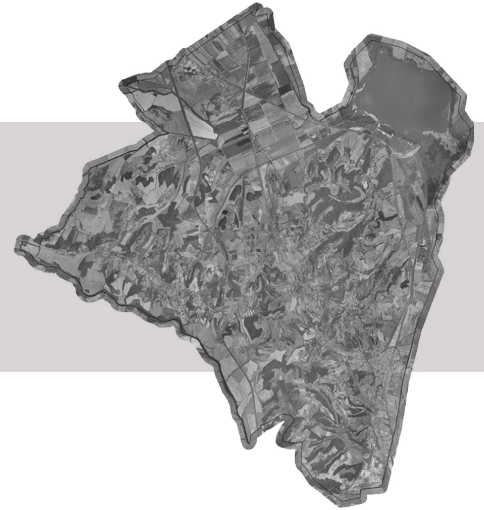




COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI
Provincia di Siena



Piano Strutturale

Adottato con Del.C.C. n. 118 del 21/12/2011

Approvato con Del.C.C. n. ____ del _____

QUADRO CONOSCITIVO

Approfondimenti per le attività produttive

Relazione sulle aree produttive

settembre 2012

GRUPPO DI LAVORO

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Stefano Scaramelli

Responsabile del procedimento: Luisa Viti

Garante della comunicazione: Leonardo Mazzini

Coordinamento generale: Andrea Filpa

Ufficio di Piano: Luisa Viti (coordinamento), Roberto Dottori, Laura Fabiani, Emiliano Fastelli, Gianfranco Gobbini, Luciano Scricciolo

Urbanistica: Paola Loglisci

Cartografie storiche: Claudio Greppi, Paola Jervis

Beni archeologici: Mario Iozzo

Ecologia vegetale e del paesaggio: Carlo Blasi, Vincenzo De Dominicis
collaboratori: Chiara Centi, Riccardo Copiz, Antonio Gabellini, Leopoldo Michetti, Laura Zattero

Economia territoriale: Giuliano Bianchi
collaboratori: Mario De Pascale, Francesco Lapiana

Geologia: Stefania Mencacci, Andrea Massi, Elisa Giommarelli

Mobilità: Massimo Ferrini TAGES s.c.r.l.

SIT Sistema Informativo Geografico: Paola Loglisci, Emiliano Fastelli

Valutazione d'incidenza: Serena Carloni

Valutazioni integrate: Silvia Arnofi

Verifiche idrauliche: Lorenzo Castellani

Premessa

All'interno del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Chiusi è emersa la necessità di realizzare un approfondimento **sulle aree produttive esistenti e sulle loro caratteristiche**.

Tecnicamente, in coerenza con tutta l'impostazione di governo del territorio data dal Comune di Chiusi, l'analisi intende fornire un momento di ricongiunzione di due ambiti di lettura: quella prettamente territorialista che si rifà alle esigenze della pianificazione territoriale tipica del Piano Strutturale e quella dello sviluppo economico-sociale che si rifà alle esigenze della programmazione.

In questo senso, i risultati di quest'analisi intendono divenire un supporto concreto di lavoro sia per fornire indicazioni per il Piano Strutturale del Comune e sia per quelle di programmazione economica e per il supporto al sistema produttivo locale.

Il lavoro realizzato dal Prof. Bianchi e dal suo staff ha inteso costruire una base unica conoscitiva che ha raccolto oltre ai dati strutturali ed alle consistenze e caratteristiche del sistema insediativo (manifatturiero e commerciale) che si è formato negli anni nel territorio comunale anche le implicazioni che da queste ne nascono sia in funzione delle esigenze di sviluppo delle imprese e sia per la coesistenza delle altre esigenze (in primis logistica), si è trattato dunque di un lavoro di tipo ricognitivo/elaborativo.

Si rende opportuno, pertanto, una lettura attenta ed articolata dei contesti e dei fabbisogni che cerchi allo stesso tempo di fornire indicazioni per supportare il governo del territorio verso una politica orientata e coerente nell'organizzazione dell'offerta di aree produttive per le imprese in modo sostenibile per l'ambiente, selettivo nelle iniziative ed integrato nei servizi.

In questa sede si richiama anche a questa attenzione di percorso che propone di mettere in convergenza le linee di programmazione e pianificazione all'interno di una politica attiva di offerta in grado di dare un'impostazione di insieme più attenta a cogliere le esigenze e le dinamiche di sviluppo che si formano e nel sostegno di sistema alle imprese.

Dall'insieme di queste esigenze, nel coglierne l'importanza che tutti questi aspetti hanno all'interno delle scelte di governo del territorio e del sostegno allo sviluppo economico e sociale, prende forma il presente lavoro.

Eurobic Toscana Sud S.p.A.

Sede legale:
Loc. Salceto 121
53036 Poggibonsi
Siena – Italia
Tel. + 39 0577 995011
Fax +39 0577 980217

Sede distaccata:
Via Hamman 98
53021 Abbadia S.Salvatore
Siena – Italia
Tel. +39 0577 776942
Fax +39 0577 775521

Capitale Sociale € 481.527,04=
Iscritta alla CCIAA di Siena Rea n°87.903
R.L., C.F. e P.IVA n° 00743140527
Accreditata al Sistema FOrmativo
REgione Toscana n°303
(Decreto Regione Toscana 1722 – 25/03/2003)



ISO 9001:2000
Certified Quality



1. L'organizzazione dell'offerta come leva per la competitività e la sostenibilità ambientale.

Sviluppo tra competitività e sostenibilità dei territori.

Competitività e sostenibilità ambientale rappresentano i due grandi riferimenti da tener conto sempre più nella definizione e realizzazione delle politiche di sviluppo e qualificazione dell'offerta di aree produttive (offerta localizzativa).

Se la competitività rappresenta il riferimento su cui occorre lavorare per riuscire a mantenere ed attrarre imprese nel proprio territorio e sostenere lo sviluppo economico, la sostenibilità ambientale acquista importanza, a livello di riduzione degli impatti inquinanti ed in riferimento all'uso e consumo delle risorse finite (territorio, materie prime e fonti energetiche non rinnovabili) e sviluppo nell'utilizzo di quelle rinnovabili (solare, eolico, ecc.) sia nell'ambito civile e sia nei processi produttivi.

La competitività di un territorio ha una delle sue principali essenze nella sua capacità di saper organizzare la propria offerta localizzativa per l'economia. L'organizzazione dell'offerta localizzativa del territorio è quell'insieme di asset tangibili (come ad esempio le infrastrutture, i costi dei servizi e della manodopera per unità prodotta, ecc.) ed intangibili (come ad esempio le capacità professionali dei lavoratori, l'ambiente sociale e naturale, la sicurezza e un sistema giudiziario efficiente ed efficace, ecc.) che creano vantaggio ed utilità per il sistema economico-produttivo ed i suoi operatori.

Un sistema locale evoluto, nell'attuale contesto competitivo globalizzato, deve porre attenzione almeno su due aspetti: il primo, saper organizzare la propria offerta localizzativa posizionandola in modo da creare ed offrire vantaggi distintivi per trattenere le imprese localizzate ed attrarne di ulteriori nel proprio territorio ed il secondo, imparare a negoziare sempre meglio con la domanda di investimento e sui fabbisogni che esprimono queste imprese.

L'organizzazione dell'offerta localizzativa rappresenta un passaggio evolutivo e culturale di fondamentale importanza nella definizione delle politiche di sviluppo locale che può realizzare un sistema territoriale. Tramite l'organizzazione dell'offerta localizzativa si riconducono un insieme di asset in qualche misura indipendenti (aree produttive, infrastrutture, competenze, sistemi formativi, ecc.) all'interno di un progetto unitario politica di sviluppo e di regia. Tramite l'organizzazione dell'offerta localizzativa, un sistema locale diventa un soggetto attivo che costruisce il proprio sviluppo e non rimane solo un semplice regolatore e dispensatore di concessioni, autorizzazioni, incentivi e finanziamenti.

Con le leve che si formano nell'organizzazione dell'offerta localizzativa, il sistema territoriale mette a disposizione delle imprese un sistema competitivo di base in grado, tramite asset coordinati, distintivi e funzionali, di metterli in condizione di realizzare le loro strategie di sviluppo.

Nella costruzione dell'offerta localizzativa, un sistema locale costruisce e rende disponibile i "fondamentali" che andranno a caratterizzare il proprio modello di sviluppo (più o meno competitivo ad altri territori, nei mix di specializzazione, ecc.). **Le scelte, integrate ed orientate hanno un fattore di maggior "vendibilità" nell'attrazione e nel mantenimento delle azioni che leggono in questi "pacchetti di offerta localizzativa" in modo più chiaro i vantaggi e le loro convenienze di insediamento produttivo.**

A complemento di questa componente "strutturale" (ovvero gli asset che si mettono a disposizione) se ne forma una di tipo relazionale e di governance che prende anima dalla necessità/richiesta negoziale che le imprese usano sempre più verso i territori che le ospitano.

La competitività internazionale dai prodotti e servizi si è sempre più allargata a comprendere e tener conto dei vantaggi di sistema che i diversi territori possono mettere a disposizione.

