

ALLEGATO

1 STIME E VALUTAZIONI IN MERITO ALLA DOMANDA POTENZIALE DI SPAZI INSEDIATIVI

1.1 Premessa

Il dato di fatto da cui deve partire l'analisi economico-territoriale è il carattere della risorsa di cui si tratta: uno spazio localizzato nell'area "moderna" di Chiusi, unico spazio libero di queste dimensioni nell'intero territorio comunale, uno spazio suscettibile, appunto per la sua localizzazione e la sua dimensione, di ospitare insediamenti sia residenziali che di attività di servizi.

Una valutazione della domanda potenziale di attività "insediabili" nel sito della ex-Fornace di Montorio va, dunque, ricondotta ai fattori che possono generarla:

- la *popolazione*, come entità, distribuzione territoriale e tendenze, in quanto rappresentativa di una possibile domanda sia residenziale che di servizi;
- le attività produttive dell'*agricoltura* e dell'*industria*, in quanto rappresentative di una possibile domanda di localizzazione, ovviamente non di queste attività in quanto tali, ma dei servizi di cui potrebbero essere utenti;
- le attività dei *servizi privati* e pubblici, in quanto rappresentative di una possibile domanda di localizzazione diretta.

La valutazione viene condotta sull'intera Val di Chiana Senese - SEL 29 (in seguito Val di Chiana o SEL), dovendosi immaginare un bacino potenziale d'utenza che vada oltre i confini comunali, anche se si approfondirà l'analisi con specifico riferimento al comune di Chiusi.

1.2 Popolazione

1.2.1 Situazione, tendenze e proiezioni

La popolazione residente in Val di Chiana senese, ammonta attualmente a 60 mila abitanti circa, distribuiti fra nove comuni, quattro dei quali con meno di 5000 residenti (Cetona, S. Casciano, Sarteano, Trequanda), tre fra 4000 e 9000 residenti (Chianciano, Chiusi, Torrita), solo due superano la soglia dei 10000 (Montepulciano e Sinalunga).

Nessun comune esercita, quindi, un'effettiva dominanza demografica, dato che il comune più grande, Montepulciano, incide per meno d'un quarto sulla popolazione totale della Valle (Tab. 1 e Graf. 1).

Tabella 1. Val di Chiana. Popolazione per comune. 1951-2004*

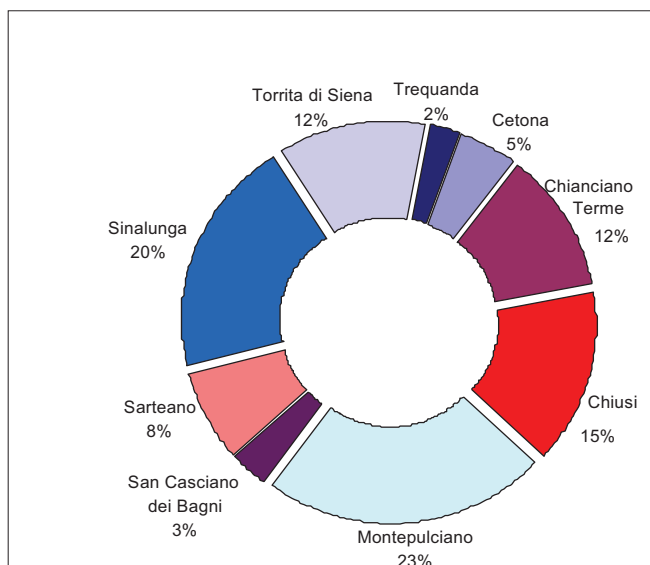
Valori assoluti e variazioni 1951-2001; 2001-2004

Comuni	Valori assoluti							Variazioni	
	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2004	1951-2004	2001-04
Cetona	4666	4290	3397	3156	3028	2855	2892	-1774	37
Chianciano	4548	5489	6788	7285	7445	6946	7234	2686	288
Chiusi	8674	8848	8771	9244	9103	8125	8700	26	575
Montepulciano	17365	15820	14356	14170	13856	13870	13965	-3400	95
S. Casciano	3819	3231	2461	2146	1977	1745	1729	-2090	-16
Sarteano	4702	4253	3759	4282	4378	4528	4641	-61	113
Sinalunga	10838	11345	11274	11573	11583	11782	12092	1254	310
Torrita	6678	6469	6753	7116	7071	7090	7255	577	165
Trequanda	3519	2645	1611	1410	1374	1417	1419	-2100	2
Val di Chiana	64809	62390	59170	60382	59815	58358	59927	-4882	1569

*Valori al 1° gennaio 2004

Grafico 42. Val di Chiana. Popolazione per comune. 2001

Valori percentuali



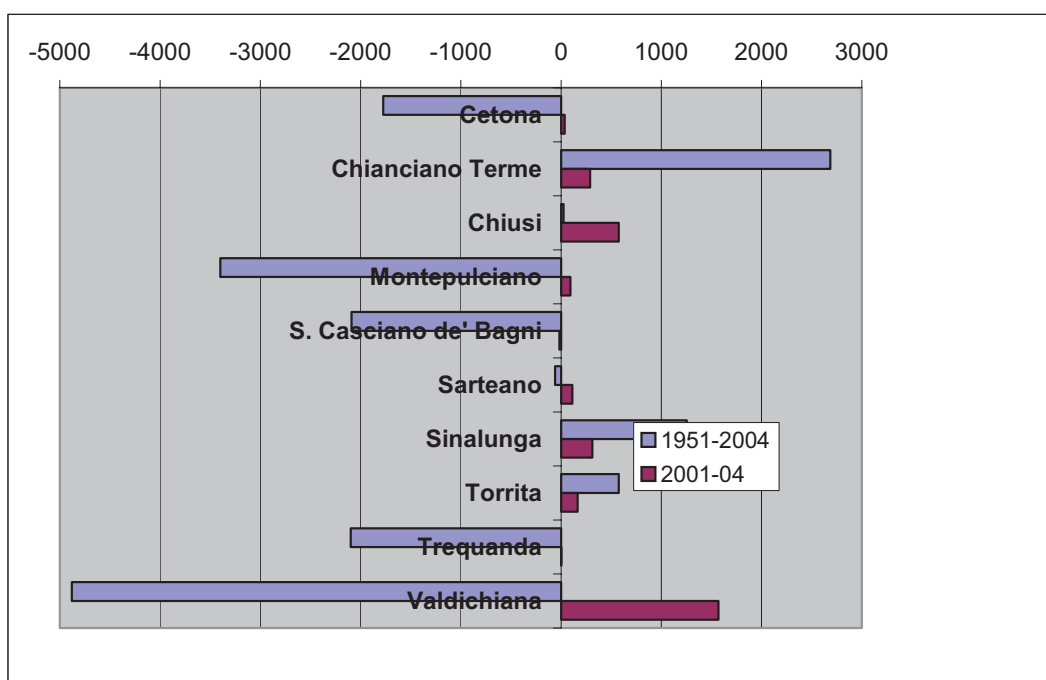
Nel mezzo secolo che va dal 1951 al 2004, la Val di Chiana ha perduto quasi 5000 abitanti (4882) come risultato dei diversificati andamenti dei vari comuni (Graf. 2).

Andamenti oscillanti, che si prestano, peraltro, ad una chiara lettura:

- il marcato spopolamento dei comuni più rurali (Cetona, Montepulciano, S. Casciano, Trequanda);
- la crescita demografica (contenuta) dei comuni a caratterizzazione industriale (Sinalunga, Torrita);
- la sostenuta crescita del comune più turistico (Chianciano);
- il sostanziale equilibrio di Sarteano, in ripresa dal 1981, e di Chiusi, che al 2004 registra un consistente recupero della popolazione di cinquanta anni prima, nonostante la pesante emorragia di popolazione accusata nel ventennio 1991-2001.

