casa Vacanza	10	102		
Casa Ferie	1	25		
Affittacamere	11	75	*1*	
Azienda agrituristica	9	168		
TOTALE	**33**	**807**	*2*	
Locazione turistica	*51*	*298*	*8*	*3*
	84	***1.105***		

Attualmente le strutture turistico ricettive sono quasi tutte collocate fuori dal perimetro del centro storico dei due borghi. Solo 1 Hotel, 1 affittacamere e 12 Locazioni turistiche.

Individuazione degli indirizzi per il <u>riutilizzo dei contenitori edilizi e aerali vuoti di grandi dimensioni</u> nell'area del perimetro dello studio
I contenitori di grandi dimensioni presi in considerazione sono quelli di seguito indicati.
Conservatorio di Santa Marta ed edificio proprietà Suore del Divino amore
Si tratta di un complesso edilizio e areale di grandi dimensioni per il quale è essenziale individuare funzioni e investitori che possano recuperare l'immobile e ridargli funzione a beneficio dello stesso ma anche del territorio circostante.
Le destinazioni ammissibili del bene sono legate alla formazione , all'educazione e alla ricettività legata a tali funzioni. Pur tuttavia le funzioni pubbliche sia di formazione che amministrative sembrano strade prive di concreta realizzazione anche se interessanti. Quindi va effettuata una ricerca su altri piani in sinergia con i rappresentanti dell' Ente e della proprietà delle Suore del Divino amore

e partendo proprio da questo progetto di rigenerazione urbana nel quale gli interlocutori investitori possano trovare le certezze di poter fare un investimento in una realtà viva e in cammino.
Per quanto riguarda l'edificio di **Palazzo della Cancelleria** di Piazza Michele l'Amministrazione comunale ha già finanziato un progetto per ristrutturarlo e portare li l'Ufficio turismo al piano terra e al piano primo la Sala Consiliare che diventa anche idonea per eventi al pubblico.
Questa scelta da realizzare nel 2026 porta a poter avere disponibile il **Palazzo di Piazza San Matteo** che deve essere oggetto di un progetto unitario Torre-Palazzo dove si rende visitabile la Torre e si realizza una struttura di ristorazione nella piazza piu' iconica del borgo antico attraverso una partner-chip con i soggetti privati dando una altra occasione di incontro alla città magari con un progetto che insedi elementi culturali insieme all'aspetto ristorazione vero e proprio. I lavori di adeguamento in previsione siano realizzato in maniera tale che possano rendere ospitabile l'uso temporaneo a uffici e non pregiudichino la futura destinazione.
Museo civico di Palazzo Guicciardini è uno degli elementi portanti della offerta culturale della città. Serve poterlo completare con alcuni interventi puntuali e con la possibilità di ampliare lo spazio destinato alla Pinacoteca degli artisti locali e toscani perché c'è una possibilità di renderla maggiormente rappresentativa.
Casa d'Italia. In sinergia con la proprietà attuale del Circolo Arci occorre redigere uno studio di fattibilità che verifichi la possibilità di riportare una parte dell'edificio a Teatro.



Individuazione per il riutilizzo dei contenitori edilizi e aerali vuoti di grandi dimensioni
Area di perimetro di studio_n.2: MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Complesso della Biblioteca di Villa Camalich. La struttura può essere recuperata a fini turistico ricettivi e ludico culturali coinvolgendo soggetti privati preferibilmente attraverso un partenariato pubblico privato che sappia rivitalizzare questo bellissimo spazio adiacente al centro storico e contribuisca a estendere le possibilità di ricettività della città.
Fornace "Milani" in via Palaiese occorre analizzare la possibilità di recuperare questo complesso immobiliare in sinergia con la proprietà per destinarlo ad attività espositive, manifatturiere e artigianali legate alla antica attività della terracotta artistica montopolese.

Complesso del Santuario di San Romano nella zona libera del Convento valutare la possibilità di creare una struttura a Ostello rivolta al turismo giovanile, scolastico, religioso in sinergia con la proprietà del Complesso.