I grandi fenomeni di internazionalizzazione e di apertura di nuovi grandi mercati degli anni passati hanno portato a profondi cambiamenti strutturali ed organizzativi nei sistemi produttivi con ampi processi di delocalizzazione dove le imprese, approfittano sempre più di questa situazione e pongono continue condizioni ai territori per tenere i propri impianti o venire ad investire in quelle aree.

I territori, in queste dinamiche negoziali, hanno quasi sempre patito le maggiori capacità delle imprese nella determinazione delle condizioni e stanno cercando di recuperare questo "gap" anche culturale. I sistemi territoriali più evoluti pongono sempre più attenzione a costruire forti politiche di organizzazione dell'offerta localizzativa come supporto per migliorare ed orientare le relazioni con le imprese presenti ed interessate a localizzarsi da loro.

A rendere più difficile il lavoro di organizzazione dell'offerta locale c'è poi il continuo divenire dei sistemi produttivi locali che si configurano sempre più in contesti fluidi e dinamici da seguire e monitorare costantemente per cogliere tempestivamente quei fattori che possono diventare critici per la competitività delle imprese sui mercati e per gli impatti e le ricadute che possono portare nei territori dove esse lavorano.

Nelle dinamiche competitive dei mercati, nessun territorio e nessuna impresa può sentirsi tranquilla ed immune da conseguenze di crisi, tutti, ognuna, secondo le proprie logiche e priorità, deve interagire per cercare di costruirsi con impegno il proprio sviluppo.

I sistemi locali hanno dovuto interagire con queste dinamiche globali dei mercati, pagando a volte, a seguito di apparenti inspiegabili crisi, processi di delocalizzazione di imprese che operano nel territorio producendo ricchezza ed occupazione.

Hanno poi dovuto affrontare le conseguenze degli impatti ambientali prodotti dai siti produttivi e dagli stili di vita delle popolazioni residenti che mettevano a rischio la sostenibilità ambientale complessiva.

Le esperienze di questi anni hanno fatto comprendere la natura di molti problemi e le esigenze di equilibri non sempre facilmente compatibili tra loro. In queste difficoltà molte azioni si sono arenate e rimaste irrisolte, altre sono riuscite ad avviare iniziative di rimodulazione e di ricerca di percorsi nuovi alternativi.

Un dato appare comunque sempre più largamente compreso e condiviso, la complessità dei sistemi moderni non può in nessun caso essere affrontata in modo adeguato né da forme di spontaneismo (letto troppo spesso in passato acriticamente come forza vitale dello sviluppo dal basso da lasciare libera di esprimersi) e né da tentazioni di "localismo autoreferenziale" (spesso accompagnato da un sentirsi interprete di "nuove centralità", sempre detentore di "unicità" da affermare).

I danni prodotti dallo "spontaneismo" come modo principale del fare e nella disattenzione dell'interdipendenza di prossimità locale e di impatto di sistema che ogni azione produce hanno messo in luce evidenti limiti ed il sorgere di molti problemi.

Nel contrappasso di questi atteggiamenti almeno due attenzioni paiono formarsi come momento di maturità e di superamento culturale:

- quella focalizzata sull'esigenza di regolare e di riportare a funzionalità i sistemi territoriali che hanno subito certi fenomeni di spontaneismo che hanno prodotto fenomeni di dispersione, congestione e consumo di territorio, fino all'intervento nelle rimodulazioni di aree in abbandono i cui contesti d'uso sono superati o in crisi (es. le aree produttive dimesse, ma anche rivitalizzazioni di quartieri, ecc.);

e quella focalizzata sulla crescita della consapevolezza che molte iniziative vanno riportare all'interno di fattori propri di scala (Ad esempio una rete viaria è infrastruttura per il territorio in cui è situata e servizio di connessione logistica per una molteplicità di sistemi territoriali, ed il vantaggio competitivo per un sistema locale è nel valore di servizio di connessione logistica) che spesso non sono solo di livello "locale" stretto ma investono sistemi e reti molto più ampie (si pensi ad esempio ai sistemi intermodali e della logistica e più in generale a quelli delle infrastrutture a rete).

Un quadro di riferimento in movimento dove lo sviluppo non passa più necessariamente solo da modelli di crescita espansiva ma anche nella rimodulazione dei fattori di valore che possono creare qualità contestuale (ambientale, economica e sociale) e puntare su nuovi e diversi volani produttori di ricchezza, di benessere e di coesione sociale.

2. Le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) come punto di equilibrio tra competitività e sostenibilità: .

2.1. Soluzioni compatibili alle esigenze del territorio

Le normative sempre più stringenti, il sentire comune di attenzione ai temi dell'inquinamento sempre maggiore delle popolazioni residenti e l'esigenza delle imprese di sostenere a costi ragionevoli una serie di incombenze e di disporre di servizi funzionali alle loro esigenze imporranno ai gestori delle aree produttive (in larghissima parte ai comuni) ad intervenire sempre più di frequente con investimenti strutturali di ammodernamento e messa a norma e sostenere oneri di gestione per i servizi.

Le risorse e le strumentazioni dei singoli comuni appaiono nella quasi totalità non sufficienti per adeguare le aree produttive alle norme per la riduzione degli impatti ambientali e per la sicurezza e nel contempo impegnarsi a costruire una forte e competitiva offerta localizzata in grado di dare un reale sostegno alle imprese localizzate ed affrontare politiche di attrazione di investimenti.

La diffusa frammentazione e piccola dimensione delle aree produttive poi non aiuta certo ad organizzare i sistemi di servizio per ridurre gli impatti ambientali (per tutti una gestione efficace ed efficiente della chiusura dei cicli dei rifiuti).

In linea con le principali ed avanzate esperienze internazionali, per cercare soluzioni soprattutto a queste problematiche di tutela dell'impatto ambientale, nel 1998 col D.Lgs. n. 112/98 (*Bassanini*) è stata introdotta nell'ordinamento legislativo, nell'art. 26 un nuovo strumento: le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).

In particolare l'art. 26 recita: "le Regioni disciplinino, con proprie leggi, le aree industriali e le *aree ecologicamente attrezzate*, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente".

Questo nuovo strumento, pensato in chiave principalmente ambientale, assegna a queste aree dei requisiti tecnici ed organizzativi finalizzati a minimizzare ed a gestire in modo integrato le pressioni sull'ambiente, proponendo di sostituire il cosiddetto approccio "end of pipe" (abbattimento dell'inquinamento a fine ciclo) col principio di precauzione e prevenzione dall'inquinamento.

L'approccio è quello di organizzare il sito produttivo in modo da agevolare, sia economicamente sia tecnicamente, le singole imprese insediate a realizzare i loro obiettivi ambientali, siano essi prescrittivi o volontari.

La Regione Toscana recepisce questo nuovo strumento con la legge regionale del 22 dicembre 2003, n. 61 nell'art 10 "Aree produttive ecologicamente attrezzate" a cui nell'ambito

del Piano Regionale di Azione Ambientale 2007-2010 si cercherà di redigere il regolamento attuativo per il loro riconoscimento.

2.2. La “logica” di una area APEA .

Le aree APEA vengono proposte per affrontare e gestire gli impatti ambientali prodotti dalle singole imprese localizzate in un sito in chiave di sistema.

L'area APEA in altri termini si sostanzia in una gestione ambientale delle aree produttive, integrata, sistematica e preventiva che si inserisce all'interno del contesto della pianificazione urbanistica.

L'inserimento all'interno della pianificazione urbanistica del luogo dove viene situata l'area APEA costituisce un'ulteriore ed importante evoluzione nell'approccio delle politiche di sostenibilità e di riduzione degli impatti ambientali. L'area APEA diventa una componente contestuale che fa conto delle situazioni specifiche del luogo (da quelle paesaggistiche, a quelle infrastrutturali e di servizio) e risorse disponibili e costruisce i riferimenti strutturali e gestionali di supporto in cui poi le singole imprese devono operare.

Operativamente le aree APEA devono contribuire a:

- promuovere e creare le condizioni per un utilizzo efficiente delle risorse
- creare le condizioni per la riduzione degli impatti ambientali
- gestire le interazioni tra ambiente e comunità ed istituzioni locali

I principali riferimenti di attenzione previste dalla normativa in carico alle aree APEA sono nell'attenzione e nell'intervento nella gestione degli aspetti che riguardano:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace;
- prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

Le aree APEA rappresentano un punto evolutivo importante per la gestione e riduzione degli impatti ambientali.

Un ruolo di contribuzione nella gestione delle aree APEA viene infine dato anche alle Province che dovranno predisporre una serie di strumenti tecnici per definire i requisiti ambientali e territoriali, le linee guida di progettazione; dovranno inoltre proporre modelli di analisi ambientale e dei fabbisogni di servizi, promuovere modelli di valutazione e suggerire forme di gestione.

2.3 Le Aree APEA e i sistemi produttivi locali

Il quadro di riferimento dello strumento APEA ha una sua precisa focalizzazione nella riduzione degli impatti ambientali e nel miglioramento contestuale del territorio dove l'area APEA è localizzata tramite due direttrici: sul miglioramento delle condizioni di sistema e sul miglioramento delle performance ambientali delle imprese insediate.