Grafico 2. Val di Chiana. Popolazione. Variazioni 1951-2004 per comune

Valori assoluti



Il trend semisecolare non deve offuscare tuttavia il dato più significativo, ovvero la *ripresa dell'ultimo biennio*, quando *tutti* i comuni (o quasi, l'eccezione è S. Casciano, che tuttavia frena l'esodo demografico) tornano a crescere, e Chiusi più d'ogni altro: con i suoi 575 abitanti in più contribuisce per il 37% all'incremento complessivo della Val di Chiana.

Vi si deve aggiungere il contributo dell'immigrazione: infatti, sia gli iscritti (immigrati) che i cancellati (emigrati) dalle anagrafi comunali della Val di Chiana appaiono in lieve aumento, con un saldo che dal 2000 diventa leggermente positivo, tanto da riequilibrare il saldo naturale (nati-morti) negativo (Graf. 3).

E le proiezioni al 2010 ci direbbero che questo contributo pare destinato a crescere, anche se con misure non eccezionali.

I dati al 1° gennaio 2004 confermano questa tendenza: ad un saldo naturale negativo in tutti i comuni, si contrappone un positivo saldo migratorio (con quattro comuni - Sinalunga, Montepulciano, Chianciano, Chiusi - che superano i 300 nuovi iscritti nell'anno) che porta in attivo il bilancio demografico complessivo, sia pure su valori modesti e con le eccezioni di S. Casciano e Trequanda (Graf. 4).

Grafico 3. Val di Chiana. Movimento naturale e migratorio. 1993-2010
Valori per 1000 abitanti. 2000-2010 proiezioni

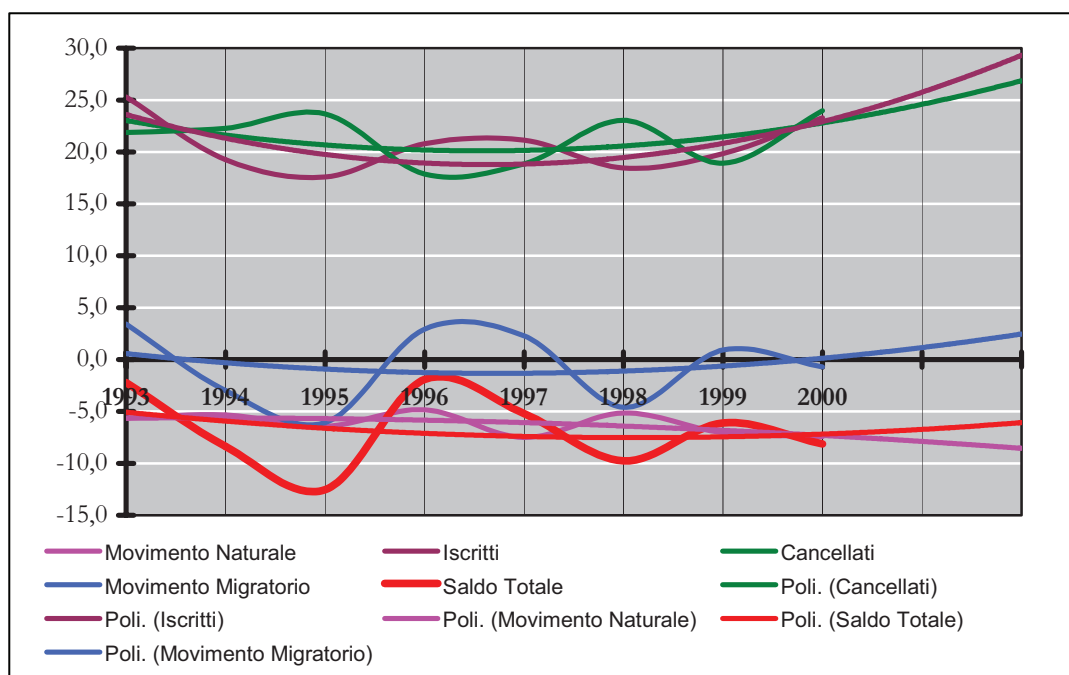
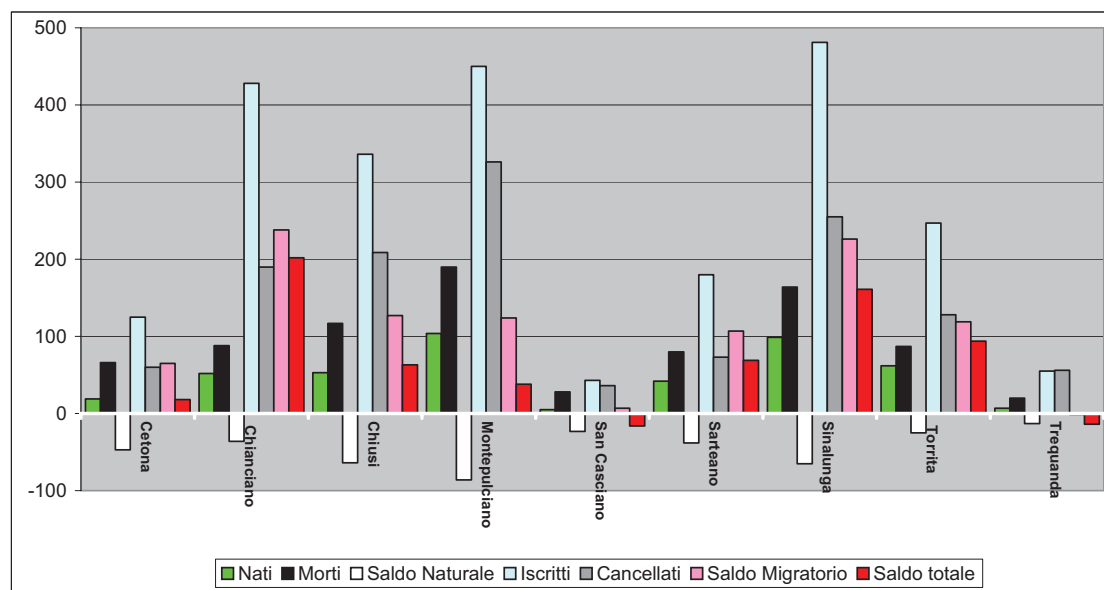


Grafico 4. Val di Chiana. Movimento naturale e migratorio. 2003-2004
Valori assoluti