Indirizzi per la realizzazione di <u>nuove strutture turistico ricettive</u>

Alla luce delle strutture esistenti , del patrimonio disponibile dentro i centri storici dell'area di studio e dei progetti che ad oggi sono stati presentati da soggetti privati nell'area esterna al centro storico riteniamo che la dotazione di posti letto futura negli strumenti di programmazione urbanistica debbano essere rivisti e potenziati sensibilmente.

Nel Piano strutturale adottato è prevista una nuova dotazione per funzioni turistico ricettivo complessiva di 8.000 mq nel perimetro interno di cui 5.000 mq di nuova edificazione e 3.000 mq di riuso e 5.000 mq fuori dal perimetro urbano per un totale di **13.000 mq**.

E' chiaro che rispetto al riuso questa previsione è penalizzante e occorre portarla da 3.000 mq ad almeno 8.000 mq e complessivamente 13.000 mq dentro il perimetro urbano e 7.000 mq (invece di 5.000 mq) nel perimetro esterno dai centri urbani per un totale di **20.000 mq**

Tabella previsione **Piano strutturale adottato**

	perimetro interno	*Nuove edificazioni*	*Riuso*	**area esterna**	**TOTALE**
Piano adottato	**8.000**	*5.000*	*3.000*	**5.000**	**13.000**
Modifica da proporre	**13.000**	*5.000*	*8.000*	**7.000**	**20.000**

Inoltre, i progetti che incrementano la dotazione di ricettività alberghiera nel Comune devono avere la priorità e una **corsia preferenziale di esame e valutazione** nella logica di sostenere questo tipo di investimenti.

L'analisi dei dati sulle **presenze turistiche** del Comune sono molto significative e ci danno una serie di indicazioni interessanti.

Presenze turistiche Comune di **Montopoli in Val d'arno**

	presenze	*italiani*	*stranieri*
2024	**34.079**	*12.642*	*21.437*
2023	**34.175**	*11.886*	*22.289*

fonte Regione Toscana (*escluso Locazioni turistiche)*

*Anno **2024** presenze mensili (totale **34.079**)*

Gennaio	816	Maggio	2.975	Settembre	**3.684**
Febbraio	720	Giugno	**3.556**	Ottobre	**3.104**
Marzo	965	Luglio	**6.300**	Novembre	1.742
Aprile	1.733	Agosto	**7.009**	Dicembre	1.475

I mesi nei quali è concentrato le presenze turistiche sono quelli estivi e l'obiettivo importante sarebbe quello di prolungare la stagione

Confronto con area territoriale omogenea di riferimento, Comune di **San Miniato**, **Palaia**, **Peccioli** e **Montaione** similari come caratteristiche del territorio, aspetti storico artistico e paesaggistico (*fonte Regione Toscana – escluso locazioni turistiche – anno 2024)*

	presenze	*italiani*	*stranieri*
Montopoli in Val d'arno	**34.079**	*12.642*	*21.437 - 64%*
San Miniato	**61.545**	*24.674*	*36.971 - 60%*
Palaia	**76.741**	*9.325*	*67.416 - 88%*
Peccioli	**50.160**	*10.708*	*39.452 - 79%*

Montaione	**260.416**	*29.909*	*230.507 - 89%*

E' interessante notare come questo territorio esprima numeri molto significativi ed è importante legarsi a queste realtà per promuoversi e presentarsi con le nostre peculiarità. Altro dato significativo è la presenza degli stranieri che dal nostro 64% è utile salga in linea con gli altri Comuni piu strutturati che supera l'80%.

Confronto con i Comuni del Comprensorio del Cuoio e delle Calzature , Comuni di **Santa Maria a Monte, Castelfranco di sotto, Santa Croce sull'arno** e **Fucecchio** (*fonte Regione Toscana – escluso locazioni turistiche – anno 2024)*

	presenze	*italiani*	*stranieri*
Montopoli in Val d'arno	**34.079**	*12.642*	*21.437 - 64%*
San Miniato	**61.545**	*24.674*	*36.971 - 60%*
Santa Maria a Monte	**4.683**	*3.145*	*1.718 - 37%*
Castelfranco di sotto	**14.482**	*1.659*	*12.823 - 89%*
Santa Croce sull'arno	**1.131**	*905*	*226 - 20%*
Fucecchio	**28.908**	*14.993*	*13.915 - 48%*

L'area produttiva di riferimento nella quale siamo inseriti in parte dal punto di vista turistico ha numeri poco significativi da questo punto di vista.