Sul miglioramento delle condizioni di sistema si prende atto che ci sono delle precondizioni da costruire e mettere a disposizione e con la fornitura di servizi generali che devono consentire di trovare soluzioni complessive migliori ad un costo unitario più basso rispetto a soluzioni individuali.

Sulle performance ambientali delle imprese insediate si punta a ridurre le fonti di inquinamento, la creazione di rifiuti e di abbattimento dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili all'origine del processo. La gestione dei "cicli chiusi" parte da questo ambito e trova nelle soluzioni di sistema i processi e le manipolazioni che ne gestiscono i residui che escono dalle imprese.

Nel miglioramento delle performance ambientali le imprese trovano anche vantaggi evidenti, il primo, è senza dubbio che rispettando le regole possono legalmente operare, il secondo, che con una serie di accorgimenti possono ridurre i costi di produzione e presentarsi sul mercato (con consumatori sempre più sensibili sui comportamenti di responsabilità sociale delle imprese) con un'immagine più positiva; il terzo, in un contesto più funzionale possono fruire meglio dei vantaggi dell'offerta localizzata che viene messa a disposizione dal territorio (infrastrutture, servizi, ecc.).

L'individuazione e realizzazione di un'area APEA non può prescindere dagli strumenti di programmazione e pianificazione. L'interazione tra Provincia e comuni coinvolti con il loro territorio è fondamentale.

Esse vanno inquadrare all'interno dell'offerta localizzata delle aree produttive presenti almeno a livello provinciale. Una doppia lettura sia come una componente di qualificazione intrinseca (la riduzione degli impatti ambientali) e sia come componente fondante del sistema complessivo di offerta localizzata (l'articolazione, le dimensioni e la numerosità delle aree produttive presenti nella provincia) e di interazione col resto del territorio.

Questo passaggio rafforza l'impostazione del miglioramento delle condizioni di sistema presenti nello strumento APEA in quando affronta il tema nella complessità della localizzazione di tutte le aree produttive presenti in una provincia e ne raccorda gli equilibri di distribuzione e le specializzazioni (come asset orientato per trattare situazioni inquinanti, di rifiuti, energetiche, ecc. di specifiche tipologie produttive di impresa).

Il tema della competitività ha una sua complessità sia di trattazione e sia sulle modalità di intervento. La competitività di sistema che può esprimere l'offerta localizzata di un territorio è un insieme articolato di componenti e fattori compositi e dinamici dove ogni azienda poi declina ed usa a modo proprio secondo le capacità e gli interessi.

Un'area APEA va costruita e gestita tenendo conto anche dei fattori di competitività di sistema che possono chiedere le imprese insediate o che intendono insediarsi. Questa "dimensione della competitività" deve trovare un ambito di attenzione superiore a quella che nelle caratteristiche di prescrittività può dare il quadro normativo. Dalle necessarie norme occorre spingersi verso le politiche di sviluppo e di intenzionalità di configurazione possibile da dare ai sistemi produttivi locali.

3. Il Sistema produttivo nel Comune di Chiusi

Prendendo spunto dal lavoro svolto dal Prof. Giuliano Bianchi ("Chiusi e la Val di Chiana Senese – Il sentiero di sviluppo diverso". Novembre 2007), si illustra di seguito un identikit dell'area di Chiusi nelle sue dimensioni economiche-territoriali.

E' bene premettere che Chiusi fa parte del SEL 29 – Val di Chiana Senese costituito da nove comuni: Sinalunga, Trequanda, Torrita di Siena, Montepulciano, Ciacciano, Terme, Chiusi, Sarteano, Cetona, San Casciano dei Bagni, con un'estensione territoriale complessiva di 707,64 Km^q. La parte settentrionale del SEL rientra nel Distretto Industriale di Sinalunga (del. n. 69 del 2000), specializzato nella produzione del legno e del mobile, mentre al complesso del sistema locale è stata conferita la qualifica di "sistema produttivo locale manifatturiero" per il settore dei minerali non metalliferi.



Economia locale

Dall'esame dei principali settori produttivi è possibile fornire un'immagine nitida della situazione economica locale.

L'analisi dei settori principali dell'economia di Chiusi in termini di addetti e di unità locali (Grafico. 1; Tabella 1) mostra che:

- l'agricoltura occupa un posto residuale nell'economia di Chiusi con una percentuale di occupazione del 16%, inferiore alla media provinciale.

- l'Industria è il primo settore per numero di occupati 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 (9,46%).

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

Grafico 1. Chiusi. Addetti per settore. 2001.
Valori percentuali

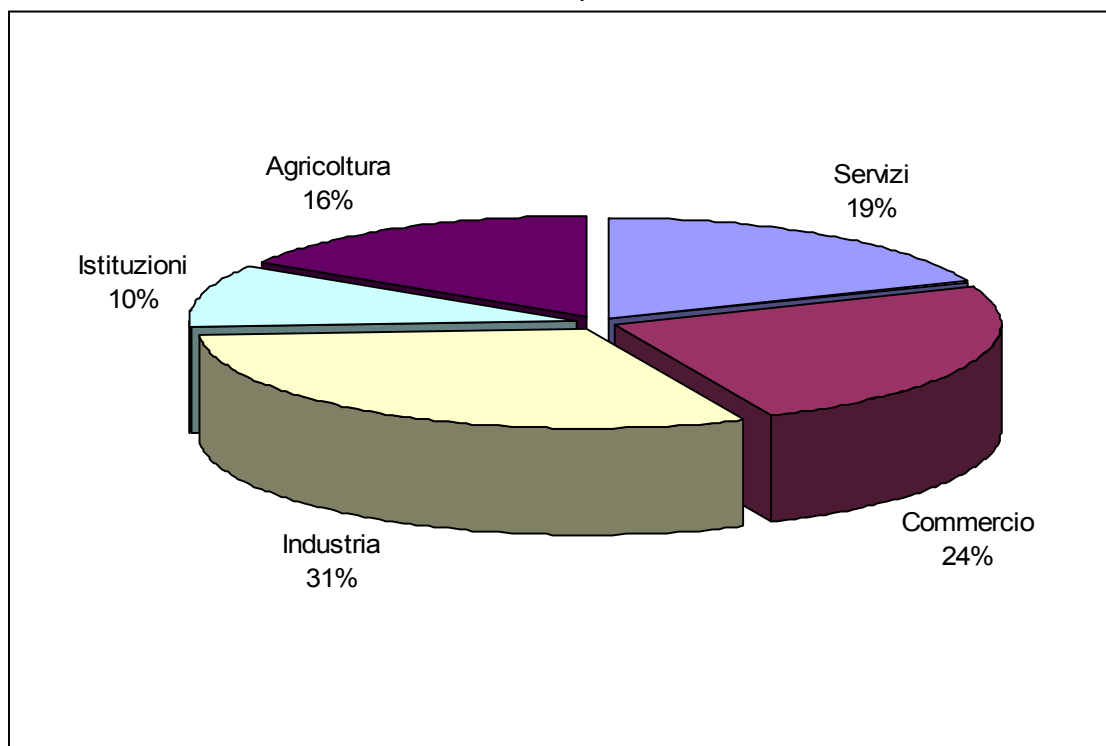


Tabella 1. Chiusi. Addetti per settore. 2001
Valori assoluti

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

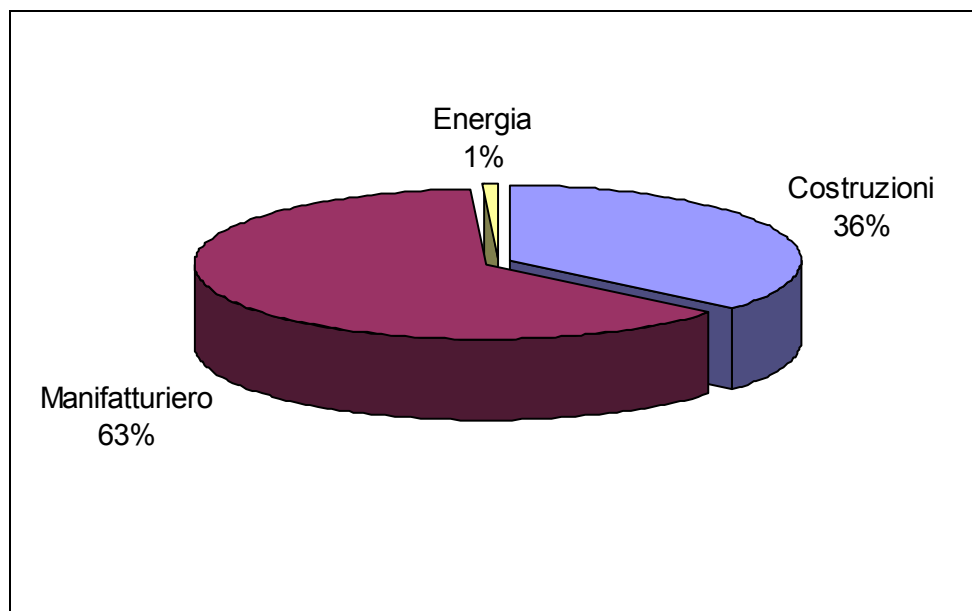
Scomponendo i tre macro settori nelle diverse attività pertinenti, rileviamo che:

- nell'industria il 63% degli addetti è impiegato nel comparto manifatturiero, il 36% nelle costruzioni; mentre solo l'1% nella produzione e distribuzione di energia (Tabella 2, Grafico 2).