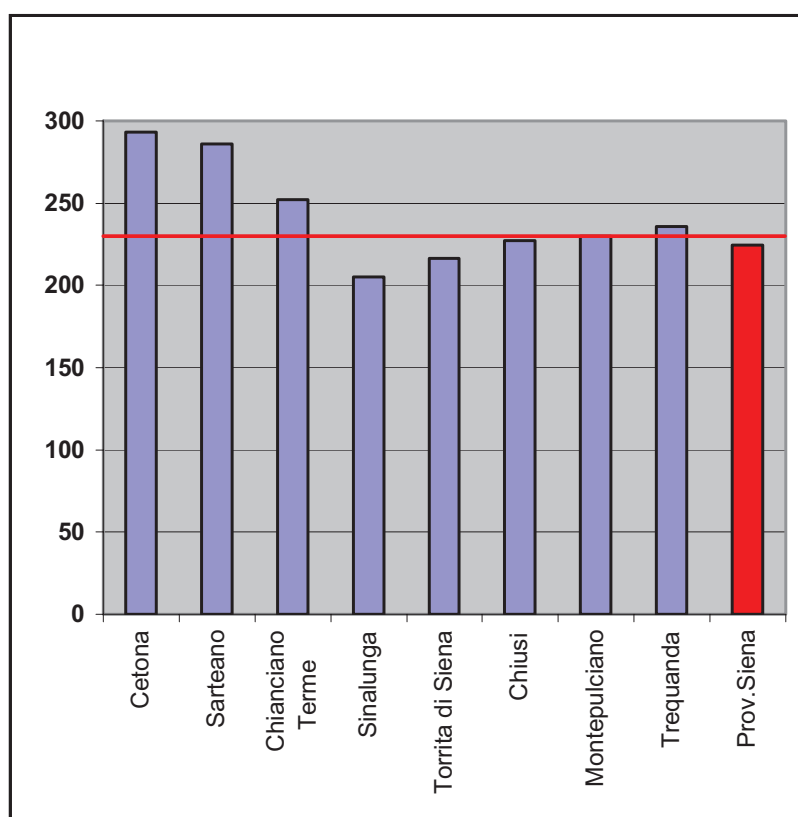


1.2.2 La domanda di residenza

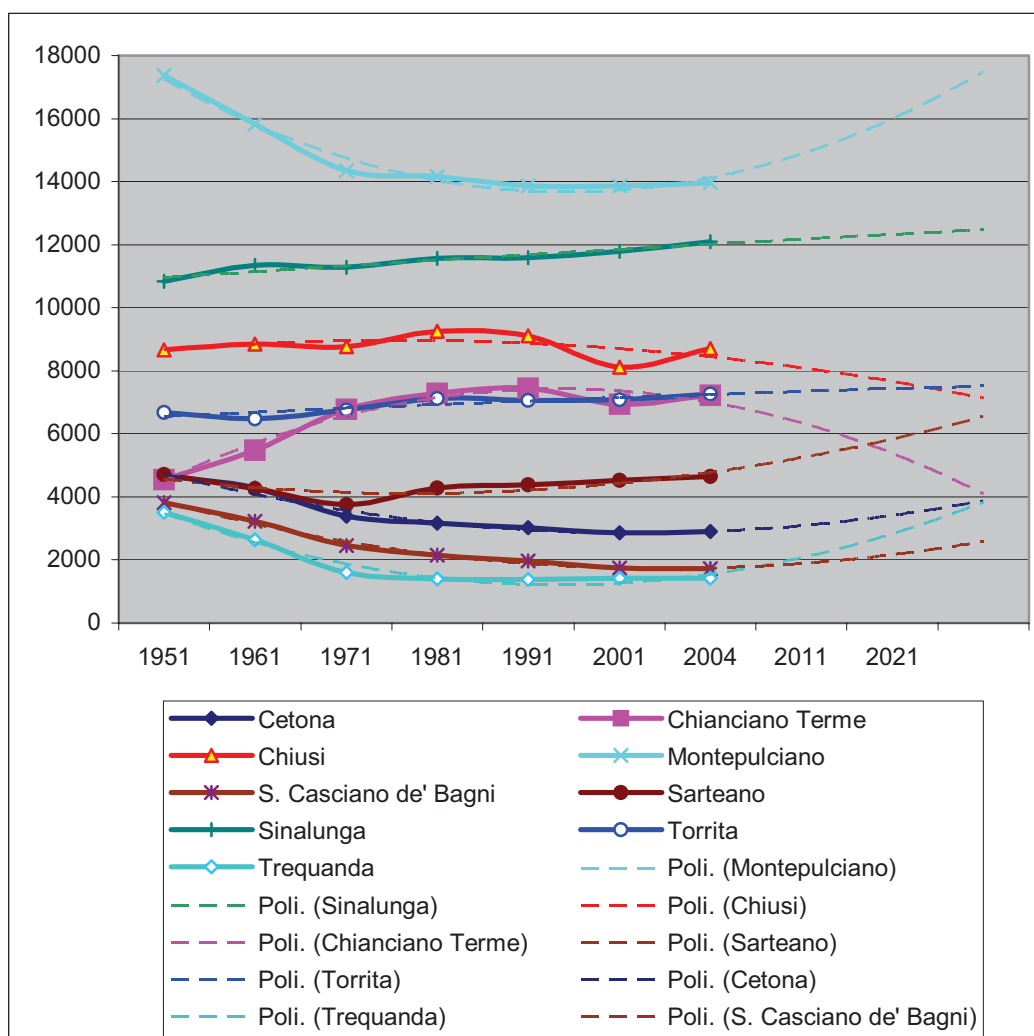
Sulla base di questi dati si deve concludere, in prima istanza, che i movimenti della popolazione possono segnalare una possibile domanda di residenza, ma non sembrano il fattore genetico di una domanda "esplosiva", per diverse ragioni:

- la mancanza di sintomi di tensione abitativa nei comuni dell'area;
- l'elevata età media della popolazione (Graf. 5), che non fa prevedere un robusto apporto di nati in loco: infatti, gli indici di vecchiaia⁸ dei Comuni si collocano in prevalenza (non a caso i comuni più "giovani" sono quelli industriali: Sinalunga e Torrita) sopra la media provinciale (che, con un valore di 225, è la più alta tra le Province toscane);
- le tendenze di medio-lungo periodo (Graf. 6) alla contrazione demografica (seppure con qualificazioni che si vedranno).

Grafico 5. Indici di vecchiaia. Comuni della Val di Chiana e Provincia. 2001.



⁸ L'indice di vecchiaia è dato dal rapporto percentuale tra popolazione d'età inferiore a 14 anni e popolazione d'età superiore a 65 anni: un indice pari a 250 significa che ci sono 250 ultrasessantacinquenni ogni 100 giovani con meno di 14 anni.

Grafico 6. Val di Chiana. Popolazione per comune. 1951-2004 e proiezioni al 2021**Valori assoluti - Poli= Trend con proiezione polinomiale**

Tuttavia, il recente recupero di popolazione, generalizzato a tutti i comuni della Val di Chiana, induce a specificare il ragionamento.

Le proiezioni demografiche aiutano poco far previsioni attendibili, per l'effetto del trend di medio-lungo periodo scarsamente contrastato dalla recente, ma breve, controtendenza.

Si debbono, invece, tener presenti alcuni fattori socioculturali, quali:

- la propensione alla frammentazione delle unità familiari, che incrementa la domanda di residenza anche a parità di popolazione;
- la terziarizzazione, già in corso e probabilmente destinata a crescere, dei centri storici, che alimenta una domanda abitativa di sostituzione;
- l'elevato tenore medio di vita della zona, che può generare una domanda di abitazioni di più alta qualità.

La conclusione ultima, ma provvisoria, è che ci si può attendere una modesta, ma non irrilevante, domanda di residenza, soprattutto di residenza di pregio.

Una domanda di difficile quantificazione, che però potrebbe essere approssimata con una veloce indagine diretta sugli andamenti attuali del locale mercato immobiliare.

1.2.3 La domanda di servizi urbani

L'entità demografica, della Val di Chiana e di Chiusi, non raggiunge la soglia oltre la quale si possa manifestare, in generale, un mercato di servizi urbani "rari". A meno che non siano date specifiche peculiarità. Che, peraltro, qui sembrano esistere:

- il carattere urbano dei centri della valle;
- la specializzazione turistica e qualche produzione di qualità;
- i valori storico-culturali;
- la localizzazione di Chiusi al confine con l'Umbria.

Tuttavia queste peculiarità possono assumere un valore (da accertare) prevalentemente dal punto di vista di possibili attività dei servizi per le imprese (di cui si tratterà dopo).

Per quanto riguarda i servizi privati alle persone (dalle palestre alle agenzie immobiliari, passando per gli Internet points), probabilmente sono in crescita, ma loro ampiezza non costituisce un fattore significativo di domanda, né si può ipotizzare che l'offerta di spazi possa essere un fattore incentivante di tali attività.

1.3 La domanda dei settori produttivi

L'agricoltura e l'industria stanno esprimendo o possono esprimere una possibile domanda di localizzazione, dei servizi di cui potrebbero essere utenti?

I servizi privati e pubblici stanno esprimendo o possono esprimere una possibile domanda di localizzazione diretta?

Un tentativo di risposta a queste domande passa attraverso tre fasi:

- l'analisi della struttura economica odierna;
- l'evoluzione precedente, di cui la struttura odierna è l'esito (provvisorio);
- la valutazione delle possibili prospettive.

1.3.1 L'economia locale

Qui si fornisce un'immagine dell'economia locale attraverso l'analisi dei principali settori d'attività. L'analisi rimane volutamente sintetica essendo la finalità precipua quella di mettere in evidenza l'inquadramento di Chiusi nel contesto economico-produttivo del SEL.