Indirizzi per la promozione e il marketing del territorio comunale e delle aree limitrofe e della gestione di attività turistico ricettive e servizi.

La Commissione ha lungamente valutato tutte le possibili forme di promozione del territorio analizzando le esperienze che hanno fatto altre realtà soppesando aspetti positivi e meno positivi nella versione applicabile alla nostra realtà. Dal **Consorzio alla Fondazione** tutte le esperienze possono essere valutate e prese in considerazione.

Di certo l'obiettivo piu vicino e concreto è quello di dotarsi dell' **Ufficio turismo** nei tempi previsti in modo da avere uno strumento concreto di aiuto allo sviluppo di questo sistema montopolese. Le attività già in essere messe in moto dall' Amministrazione comunale quali il riconoscimento di rea del Tartufo, la richiesta della bandiera arancione al TCI, la via Francigena e tutte le iniziative culturali già in essere e previste sono lo zoccolo duro sulla quale andare a scegliere la migliore strada possibile.

Abbiamo comunque esaminato quali strumenti possono essere creati per poter fare servizi e attività nei borghi sia a favore dei residenti che dei turisti. In particolare abbiamo studiato varie forme di intervento ma quella che appare la piu interessante per la nostra realtà sembra essere quella delle **Cooperative di comunità**.

Si tratta di imprese cooperative nate dal "*basso*" in cui gli abitanti e gli esercenti del borgo possono diventare soci produttori e soci fruitori di servizi e attività economiche utili alla collettività (*elenco indicativo*) :

- presidio di **servizi essenziali**
- valorizzazione turistico ricettiva come per esempio **gestire case vacanze diffuse nei territorio**
- **filiere locali** come, per esempio, **gestione di spazi commerciali condivisi** da piu attività tipo Duty free con piu aziende e una unica gestione
- gestione di servizi di beni comuni come per esempio il **trasporto locale da e per la stazione** , **guide turistiche** e pacchetti culturali ed experience, eventi etc…

In Toscana questa esperienza è disciplinata dall'articolo 11 bis della Legge regionale 73 del 2005 ed **è finanziata annualmente proprio perché ritenuta uno dei modi efficaci** per combattere lo spopolamento dei territori.

Il Comune potrà favorire la nascita di questa realtà se condivisa con i cittadini, le imprese del territorio e i commercianti e volendo potrà anche farne parte se ritenuto utile.

Naturalmente tutto questo può avvenire anche direttamente dai privati cosa che, naturalmente auspichiamo. Ma visto che siamo all'inizio forse questa forma di coinvolgimento dal basso delle persone può essere una ottima spinta per ripartire.

La commissione non finisce i suoi lavori con la consegna di questo documento ma si deve ritenere sempre attiva per il monitoraggio costante delle attività che saranno svolte dall'Amministrazione comunale e per le attività che di volta in volta sarà utile, opportuno o necessario che svolga per questa finalità.

FIRMATO
Il Presidente — Il segretario
Marco Bonciolini — Lorenzo Storti
_____ — _____

I membri della Commissione
Vice Presidente Marica Rossi _____
Gabriella Tessieri _____
Lara Reali _____
Vanessa Di Vito _____
Massimo Tesi _____

Elenco allegati della Relazione finale

ALLEGATO "A" **Indirizzi per la riqualificazione Poggio di Rocca**
ALLEGATO "B" **Indirizzi per la riqualificazione della area della fontana in piazza Einaudi e della rotatoria in piazza Marconi nel capoluogo**
ALLEGATO "C" **Elenco del patrimonio sfitto di tipo residenziale e commerciale dentro il perimetro di studio di Montopoli e Marti**