Tabella 2. Chiusi. Addetti all'industria per categoria. 2001.
Valori percentuali

	Addetti
Manifatturiero	63%
Energia	1%
Costruzioni	36%

Grafico 2. Chiusi. Addetti all'industria per categoria. 2001
Composizione percentuale

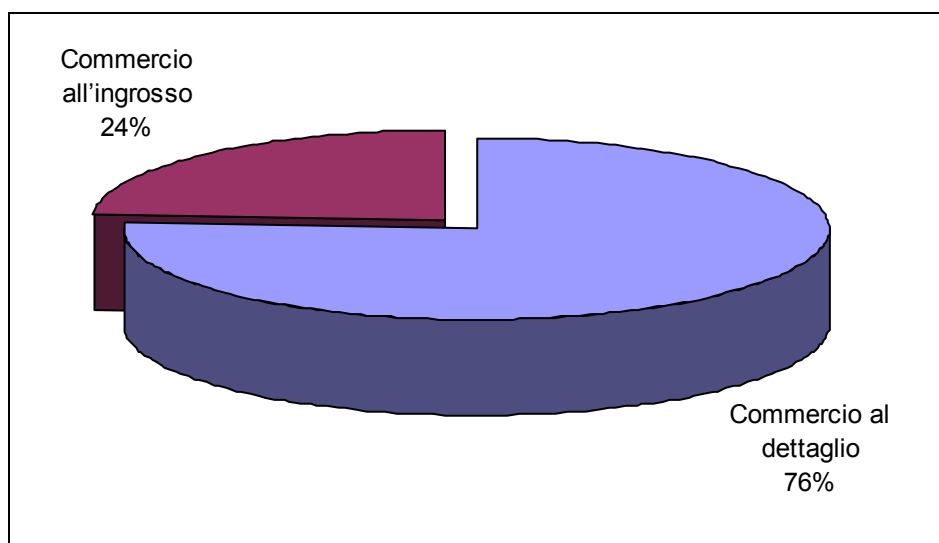


- Circa i tre quarti dell'occupazione nelle imprese del settore commerciale è dedicata al commercio al dettaglio (per ogni addetto alla grande distribuzione ci sono 4 addetti al commercio minuto) (Tabella 3; Grafico 3).

Tabella 3. Chiusi. Addetti al Commercio per categoria. 2001.
Valori assoluti

	Addetti
Commercio al dettaglio	565
Commercio all'ingrosso	177

Grafico 3. Chiusi. Addetti al commercio per categoria. 2001
Composizione percentuale

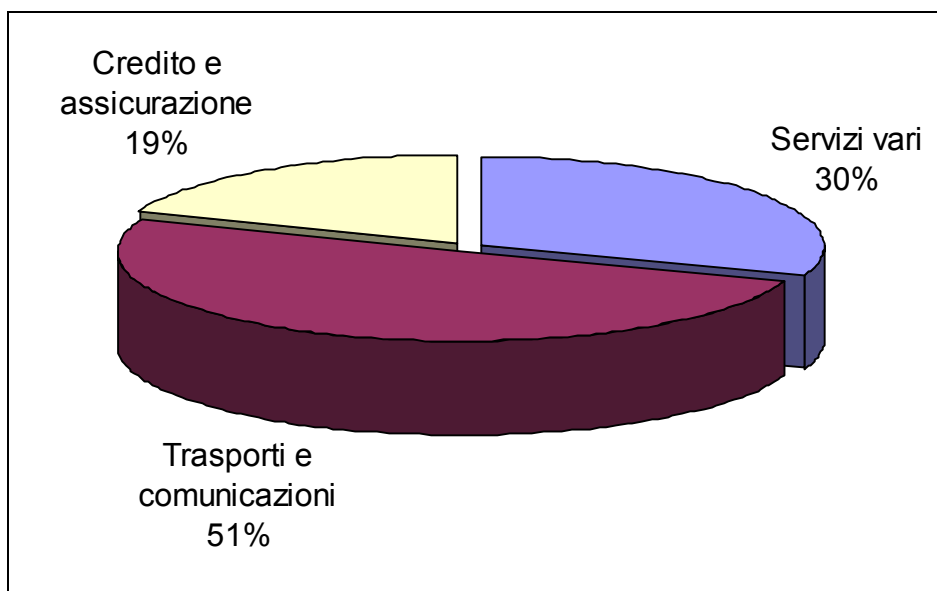


- Nei “servizi”,più del 50% degli addetti è impiegato nel comparto “trasporti e comunicazioni”; il 19% è impiegato nella produzione di servizi finanziari e assicurativi, il 30% nella categoria residuale degli “altri servizi” comprensiva del turismo e dei servizi avanzati (Tabella 4, Grafico 4).

Tabella 4. Chiusi. Addetti ai servizi per categoria. 2001.
Valori assoluti

	Addetti
Servizi vari	226
Trasporti e comunicazioni	379
Credito e assicurazione	141

Grafico 4 Chiusi. Addetti ai servizi per categoria. 2001
Composizione percentuale



Dall'analisi dei risultati precedenti si evince che a Chiusi il terziario -in questo caso la constatazione può essere estesa anche al commercio- è trainato dalle attività logistiche e di trasporto connesse alla presenza dello snodo ferroviario e del casello autostradale. All'interno del settore industriale le attività più presenti sono quelle legate all'edilizia (costruzioni e carpenteria metallica) e le manifatture calzaturiere e dei minerali non metalliferi, tutti produzioni isolate che testimoniano l'assenza di indotto o dei caratteri strutturali di filiera.

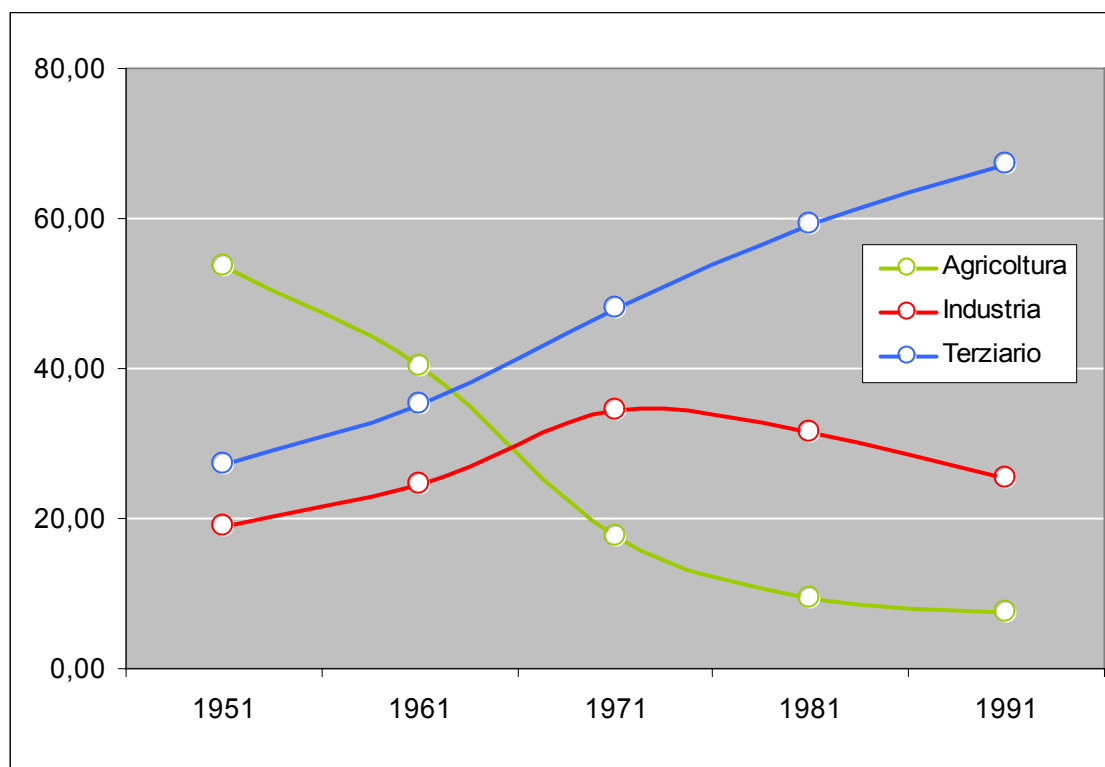
Alla luce delle precedenti considerazioni, si può affermare che la qualificazione attuale di Chiusi è quella di centro di servizi privati e commerciali, che può giocare le sue carte in un quadro di crescita della domanda endogena di servizi alle imprese, anche in una logica di SEL Val di Chiana.

Le analisi portano ad individuare una domanda crescente di spazi per le attività dei servizi che, aggiunta alla vocazione della città ed ai fattori di competitività sono indubbiamente pre-requisiti su cui progettare una politica di attrazione localizzativa.