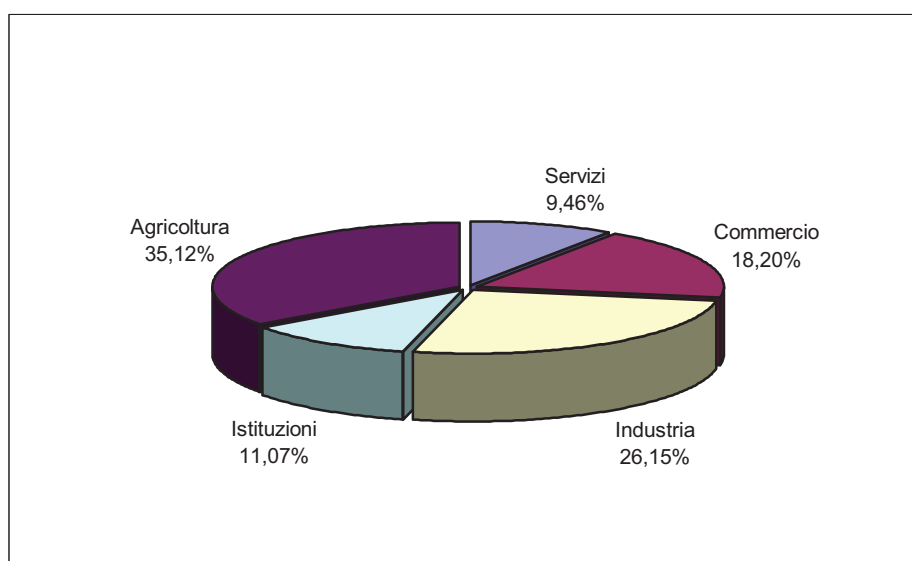
La realtà fornita dall'analisi degli addetti per settore non coincide con la visione pre-analitica, talvolta propria dell'osservatore esterno, di una Val di Chiana trainata dal turismo.

Il settore principale è l'agricoltura⁹ che occupa circa il 35% degli addetti (10532 unità in valore assoluto) totali locali (Tab. 2 e Graf. 7).

Tabella 2. Val di Chiana. Addetti per settore. 2001

Valori assoluti	
	Addetti
Servizi	2838
Commercio	5458
Industria	7841
Istituzioni	3320
Agricoltura	10532
Totale	29989

⁹ Per agricoltura si intende più propriamente il settore primario comprensivo dell'allevamento e della lavorazione non industriale dei prodotti agricoli (vino, olio ecc).

Grafico 7. Val di Chiana. Addetti per settore. 2001 - Valori percentuali

Il dato notevole di per sé, assume ulteriore rilievo se si confronta con il valore provinciale che supera di poco il 20%.

Se si scompone il terziario in Commercio, Istituzioni e Servizi¹⁰ si ottiene che il secondo settore per livello d'addetti è l'Industria, che occupa circa il 26% degli addetti locali, mentre il Commercio occupa circa il 18% degli addetti.

La categoria dei Servizi, che comprende anche le attività turistiche, raggiunge solo il 9,46% degli addetti locali.

Ciò consente una prima osservazione: il peso economico del terziario che può includere segmenti di terziario avanzato è abbastanza ridotto e superato dalle Istituzioni cui va l'11% degli addetti.

Una seconda osservazione, dal punto di vista qui pertinente, è che un'agricoltura, destinata ridurre i suoi occupati, ma in un processo di qualificazione (vino, zootecnia), avrà bisogno di servizi all'altezza.

Lo stesso non può dirsi per l'Industria, il cui ridimensionamento, del resto in corso in tutta la regione, non pare poter avvenire per specializzazioni avanzate, tuttavia l'entità degli insediamenti di Sinalunga e Torrita già oggi esprime una domanda di servizi, che probabilmente trova gran parte della sua offerta fuori del SEL.

D'altra parte, i servizi locali sembrano sotto dimensionati e quindi con probabili prospettive di crescita.

Ma, ecco un punto meritevole d'approfondimenti diretti, la localizzazione della Val di Chiana rende facilmente accessibili centri dotati di servizi avanzati, come Firenze a 110 km, Arezzo a 60, Siena e Perugia a 80.

Centri con cui pare difficile una competizione sulla qualità, a meno di una forte concentrazione sulle peculiarità locali (storia, turismo, produzioni tipiche) e una scelta politica sorretta da risorse investibili.

1.3.2 Zoom su Chiusi

L'analisi dei settori principali dell'economia di Chiusi (tabella mostra che:

- l'agricoltura, settore trainante dell'occupazione del SEL, occupa un posto residuale nell'economia di Chiusi con una percentuale di occupazione del 16%, inferiore alla media provinciale.
- il primo settore per numero di occupati è l'Industria con il 31%, seguita dal Commercio con il 24%.
- i Servizi, al netto dei servizi istituzionali, occupano il 19% degli addetti locali, valore quasi doppio rispetto al corrispondente valore del SEL.

Ciò permette di concludere che il Comune di Chiusi si qualifica come centro di servizi "privati" e commerciali.

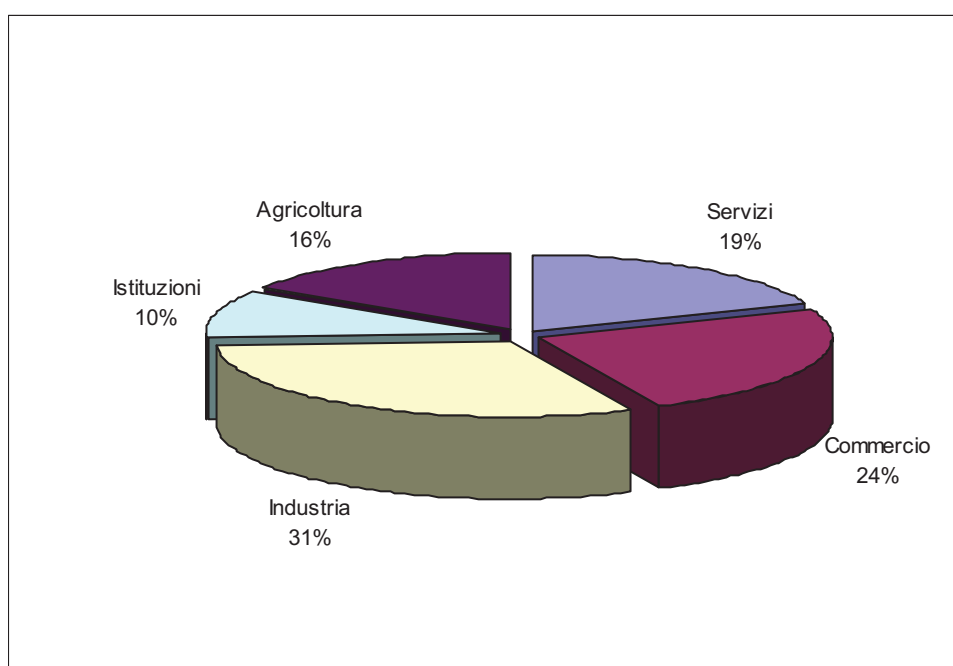
¹⁰ Questa scomposizione del terziario tiene in considerazione le diverse logiche economiche e di sviluppo cui rispondono commercio, servizi istituzionali pubblici e servizi privati.

Tabella 3. Chiusi. Addetti per settore. 2001

Valori assoluti	
	Addetti
Servizi	746
Commercio	952
Industria	1199
Istituzioni	405
Agricoltura	624
Totale	3926

Grafico 8. Chiusi. Addetti per settore. 2001

Valori percentuali

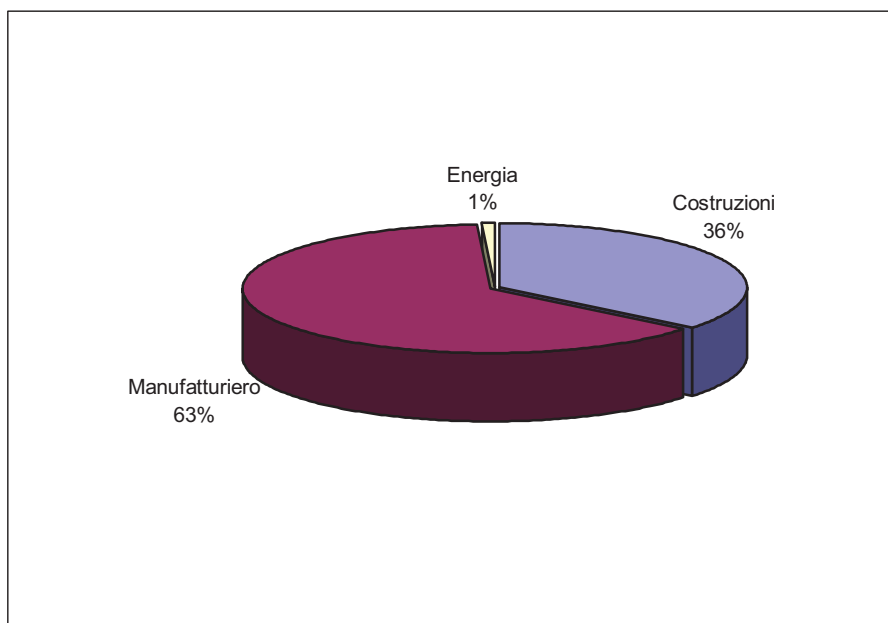


La disaggregazione per categorie degli occupati nei settori dell'Industria e del Commercio permette di riconoscere che:

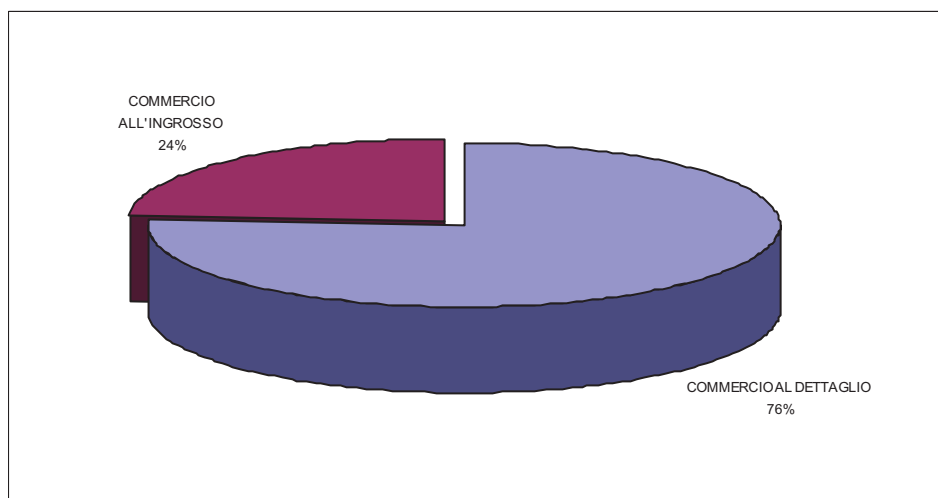
- il 63% degli addetti all'Industria è impiegato nel comparto manifatturiero, il 36% nelle costruzioni mentre solo l'1% nella produzione e distribuzione di energia (Graf. 9);
- circa i tre quarti dell'occupazione nelle imprese del settore commerciale è adibita al Commercio al dettaglio (Graf. 10).

Grafico 9. Chiusi. Addetti all'Industria per categoria. 2001

Valori percentuali

**Grafico 10. Chiusi. Addetti al Commercio per categoria. 2001**

Valori percentuali

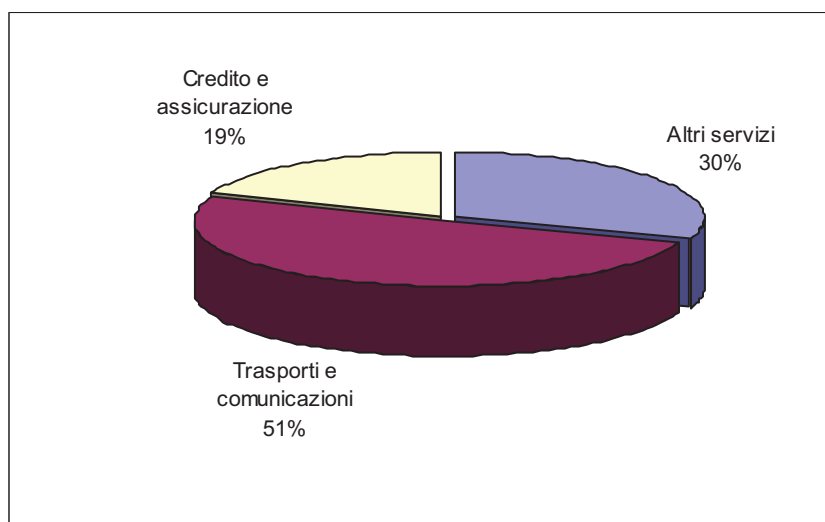


Se si scompongono per categorie i settori dei Servizi e delle Istituzioni si trova che:

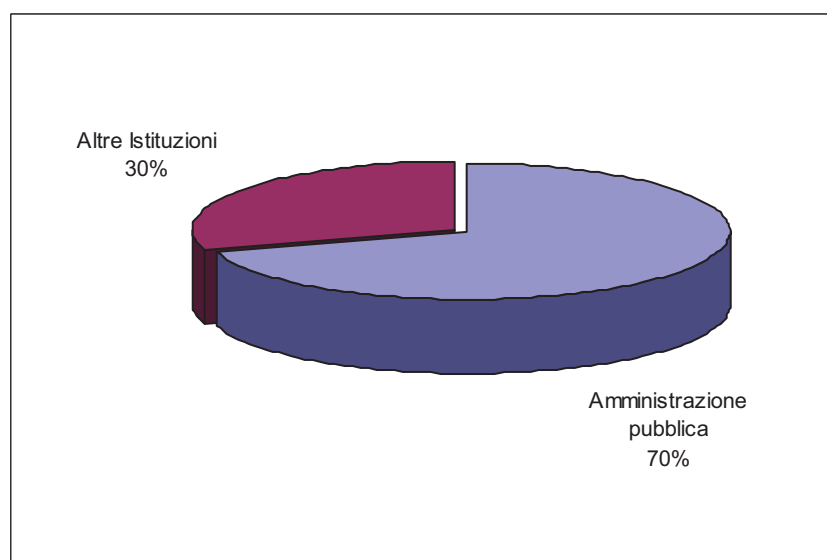
- più del 50% degli addetti ai Servizi è occupato nella categoria Trasporti e comunicazioni; il 19% nei Servizi finanziari e assicurativi; il 30% negli Altri Servizi, che comprendono Turismo e Servizi avanzati (Graf. 11);
- gli addetti alle Istituzioni (Graf. 12) sono costituiti per il 70% dagli occupati nell'Amministrazione pubblica.

Grafico 11. Chiusi. Addetti ai Servizi per categoria. 2001

Valori percentuali

**Grafico 12. Chiusi. Addetti alle Istituzioni per categoria. 2001.**

Valori percentuali



Dunque, a Chiusi, il terziario non è trainato dal turismo, come avviene nella vicina Chianciano, ma dalle attività logistiche e di trasporto, mentre la presenza della pubblica amministrazione è significativa (la seconda, come incidenza, dopo Montepulciano).

Un quadro analitico della distribuzione di addetti e unità locali tra le attività più consistenti di ciascun settore (Tab. 4), consente interessanti riscontri alle valutazioni fin qui svolte:

- le attività più presenti nel settore industriale sono quelle legate all'edilizia (costruzioni e carpenteria metallica);
- nei Servizi si rileva, per un verso, il dato notevole delle attività logistiche e di trasporto cui si contrappone il dato esiguo dei servizi alle imprese.