A conferma della vocazione terziaria di Chiusi si riporta di seguito il grafico 5 che mette a confronto l'andamento dei tassi d'attività (misurano l'offerta di lavoro intesa come popolazione attiva, rapportata alla popolazione in età lavorativa) nei tre settori tradizionali – agricoltura, industria e terziario – della popolazione locale nel corso degli ultimi 50 anni.

E' bene premettere che la trasformazione strutturale della società locale di Chiusi avviene in leggero anticipo rispetto alla media degli altri Comuni della Val di Chiana e, a differenza che in questa, la trasformazione è guidata dal terziario più che dall'industria.

Grafico 5. Attivi per settore economico sul totale della popolazione attiva. 1951-2001
Valori percentuali



In conclusione si può affermare che, la vocazione terziaria della città di Chiusi, la sua localizzazione al confine toscano-umbro, le dotazioni infrastrutturali come quelle della ferrovia e dell'autostrada, il sottodimensionamento dei servizi qualificati presenti in Val di Chiana e le peculiari risorse di pregio (storia, vino, zootecnia, terme, ecc.) rappresentano importanti e indiscutibili prerequisiti che possono essere realisticamente mobilitati in termini di sviluppo dall'intervento pubblico, vista la sostanziale inerzia dei meccanismi di mercato.

3.1 Brevi Considerazioni

Al fine di completare con maggiore esattezza tale importante ma preliminare lavoro istruttorio, è opportuno implementare tale analisi sulla base di alcune considerazioni.

Si ritiene utile fare un ragionamento sul lavoro di ricognizione effettuato che risulta esaustivo dal punto di vista dell'analisi per il periodo preso a riferimento dal 1971 al 2001, ma lascia scoperto il periodo fine 2001-2008 che rappresenta un importante crocevia per il sistema economico mondiale (globalizzazione, crisi economica 2001, fino ad arrivare ad oggi), possiamo tranquillamente affermare che l'economia mondiale in questi ultimi anni ha subito e sta subendo dei grossi cambiamenti.

Se si va ad analizzare i dati generali si nota che, per numero di occupati, il macro settore industria a livello di Sel è secondo all'agricoltura con il 26% degli occupati, mentre se si prende il territorio della città di Chiusi come riferimento il macro settore occupa un ruolo, a livello occupazionale, di assoluta importanza infatti con il suo 31% è il settore con il più alto livello occupazionale e questa la dice lunga sull'importanza dello stesso per l'economia del territorio, il benessere di un territorio e quindi il suo sviluppo è influenzato dall'occupazione stabile della sua popolazione; naturalmente il settore servizi ha un ruolo importante nell'economia del territorio che può avere sviluppi importanti nel futuro.

Ritornando al macro settore dell'industria e scomponendolo nelle diverse attività pertinenti vediamo che il 63% degli addetti è impiegato nel comparto manifatturiero, il 36% nelle costruzioni mentre solo 1% nella distribuzione di energia. (vedi grafico 2)

Fatta questa piccola premessa che serve a capire come sia importante e strategico il settore industria per lo sviluppo del territorio, il problema oggi si sposta su come mantenere questi numeri o eventualmente migliorarli. Per rispondere a ciò si rende necessario pensare ad una offerta strutturata di nuove aree che abbiano caratteristiche sovracomunali e che abbiano un facile accesso alle vie di comunicazione principali oltre al fatto che siano dotate di nuove tecnologie di comunicazione. Occorrono, inoltre, politiche di integrazione ed un'attenta valutazione, in fase di localizzazione e insediamento, di quelle tipologie di imprese che diano garanzie occupazionali per la manodopera locale; si possono così creare circuiti virtuosi con ricadute in termini di posti di lavoro.

Per affrontare e superare le vere sfide della competizione, di fronte ad una situazione di crisi strutturale come l'attuale, bisogna creare realtà più strutturate e questo può avvenire solo se si dà alle imprese la possibilità di investire in un territorio attraverso la creazione di nuove aree che naturalmente siano ben servite in termini di infrastrutturazione fisica, garantire disponibilità di servizi di comunicazione avanzati, essere adeguate, in termini di spazi disponibili, anche per accompagnare "l'auspicabile" crescita dell'impresa.

Spesso gli imprenditori locali rispondono ad esigenze "locali" dettate più che altro da fattori che stabilizzano l'esistente e non rispondono alle logiche della concorrenza. Sotto questo aspetto, l'economia locale è più vulnerabile di altre, proprio a causa della gran quantità di piccole imprese, che non sempre dispongono degli strumenti culturali e dei sostegni necessari ad adeguarsi rapidamente ai nuovi scenari. È una questione di struttura e di mentalità, dove l'azienda nata come padronale e focalizzata su un mercato locale o al massimo nazionale, deve improvvisamente imparare a riconoscere fattori nuovi e adeguarvisi, invece di abbandonarsi a illusorie speranze e pretese di mantenere lo *status quo*.

Le loro attese spesso rispondono a logiche di potenziamento dei servizi (e scarsa concorrenza) e non ragionano sul beneficio che può derivare da una loro crescita aziendale questo naturalmente se vengono messe nella condizione di poterlo fare. Infatti gli imprenditori intervistati hanno risposto più a logiche di mantenimento del proprio status quo e al potenziamento dei servizi che non a opportunità di crescita e di sviluppo.

Eurobic Toscana Sud S.p.A.

Sede legale:
Loc. Salceto 121
53036 Poggibonsi
Siena – Italia
Tel. +39 0577 995011
Fax +39 0577 980217

Sede distaccata:
Via Hamman 98
53021 Abbadia S.Salvatore
Siena – Italia
Tel. +39 0577 776942
Fax +39 0577 775521

Capitale Sociale € 481.527,04=
Iscritta alla CCIAA di Siena Rea n°87.903
R.I., C.F. e P.IVA n° 00743140527
Accreditata al Sistema FOrmativo
REgione Toscana n°303
(Decreto Regione Toscana 1722 – 25/03/2003)



ISO 9001:2000
Certified Quality



Inoltre un'altra motivazione del perché gli imprenditori locali non chiedono nuove aree deriva dalla disponibilità di volume residuo, da sempre presente ed in particolare qui sul territorio di Chiusi, che consente alle imprese esistenti di potenziare il loro sviluppo e disporre di spazi per la crescita.

Il dato complessivo va quindi integrato, per quanto attiene alla precedente importante analisi da tali considerazioni che completano il quadro di riferimento, sia con riferimento al contesto di valutazione che ai dati di riferimento.

Si tratta quindi, in altri termini, di meglio valutare il contesto e di integrare le suddette considerazioni alla luce delle integrazioni sopra prospettate che rendono la valutazione da effettuare ancora più attuale e stringente.

Ancora in tal senso, con ciò si possono anticipare le conclusioni finali della presente relazione, va notato come ogni dato relativo al dimensionamento storico degli insediamenti su Chiusi, non può non tener conto delle difficoltà di natura tecnico-idraulica e della disponibilità o meno delle aree nel periodo di riferimento. In dettaglio vanno notati e riportati i seguenti fattori pregressi di criticità:

1. impossibilità della concreta edificabilità della zona produttività denominata Boncia Bassa per diversi anni, a causa di problematiche idrauliche;
2. difficoltà di complementamento della zona artigianale industriale di montallese, anch'essa ferma per diversi anni a causa di problematiche idrauliche ancora in via di soluzione;
3. assenza di contesti votati all'insediamenti di nuova edificazione, che hanno nei fatti spinto una fetta rilevante dell'imprenditoria chiusina verso diverse localizzazioni ed in particolare nei confronti dell'insediamento di Po Bandino, posto nel Comune di Città della Pieve ma nei fatti ubicato in adiacenza alla localizzazione dello Scalo Merci e con una fruizione dei servizi del nostro territorio da parte di tali imprenditori.
4. presenza di soli volumi residui su aree edificabili, necessari per ampliamenti ma non per nuove localizzazioni o diversi dimensionamenti.

In tal senso vanno poi analizzati con attenzione i dati relativi agli insediamenti realizzati mediamente negli anni sul territorio comunale, intendendo con ciò il totale delle concessioni edilizie e dei permessi a costruire rilasciati al fine di implementare le costruzioni di localizzazioni produttive. Tali dati che portano ad una analisi complessiva che attesta il dato generale interno ai ventimila metri cubi annui di volumi concessionari, che portano il nostro Comune a rilevare una media di volumi edificabili di importante entità ma comunque con un valore rilevante ai fini della complessiva dinamica dello sviluppo locale.

Tale dato di per sé comunque di entità rilevante rileva importanti variazioni in aumento allorché si sono registrate variazioni ai punti di criticità sopra manifestati. In dettaglio, o meglio in altri termini, il suddetto trend generale di sviluppo ha visto un incremento esponenziale e rilevante nell'annualità 2003 laddove il comune ha potuto fruire dei benefici e degli effetti derivanti dalla disponibilità di nuovi spazi di localizzazione, atteso che i contratti di effettiva alienazione delle aree in questione sono stati stipulati nell'anno 2002. Tali contratti, di per sé limitati a pochi numeri di repertorio contratti e riscontrati nel periodo compreso tra il maggio ed il luglio 2002, hanno consentito di far passare la volumetria concessionata da un valore medio di 20.000 metri cubi annui ad un picco di 119.000 metri cubi.