Tabella 4. Chiusi. 2001. Attività con più di 40 addetti

	Attività con più di 40 addetti	Unità Locali	Addetti
Servizi	Alberghi e ristoranti	51	210
	Assicurazione	23	44
	Credito	12	97
	Servizi alle imprese	8	100
	Servizi per l'igiene e la pulizia	208	92
	Officine per lavorazioni e riparazioni meccaniche	35	135
	Trasporti terrestri	110	241
	Attività ausiliarie dei trasporti	12	117
	Commercio	Commercio al dettaglio	6
Commercio ingrosso		12	177
Industria	Calzature	8	117
	Costruzioni	19	431
	Macchine elettriche e per telecomunicazione	54	53
	Carpenteria metallica	69	85
	Meccanica di precisione, oreficeria e argenteria	40	51
Totale	Minerali non metalliferi	27	137
	Attività con più di 40 addetti	694	2652
	Totale Attività	753	2897
	% Attività con più di 40 addetti	92,2	91,5

Chiusi, con un 53% di addetti ai Servizi (Servizi in generale 19, Commercio 24, Istituzioni 10), si caratterizza per la sua vocazione terziaria, connotata dalle attività logistiche, e quindi con una competitività che ha i suoi punti di forza nella stazione ferroviaria e nel casello autostradale.

Dovesse crescere una domanda endogena di servizi alle imprese (che sembrano avere un possibile spazio di crescita), la città parrebbe in grado di giocare le sue carte.

Le analisi non portano ad individuare una domanda latente di spazi per le attività dei servizi, mentre sappiamo che l'offerta di spazi non genera servizi, ma vocazione della città e fattori di competitività sono indubbiamente pre-requisiti su cui progettare una politica di attrazione localizzativa.

1.4 I processi di cambiamento

Ma qual'è la traiettoria di trasformazione dell'economia e della società locale?

La domanda è cruciale per una prospezione dei futuri possibili, al di là dei dati della situazione odierna e delle tendenze che l'hanno prodotta.

Per rispondere a questa domanda si possono confrontare i tassi di attività nei tre settori tradizionali – Agricoltura, Industria e Terziario – della popolazione locale nel corso degli ultimi 40 anni (l'intervallo temporale in cui avvengono le trasformazioni).

L'analisi offre interessanti spunti di valutazione nel confronto tra le vicende della Val di Chiana e di Chiusi.

La Val di Chiana muta da economia agricola ad economia industriale-terziaria attorno alla metà degli anni 60 (Graf. 13). La trasformazione di Chiusi si compie, invece, all'inizio dello stesso decennio: ma la mutazione è da *economia agricola* a *economia terziaria* (Graf. 14).

Il cambiamento è ulteriormente qualificato da due circostanze:

- mentre in Val di Chiana il settore Terziario "stacca" l'Industria a partire dal 1971 (fino ad allora il peso dei due settori si era equivalso), a Chiusi il maggior peso del Terziario era già un dato di partenza al 1951;
- il declino relativo dell'Industria inizia prima a Chiusi, intorno al 1971, che nell'aggregato Val di Chiana (dopo il 1975).

In sintesi, quindi, la trasformazione strutturale della società locale di Chiusi, dal punto di vista dei tempi, avviene in anticipo rispetto alla media degli altri Comuni, dal punto di vista dell'esito, è pilotata dal Terziario e non dall'Industria.

A conferma della vocazione terziaria della città.

Grafico 13. Val di Chiana. Attivi per settore sul totale della popolazione attiva. 1951-1991

Valori percentuali

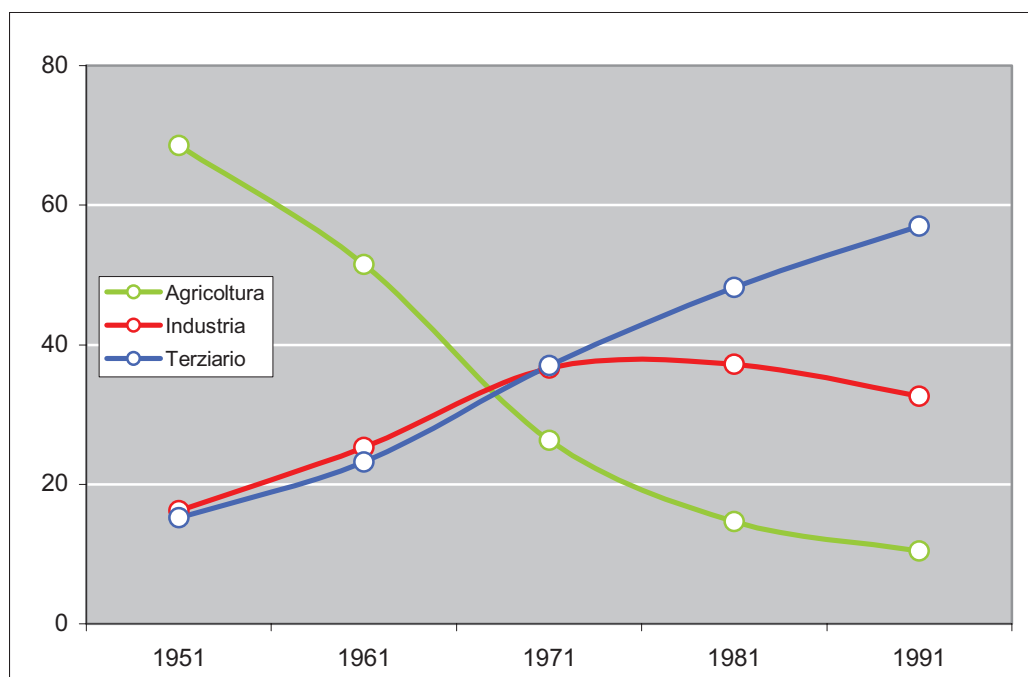
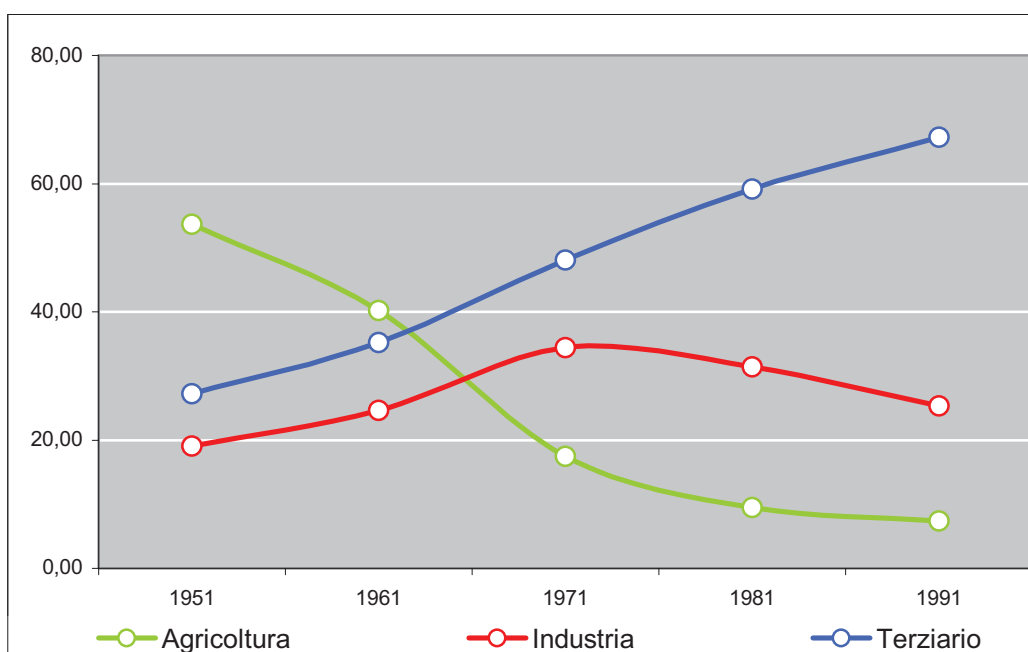


Grafico 14. Chiusi. Attivi per settore sul totale della popolazione attiva. 1951-2001

Valori percentuali



1.5 L'attrattività

Si tenta qui un arduo esercizio previsivo sulla possibilità che la città di Chiusi possa attrarre residenti o attività produttive dall'esterno, ricorrendone i presupposti (per es. l'offerta di spazi abitativi o insediativi).

L'esercizio è arduo per almeno tre ragioni:

- si basa sulla stima della pendolarità per motivi di lavoro: e non è detto che tutti coloro che lavorano a Chiusi ma non vi risiedono trovino conveniente trasferire la loro abitazione; ancor meno probabile è che chi abita a Chiusi ma lavora fuori ricerchi o trovi un posto di lavoro nel comune;
- stima la pendolarità indirettamente, con un indicatore peraltro molto attendibile, ma con una proiezione basata solo sui dati del ventennio 1971-91 (i dati precedenti non ci sono e quelli successivi non sono ancora disponibili);
- non è detto che le attività esterne, che attirano occupati da Chiusi vi si rilocalizzino inseguendo la loro forza lavoro.

Tuttavia, si è ritenuto non inutile l'esercizio perché, come si vedrà, serve a confermare alcuni caratteri socio-economici della città di Chiusi.

Un indicatore sintetico del grado di *attrattività*¹¹ (per motivi di lavoro) di un'area è dato dal rapporto tra addetti (occupati in un certo settore dell'area, ovunque residenti) e attivi (residenti nell'area occupati in un certo settore, ovunque sia localizzato il loro posto di lavoro).

Un valore dell'indice maggiore di 1 significa che l'area è "importatrice" netta di lavoratori dall'esterno. Un indice minore di 1 significa che l'area è "esportatrice" netta di unità lavorative.

Vediamo l'andamento di questo indicatore riferito alla Val di Chiana in confronto con il comune di Chiusi per i settori Industria, Commercio e Servizi.

L'indice di attrattività dell'Industria della Val di Chiana è prossimo all'unità lungo tutto l'arco temporale di riferimento (Graf. 15). La domanda di lavoro locale non ha mai superato l'offerta locale. Allo stesso tempo gli attivi locali nell'Industria hanno sempre trovato impiego all'interno del SEL.

Il dato è indicativo di un settore dall'andamento regolare, che non ha mai subito ristrutturazioni radicali.

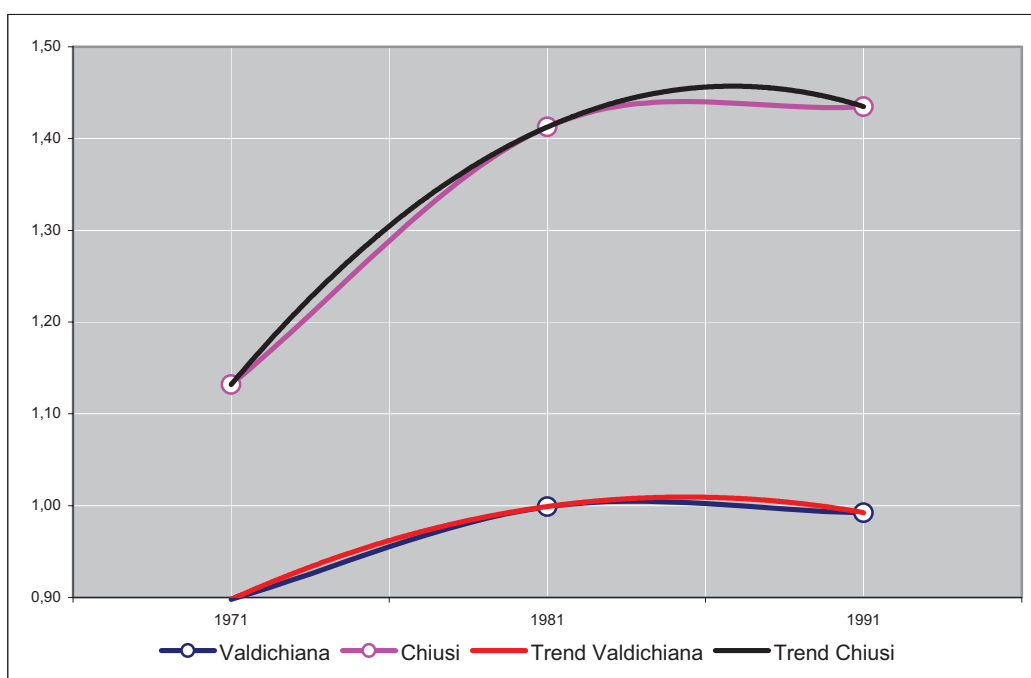
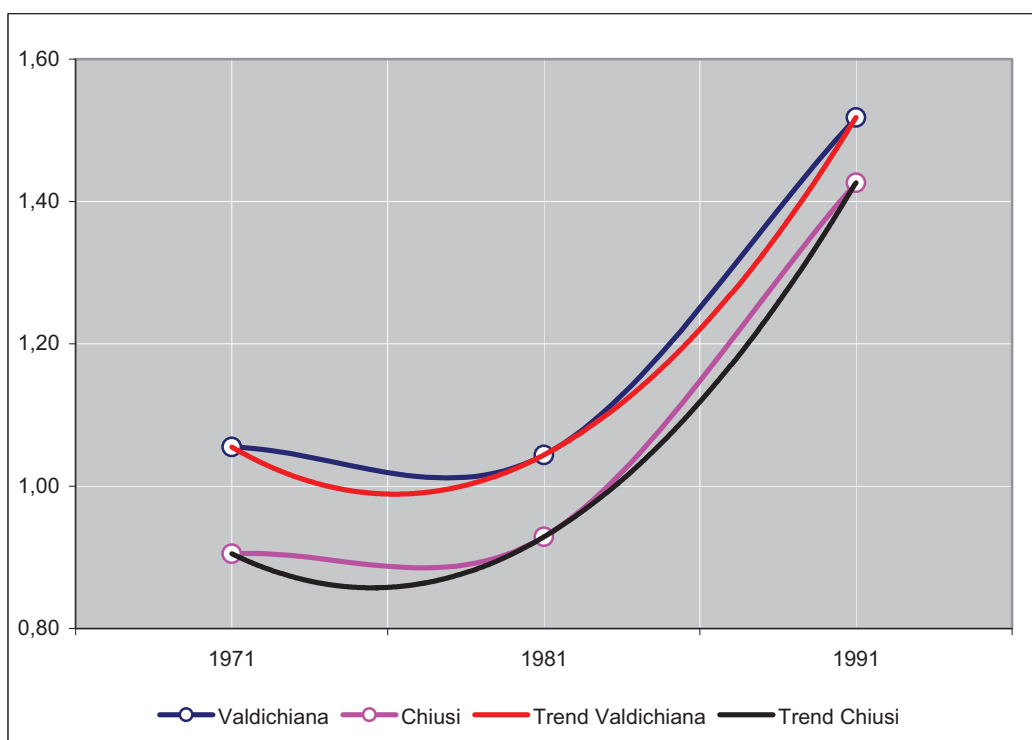
Notevole è, invece, l'attrattività dell'Industria di Chiusi, con un valore dell'indice superiore all'unità e in crescita fino al 1991, quando supera la soglia di 1,40 (gli attivi sono il 140% degli addetti), alimentando, quindi, un notevole flusso di pendolarità in ingresso.

¹¹ La valenza dell'indice si riferisce anche ai residenti dell'area considerata. Se in un'area il numero di unità lavorative sovranchia il numero degli attivi locali, le ragioni per una pendolarità in uscita sono tali da rendere il fenomeno marginale.

Non c'è motivo di ipotizzare che le occupazioni che inducono una pendolarità in entrata siano sistematicamente "rifiutate" dagli attivi locali.