Il dato in questione, senza con ciò entrare in valutazioni che non attengono a questo studio, impone una valutazione immediata e, a nostro avviso, indiscutibile: la presenza di nuove aree e la sua disponibilità genera un immediato ritorno di nuove imprese e una loro immediata alienazione, tra l'altro dimostrata e riscontrabile dal numero di richieste e dall'immediato esito positivo delle gare in questione peraltro con concorrenti rimasti insoddisfatti nella loro richiesta.

4. Le Aree produttive presenti nel territorio

4.1 Centro Intermodale

Il centro intermodale è una infrastruttura dedicata allo scambio delle merci tra il vettore ferroviario e quello stradale. L'individuazione di Chiusi quale sede del Centro merci e servizi logistici è strategica per una area territoriale più vasta che coinvolge anche le province limitrofe, in modo particolare quella di Perugia, ma anche in parte quella di Terni. Infatti le infrastrutture, sia stradali che ferroviarie, già esistenti permettono il raggiungimento di importanti poli produttivi (Torrita, Sinalunga, l'area del Trasimeno, Orvieto, Perugia). Oltre a ciò il nuovo Scalo merci potrà, per dimensioni e potenzialità, indurre l'allargamento del bacino gravitazionale della possibile utenza. In tal senso la localizzazione dello scalo merci, in corrispondenza della stazione di Chiusi Scalo sulla linea lenta Roma - Firenze, permette una agevole collegamento, dall'interno dei segnali di stazione, a i binari di servizio dello scalo. In più la vicinanza alla connessione con la linea Direttissima può permettere l'intercettazione di traffici merci provenienti dagli scali portuali mediterranei (Gioia Tauro, Genova, ecc.) a maggiore distanza, sempre con una notevole economicità, sicurezza e basso impatto ambientale per unità trasportata.

Il centro Intermodale rappresenta un fattore di razionalizzazione del trasporto delle merci nelle Province di Siena e di Perugia finalizzato:

- I. alla riduzione dell'impatto del traffico commerciale pesante sulla rete stradale;
- II. alla promozione dello sviluppo economico del sistema produttivo locale.

4.2 Le Biffe

La zona produttiva in esame si estende dalla frazione residenziale delle Biffe fino al confine con l'Umbria ed il Comune di Cetona. L'area può essere suddivisa in due zone la parte produttiva vecchia a ridosso dell'abitato e la zona produttiva di recente realizzazione oltre il fosso del Cardete.

Il Comparto è attraversato da due strade di scorrimento la Strada di Fondovalle e la Strada Provinciale n. 321 del Polacco. Entrambe le strade risultano prive di adeguata banchina, pubblica illuminazione e marciapiedi, pertanto tutta la zona è praticamente inaccessibile ai pedoni.

La zona produttiva più remota è stata edificata intorno agli anni 70', in assenza di un piano urbanistico attuativo. Quanto sopra ha determinato l'insediamento di azienda di media grandezza, ma senza affrontare la problematica connessa con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. Pertanto allo stato attuale, come sopra evidenziato, l'area è priva di adeguate fognature per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, di viabilità, parcheggi, aree a verde e marciapiedi.

Le attività insediate sono principalmente di tipo commerciale/manifatturiero (rivendita autoveicoli/realizzazione manufatti in cemento, rivendita e deposito materiali edili/ rivendita e lavorazione legname/lavorazione ferro/stoccaggio cereali) inoltre si sono insediate altre aziende di piccole dimensioni (meccanico/carroziere/ecc.).

L'area è occupata da aziende che non manifestano grosse necessità di ampliamenti, se non per interventi di adeguamento per migliorare la produttività o riparare le merci. Le capacità edificatorie residue, di fatto nella maggior parte dei casi non sono potenzialmente attuabili, in quanto determinerebbero un intasamento degli spazi circostanti l'edificato esistente utilizzato come deposito merci o viabilità di servizio o in altri casi in quanto utilizzabili solo mediante sopraelevazione. Eventuali riconversioni della zona produttiva, oltre all'eventuale recupero edilizio delle volumetrie esistenti, potrebbero essere attuate solamente mediante un costoso adeguamento di tutte le infrastrutture con improbabili investimenti non solo di carattere Comunale, questo porta a pensare che le aree di remota costruzione potranno essere difficilmente adeguate e riconvertite.

La parte produttiva più recente, realizzata a partire dal 2001 oltre il fosso del Cardete e dotata delle necessarie urbanizzazioni (area PAIP), ha costituito risposta adeguata alle necessità di nuove aziende o quelle esistenti nel territorio che hanno inteso ristrutturarsi. La dimostrazione della necessità di nuove aree produttive è dimostrata dal fatto che la zona PAIP in circa 6 anni è stata completamente edificata senza determinare contenitori produttivi dimessi all'interno del territorio.

Le attività insediate sono principalmente di tipo produttivo/artigianale (zincherai/lavorazione ferro/deposito materiali elettrici/lavorazione vetro) con presenza di alcune attività commerciali (ingrosso alimentari/rivendita materiali elettrici/autosalone).

Adiacente all'area in esame è la zona produttiva della Soc. CentroServizi/Metalzinco che fatta eccezione per alcuni lotti nella parte a ridosso con la Strada di Fondovalle, dove esistono problematiche di tipo idraulico derivanti dagli studi sul reticolo idraulico minori in corso di approvazione da parte dell'Autorità di Bacino del Tevere, è pressoché completamente attuata.

Queste aree di recente formazione sono state interessate dall'altro da un adeguamento della viabilità provinciale che ha reso possibile un collegamento diretto con il casello autostradale e la bretella di collegamento con l'Umbria, realizzata prevalentemente nel territorio di Città della Pieve, che collega tra l'altro l'area, direttamente con quella interessata dal Centro Intermodale.

Da sottolineare per l'area in questione la recente previsione di una nuova area produttiva del Comune di Cetona a ridosso del confine comunale con Chiusi, a breve distanza dall'area sopra descritta.

4.3 Montallese

Anche per Montallese le aree produttive possono essere suddivise in due zone.

All'inizio del paese per chi proviene da Chiusi, dopo il ponte sul Torrente Parce ed alla fine della frazione a ridosso del bivio per Chianciano.

Ambedue le zone, come del resto l'abitato di Montallese si sviluppano lungo la Strada Provinciale 326 di Rapolano.

La prima zona è sorta in maniera spontanea senza le adeguate opere di urbanizzazione, pertanto gli ingressi sono collegati direttamente sulla strada provinciale. Il comparto da anni è interessato da una ipotesi di piano di lottizzazione, da prima non attuato per volontà dei lottizzanti e successivamente per le problematiche idrauliche connesse con il Torrente Parce. La riproposta dell'ampliamento della zona produttiva, da attuarsi comunque dopo la messa in sicurezza idraulica dell'area mediante la realizzazione delle casse di espansione, consentirebbe, in primo luogo di dotare l'area delle necessarie urbanizzazioni nonché dare una risposta adeguata alle necessità di ampliamento delle aziende esistenti.

Le attività insediate nell'area sono di tipo artigianale/commerciale (deposito di materiali edili-sanitari/rivendita auto e officina meccanica/ falegnameria).

Eurobic Toscana Sud S.p.A.

Sede legale:
Loc. Salceto 121
53036 Poggibonsi
Siena – Italia
Tel. +39 0577 995011
Fax +39 0577 980217

Sede distaccata:
Via Hamman 98
53021 Abbadia S. Salvatore
Siena – Italia
Tel. +39 0577 776942
Fax +39 0577 775521

Capitale Sociale € 481.527,04=
Iscritta alla CCIAA di Siena Rea n°87.903
R.I., C.F. e P.IVA n° 00743140527
Accreditata al Sistema FOrmativo
REgione Toscana n°303
(Decreto Regione Toscana 1722 – 25/03/2003)



ISO 9001:2000
Certified Quality



La seconda zona è sorta intorno alla vecchia fornace utilizzata dalla ditta Ceipo per la realizzazione di mattoni e manti di copertura, con una produzione rivolta prevalentemente verso il mercato estero. Intorno agli anni 2000 l'area produttiva è stata ampliata e parzialmente attuata mediante piano attuativo. Dotate delle necessarie urbanizzazioni l'area è attualmente occupata da una centrale di betonaggio. La residua area produttiva potrebbe contribuire al completamento delle necessarie urbanizzazioni e fungere da raccordo tra le attività produttive e le abitazioni poste lungo la strada per Chianciano, dando una risposta adeguata a quelle aziende di piccole dimensioni che rivolgono la propria attività sfruttando i collegamenti stradali con Chianciano T. e tutta la bassa Valdichiana (Acquaviva/Torrita/Nottola/ecc.).

4.4 Il potenziale del centro Carni quale contenitore dismesso

Anche per questo contenitore, parzialmente dismesso, si ritiene possano essere valide le considerazioni già fatte per la zona più antica della zona produttiva delle Biffe. Infatti il contenitore del Centro Carni con una sua connotazione ben specifica che mal si presta a riconversioni parziali o ampliamenti, sia per la necessità di realizzare costose urbanizzazioni e sia perché confinato tra la linea delle direttissima, il fosso Cardete e la fascia di rispetto del Depuratore della Soc. Bioecologica.

L'attività di macellazione de Centro Carni è cessata da tempo, attualmente le celle frigorifere sono state concesse in affitto a ditte che trasportano materiale alimentare deteriorabile.

La Nuova Area

La potenziale nuova area, individuata dall'Amministrazione Comunale di Chiusi avrà una estensione di circa 250.000 mc e sarà ubicata nell'immediata vicinanza al casello Autostradale (A1) "Chiusi-Chianciano Terme".

Il criterio di localizzazione della nuova area deve relazionarsi con lo scenario territoriale complessivo e con la sua collocazione dal punto di vista della logistica, dove si ritiene opportuno evidenziare principalmente le "possibilità" e le effettive "potenzialità". Un ragionamento che a nostro avviso pertanto v'è impostato in termini "positivi" e non solo sulle rimanenze.

Questo in primo luogo può essere dettato dalle esigenze dalle aziende locali (riferito non solo alle aziende presenti nel territorio chiusino ma soprattutto a quelle dei territori limitrofi) che hanno la necessità di delocalizzarsi, per impossibilità di espansione dell'area (diversi dimensionamenti) in cui sono insediate attualmente, valutando anche la migliore ubicazione dell'eventuale nuovo ambito produttivo che si renda eventualmente necessario, in secondo luogo ma non meno importante cercare di attrarre nuovi investitori sul territorio con importanti sviluppi sul territorio in termini economici/occupazionali.

Si propone di creare una nuova area produttiva in grado di rispondere alle esigenze attuali e future della nuova economia, che necessitano d'aree attrezzate in maniera consona e soprattutto in grado di strutturare uno sviluppo che è comunque necessario al territorio, per ragguagliare l'attuale divario tra le aree economicamente più avanzate createsi intorno alle grandi città e l'area della Val di Chiana dove il Comune di Chiusi si colloca territorialmente.

Bisogna considerare che l'economia locale, ancor più che a livello nazionale, è fortemente caratterizzata dalla presenza maggioritaria di micro e piccole imprese, una ricchezza per il territorio di cui si deve difendere la capacità competitiva e supportare il potenziale di crescita. Per affrontare e superare le vere sfide della competizione, di fronte ad una situazione di crisi strutturale come l'attuale, bisogna creare realtà più strutturate e questo può avvenire solo se si dà alle imprese la possibilità di investire in un territorio attraverso la creazione di nuove aree

che naturalmente siano ben servite in termini di infrastrutturazione fisica, garantire disponibilità di servizi di comunicazione avanzati, essere adeguate, in termini di spazi disponibili, anche per accompagnare "l'auspicabile" crescita dell'impresa.

Oggi è cambiato anche il modo di pensare di chi investe nel settore produttivo, non si va più a cercare esclusivamente aree a basso prezzo ma si richiedono insediamenti che siano ben accessibili alla rete viaria primaria, che siano dotate di infrastrutture ambientali e di servizi all'impresa. Se l'imprenditore non trova questi requisiti delocalizza la propria attività in territori più appetibili capaci di offrire i servizi richiesti. Ovviamente il Comune che vedrà "scappare" via le imprese perderà ricchezza e forza lavoro per il proprio territorio.

Si comprendono facilmente le motivazioni che inducono l'Amministrazione Comunale di Chiusi a proporre una nuova area produttiva nel Piano Strutturale che in qualche modo vuole rispondere alle esigenze di crescita delle Aziende attivandone anche il trasferimento di quelle il cui sviluppo dimensionale risulta incompatibile con il sito di ubicazione attuale (l'assenza di ciò ha portato molti imprenditori chiusini ad investire in aree situate fuori dal territorio regionale). Il perseguimento di politiche atte ad elevare la competitività fra i territori rappresenta ormai un'esigenza imprescindibile per la nascita di nuove imprese manifatturiere ad alto valore aggiunto.

Tutto questo anche in virtù della presenza di problematiche di natura sovracomunale che investono le aree produttive già esistenti:

- impossibilità della concreta edificabilità in alcune aree per diversi anni, a causa di problematiche idrauliche;
- la proprietà di alcuni volumi residui è di privati e spesso la volontà del singolo non coincide con quella del pubblico.

Il nuovo Piano Strutturale individua nella nuova area uno strumento utile alla risoluzione delle problematiche e delle opportunità sopra richiamate, questo per due ordini di motivi (oltre naturalmente a quelli già citati in precedenza):

- a) essa, per la sua collocazione, è capace di assolvere una funzione sovracomunale. Infatti è posta al confine con gli altri Comuni della Val di Chiana.
- b) risulta raggiungibile tramite un sistema di viabilità primaria così strutturato:
direzione nord-sud
 - A1 Firenze - Roma;
 - SS 326 di Rapolano
 - SS 71 Umbro Casentinese Romagnoladirezione est-ovest (versante occidentale)
 - SS 146 di Chianciano
 - SS 478 di Sarteano
 - SS 321 di S.Cascianodirezione est-ovest (versante orientale)
 - SS 220

Bisogna considerare che l'area risulta essere strategica dal punto di vista della logistica in virtù della sua immediata vicinanza all'uscita (o entrata) del casello Chiusi-Chianciano Terme dell'Autostrada A1.

Le prestazioni di tale sistema stradale evidenziano il buon livello di collegamento garantito, in direzione nord-sud, dall'Autostrada A1 che garantisce elevati valori di velocità commerciale (80-90 km/h) ai comuni ubicati lungo il suo tracciato, nella relazione con Chiusi.

Le condizioni di percorribilità naturalmente peggiorano sensibilmente sulle direttrici trasversali non servite dall'autostrada ma soltanto da viabilità ordinaria. Pertanto questa nuova area

assume una posizione strategica, vista la localizzazione, al confine con altri comuni della Val di Chiana, viste le infrastrutture presenti e comunque il grado di accessibilità.

Possiamo affermare che l'area assolve una funzione strategica per il territorio e per le imprese ivi insediate, specie in un periodo così particolare per il sistema economico locale e nazionale, dove la competitività rappresenta il maggior riferimento da tener conto sempre più nella definizione e realizzazione delle politiche di sviluppo e qualificazione dell'offerta di aree produttive.

In definitiva l'area nel PS può essere inserita, a nostro avviso, come potenziale area produttiva per almeno tre ragioni:

1. in virtù della sua posizione sovracomunale e della sua vicinanza alla principale arteria di comunicazione a livello nazionale "l'Autostrada del Sole";
2. in considerazione del fatto che quando il territorio è riuscito ad ampliare la propria offerta relativamente ai nuovi insediamenti la risposta da parte del mondo imprenditoriale è stata sempre eccellente infatti questo lo possiamo facilmente desumere dalle seguenti tabelle:

Tabella 5: Imprese registrate per comune e macrosettore di attività economica al 31/12/2006- Comune di Chiusi- Valori Assoluti.

	Agricoltura	Industria	Commercio	Servizi	Imprese non classificate	Totale
Valore assoluto	130	268	304	254	34	990
Percentuali (%)	13,13	27,07	30,71	25,66	3,43	100,00

Fonte: Movimprese- Elaborazioni - Ufficio Studi C.C.I.A.A.

Se scomponiamo i macro settori relativi all'industria e ai servizi, si attua solo a queste categorie poiché hanno all'interno attività diverse mentre per il commercio il dato è in forma aggregata fra commercio al dettaglio e all'ingrosso, avremo:

Tabella 6. Chiusi. Imprese per Settore Industria

Settore Industria		
Attività	n. imprese	Percentuale sul macro settore
Estrazioni Minerali	1	0,37
Attività Manifatturiera	118	44,03
Costruzioni	149	55,60
Totale	268	100%

Tabella 7. Chiusi. Imprese per Settore Servizi

Settore Servizi		
Attività	n. imprese	Percentuale sul macro settore
Turismo	62	24,41
Trasporti	32	12,60
Intermediazione finanziaria	25	9,84

Attività immob.,noleggi, informatica, ricerca	88	34,65
Istruzione	6	2,36
Sanità e altri servizi Sociali	1	0,39
Altri servizi pubblici, Sociali e Personali	40	15,75
Totale	254	100,00

Se prendiamo dati per anno, da un periodo che va dal 2001 al 2006 relativamente alle imprese registrate avremo:

Tabella n. 7 Chiusi.-Serie Storica 2001-2006- Valori assoluti e variazioni annue assolute imprese registrate.

Variazioni Assoluti					
2001	2002	2003	2004	2005	2006
969	972	1001	1013	1009	990

Variazioni annue assolute					
2002/2001	2003/2002	2004/2003	2005/2004	2006/2005	
3	29	12	-4	-19	

Fonte: Movimprese-Elaborazioni- Ufficio Studi C.C.I.A.A.