L'ipotesi in discussione si verificherebbe nel caso eccezionale di radicale ristrutturazione economico-sociale. Questo non è il caso della Val di Chiana.

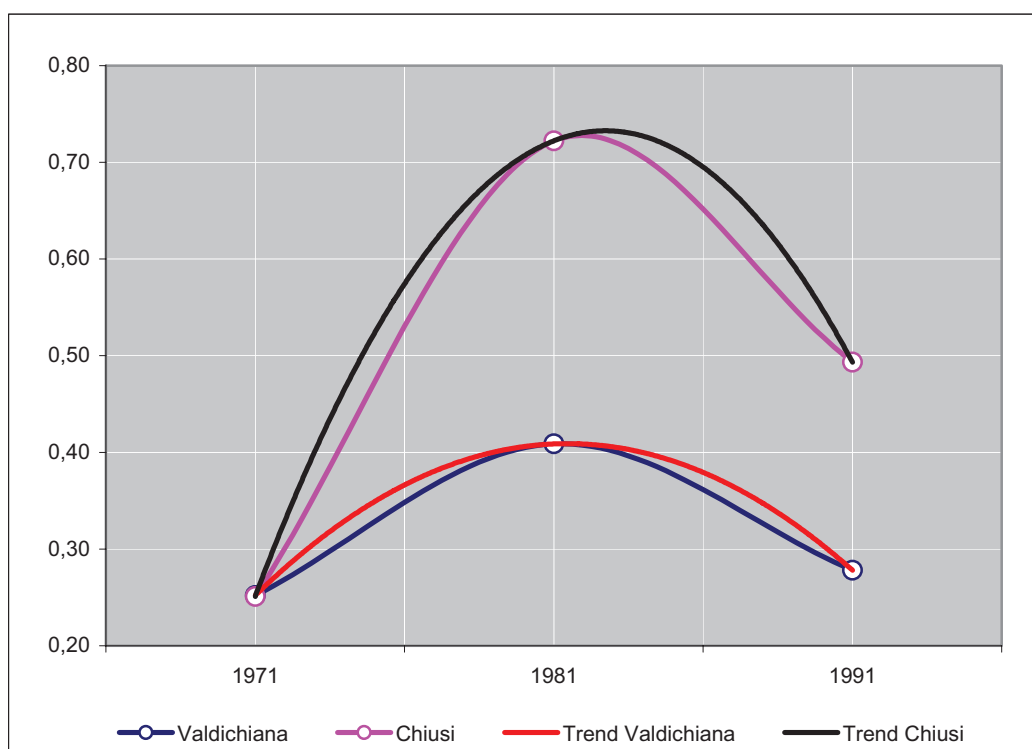
Il principio va attenuato quando si scende alla scala comunale poiché i susseguenti mutamenti storici delle specializzazioni settoriali possono aver generato (cristallizzandola) una situazione di forte interscambio locale.

Grafico 15. Val di Chiana e Chiusi. Industria. Indice di attrattività 1971-1991**Grafico 16. Val di Chiana e Chiusi. Commercio. Indice di attrattività 1971-1991**

L'indice di attrattività del Commercio (Graf. 16) presenta valori progressivamente crescenti in entrambe le aree: parte con un valore pari a 1 nel 1971 per arrivare quasi a 1,5 nel 1991. L'andamento dell'indice di Chiusi è parallelo anche se su valori leggermente inferiori.

Il Commercio, quindi, genera flussi di pendolarità in entrata.

Grafico 17. Val di Chiana e Chiusi. Servizi. Indice di attrattività 1971-1991



Il settore Servizi è quello interessato in maggior misura da flussi in uscita (Graf. 17).

L'andamento dell'indice in Val Chiana, prima crescente poi decrescente, raggiunge al suo massimo il valore di 0,40: nel periodo considerato dal 75 al 60% degli occupati nel terziario (Commercio escluso) lavora fuori dal SEL.

Pur nell'andamento analogo l'attrattività di Chiusi rimane superiore a quella dell'aggregato, ma sempre inferiore all'unità, con un valore massimo superiore allo 0,70 nel 1981, che però scende a 0,50 nel decennio successivo. E vi si deve leggere, probabilmente, una rilocalizzazione del posto di lavoro.

Val di Chiana e Chiusi sono, quindi, aree fortemente esportatrici di addetti al settore terziario.

Il terziario, nel periodo storico di maggior espansione a livello nazionale, ha stentato a seguire lo stesso percorso in Val di Chiana. Fino al 1981 la domanda locale di Servizi ha progressivamente colmato il divario con la relativa offerta locale. Dall'81 in poi si inverte la tendenza: un numero sempre crescente di persone che cercava occupazione nel settore terziario si è rivolta (o si è dovuta rivolgere) verso l'esterno.

Un terziario, quindi, dallo sviluppo a marce basse.

1.6 In conclusione

Tiriamo le fila del ragionamento.

La popolazione può esprimere una domanda di residenza "pregiata", non massiccia ma nemmeno irrilevante, se sollecitata da un'offerta appropriata. Una domanda, però, non tale da indurre l'offerta *tramite i meccanismi di mercato*.

Agricoltura e industria sono certamente utenti di servizi locali (soprattutto tradizionali, credito, commercio, ma anche logistica), sebbene molto probabilmente per i servizi più avanzati si avvalgono di fornitori esterni al SEL (Siena, Firenze, ecc.). In ogni caso non esprimono una domanda di servizi tale da indurre una domanda di spazi da parte dei fornitori locali di servizi e ancor meno capace di attivare processi di rilocalizzazione all'interno del SEL dei fornitori esterni.

Chiusi manifesta una marcata vocazione terziaria, anche come esito del precoce processo di trasformazione della sua struttura economica. Le attività di servizio sono, per così dire, nel suo codice genetico.

Tuttavia non è riconoscibile una domanda, nemmeno latente, di spazi, che non sembrano costituire una strozzatura che impedisca la crescita delle attività di servizio. D'altra parte l'offerta di spazi non è un fattore capace di per sé di generare nuove attività di servizio o incremento di quelle esistenti.

Quindi, nemmeno il complesso delle attività produttive (agricoltura, industria, servizi) sembra in grado di innescare una domanda di spazi tramite i meccanismi di mercato.

La cautela di queste valutazioni deriva, oltre che dal necessario rigore analitico, anche da precedenti non positive esperienze, in Toscana e a Chiusi, di infrastrutture pubbliche progettate e realizzate con eccessivo ottimismo sulle prospettive di utilizzazione.

Comunque, vocazione terziaria della città di Chiusi, sua localizzazione al confine tosco-umbro, dotazioni infrastrutturali come quelle della ferrovia e dell'autostrada, netta specializzazione logistica nel quadro del SEL, sottodimensionamento dei servizi qualificati presenti in Val di Chiana, peculiari risorse di pregio (di Chiusi e della Val di Chiana: storia, vino, zootecnia, terme, ecc.) rappresentano importanti e indiscutibili pre-requisiti che possono essere realisticamente mobilitati in termini di sviluppo dall'intervento pubblico, vista la sostanziale inerzia dei meccanismi di mercato.

Un intervento, si deve aggiungere, che si caratterizzi per:

- la *prudenza* e il *realismo* delle previsioni dimensionali e funzionali e la preventiva acquisizione, su basi di ragionevole certezza, dell'*interesse privato* e della *decisione pubblica*, alla localizzazione nel sito di residenze e funzioni pubbliche;
- le esplicite finalità di *riqualificazione urbana* del plesso di Chiusi Scalo;
- la scelta di concentrare qui la massima parte possibile dei servizi pubblici, come catalizzatore del processo di formazione di un *centro direzionale*;
- la capacità pianificatoria di saldare l'intervento sulla *ex-fornace* con quello del possibile *centro intermodale*;
- un quadro territoriale di riferimento almeno alla *scala della Val di Chiana* e dei suoi immediati contorni.