Dopo una breve ma utile ricostruzione aggiornata al 2006, ci sembra molto interessante questa ultima tabella poiché da essa si desume che quando l'Amministrazione Comunale è stata messa in grado di immettere sul mercato nuovi insediamenti produttivi derivanti da nuove aree il mondo delle imprese ha sempre risposto in maniera esemplare.

Infatti il periodo che va dal 2002 al 2004, massima registrazione di nuove imprese sul territorio- in riferimento agli anni presi in considerazione, coincide con il periodo di nuove offerte per insediamenti produttivi da parte dell'Amministrazione Comunale, in tale periodo è stata urbanizzata l'area di Le Biffe.

3. in attesa della realizzazione del progetto del Parco APEA e della definizione del quadro generale circondariale, l'area in oggetto si candida a far parte del parco APEA della Val di Chiana (anche in quanto inserita in una posizione sovracomunale).

6.Circondari, aree Apea e Parchi APEA

Il Piano Strategico di Sviluppo di Siena indica una serie di focalizzazioni d'attenzione e linee di azione per sostenere lo sviluppo economico-produttivo provinciale, in coerenza con questi, nel quadro degli strumenti di pianificazione, la realizzazione di percorsi di qualificazione APEA per le aree produttive può rappresentare in molti casi un presupposto tecnico per raggiungerli.

Porre attenzione al percorso di qualificazione APEA per le aree produttive significa un passaggio culturale importante di metodo e di merito.

Di metodo, perché si introducono standard e modalità di riferimento con cui poter "leggere" ed intervenire in modo "conforme" con tecniche e prassi definite e riconosciute sia per la creazione, manutenzione ed espansione di aree produttive e soprattutto per il loro monitoraggio e valutazione degli impatti.

Di merito, perché portano a valutare, progettare e realizzare le aree produttive rispetto alle esigenze delle imprese e del territorio.

Eurobic Toscana Sud S.p.A.

Sede legale:
Loc. Salceto 121
53036 Poggibonsi
Siena – Italia
Tel. +39 0577 995011
Fax +39 0577 980217

Sede distaccata:
Via Hamman 98
53021 Abbadia S.Salvatore
Siena – Italia
Tel. +39 0577 776942
Fax +39 0577 775521

Capitale Sociale € 481.527,04=
Iscritta alla CCIAA di Siena Rea n°87.903
R.I., C.F. e P.IVA n° 00743140527
Accreditata al Sistema FOrmativo
REgione Toscana n°303
(Decreto Regione Toscana 1722 – 25/03/2003)



ISO 9001:2000
Certified Quality



Complessivamente si costruisce una piattaforma tecnico-concettuale che prende a riferimento tutti i presupposti e tutte le soluzioni per ridurre sia gli impatti ambientali, la gestione dei servizi e sia il contenimento dei consumi.

In questo modo si va a costruire un quadro di riferimento che correla ed integra: politiche urbane, politiche industriali sostenibili d'area e politiche sostenibili di sito.

Ricordando che il riconoscimento di un'Area APEA passa tramite un iter procedurale e normativo articolato e che deve prevedere inoltre:

- l'individuazione di un soggetto gestore delle reti e dei servizi unico per l'area;
- una progettazione e realizzazione di contenuti urbanistico - territoriali di qualità;
- la realizzazione di condizioni di gestione ambientale di qualità,

evidenzia un impegno non trascurabile. Un impegno che si rileva particolarmente oneroso per i piccoli insediamenti produttivi dove mancano le masse critiche necessarie per sostenere l'impegno organizzativo ed operare a costi sostenibili.

Un'ipotesi di lavoro che è stata avanzata è quella di prevedere, ricalcando in parte l'impianto di classificazione delle aree produttive di primo e secondo livello, di prospettare una soluzione che:

- per le aree che riescono ad aggregarsi nella gestione in modo da formare un ambito unico con una massa critica sufficientemente dimensionata a livello di siti, in modo da poter qualificare e sostenere gli impegni gestionali connessi al riconoscimento APEA, si introduce il concetto di Parco APEA in modo da valorizzare l'impianto progettuale sia di qualificazione dei siti e sia di ricomposizione del modello di offerta localizzativa;
- per le aree che non riescono, pur riaggregandosi a raggiungere quella massa minima sostenibile per il riconoscimento APEA, prevedere un protocollo semplificato che rilevi e monitorizzi le singole aree sulla base di caratteristiche e standard definiti.

Con questa articolazione si possono ottenere risultati importanti che possono spingere sia a forme di ricomposizione dell'offerta localizzativa complessiva (spinti dalla necessità di una gestione più impegnativa) e sia spingere a migliorare la qualificazione dei siti produttivi sia principali che secondari.

I **Parchi APEA** possono rappresentare un ulteriore passo culturale e tecnico evolutivo importante in una realtà articolata e distribuita come quella senese che deve armonizzare e coniugare negli stessi luoghi esigenze economiche di pari importanza quali agricoltura, turismo e manifatturiero in un ambiente di altissimo pregio e con delicati equilibri ambientali.

Il PTCP della Provincia di Siena, potrebbe poi in questo ambito tracciare una serie di riflessioni e fornire indicazioni chiare per orientare la progettazione di nuovi insediamenti produttivi e la riqualificazione di quelli esistenti, verso processi virtuosi di aggiornamento tecnologico, non solo applicato al processo produttivo, ma anche: alle infrastrutture d'area, alla definizione del lay-out urbano e degli involucri edilizi, e alla gestione unitaria dei servizi e delle infrastrutture presenti nell'ambito.

In questo ambito appare poi opportuno coinvolgere i Circondari per affrontare rispetto alle aree produttive i temi relativi:

- all'uso efficiente delle risorse (energetiche, idriche, naturali),
- alla riduzione degli impatti ambientali,
- alla gestione delle interazioni tra ambiente e comunità circostanti.

7. Conclusioni

Il perseguimento della sostenibilità ambientale e territoriale dello sviluppo, con particolare riferimento alla conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali, ed al contempo alla promozione e tutela delle potenzialità e delle risorse locali, costituisce obiettivo prioritario dell'attuale Amministrazione.

Il PIT della Regione toscana nel suo Documento di Piano e precisamente nel paragrafo 6.3.2. recita: *"Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana" – " questo PIT ha molto a cuore il futuro e il successo del suo sistema produttivo"* e trova attuazione nell'art. 18 comma 1 della Disciplina del Piano *Gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana"*.

Considerando che delle aree produttive esistenti sul territorio chiusino quella che presenta caratteristiche tali è l'area *"le Biffe"* che comunque presenta alcuni limiti, dovuti in parte al rischio idraulico. La nuova area che può avere i requisiti di area produttiva, sempre in un ottica di sostenibilità, tenderà a favorire nuovi insediamenti e/o rilocalizzazione di piccole e medie imprese industriali, artigiane e di servizio alla produzione in una situazione economica di estrema precarietà.

L' area, pertanto, assolve una funzione strategica per il territorio e per le imprese ivi insediate, specie in un periodo così particolare per il sistema economico locale e nazionale, dove la competitività rappresenta il maggior riferimento da tener conto sempre più nella definizione e realizzazione delle politiche di sviluppo e qualificazione dell'offerta di aree produttive.

Inoltre dagli studi fatti da Eurobic Toscana Sud in collaborazione con INTRARES, per conto dell'Amministrazione Provinciale di Siena, nell'ambito degli studi predatori per l'aggiornamento del quadro conoscitivo del PTCP della Provincia di Siena e riguardanti le aree produttive e commerciali, è stata avanzata la proposta progettuale incentrata a realizzare 2 studi di fattibilità per la costituzione di due parchi APEA a nord e a sud della Provincia.

Gli studi di fattibilità riguardano un parco APEA da realizzare nel Circondario dell'Alta VAI d'Elsa ed un secondo nel Circondario della VAI di Chiana Senese. I motivi di queste scelte sono dettate dall'importanza che esse hanno nell'ambito del sistema economico produttivo provinciale.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che la nuova area possa trovare "spazio" nel Piano Strutturale vista la particolare importanza che riveste per il territorio in termini strategici e di sviluppo e comunque presenta tutte le caratteristiche per diventare una area APEA facente parte del Parco APEA della Val di Chiana.

Allegati:

Allegato 1:

Regione Toscana: Legge Regionale 22 dicembre 2003, n. 61 art. 10 sulle Aree APEA

LEGGE REGIONALE 22 dicembre 2003, n. 61

Norme in materia di autorizzazione integrata ambientale. Modifiche alla legge regionale 3 novembre 1998 n. 79 (Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale). Aree produttive ecologicamente attrezzate. Modifiche alla legge regionale 1 dicembre 1998, n. 87 (Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112).

31.12.2003 Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - n. 1

"Art. 10 (Aree produttive ecologicamente attrezzate)

...

1. La Regione favorisce la realizzazione delle aree produttive ecologicamente attrezzate anche in attuazione dell'articolo 26 del DLgs 112/1998.

2. Le aree di cui al comma 1 sono finalizzate alla promozione ed allo sviluppo di attività artigianali e industriali i cui processi siano gestiti come sistema territoriale d'insieme, in modo da garantire una qualità ambientale complessivamente elevata, unitamente al sostegno, consolidamento e miglioramento della competitività del sistema produttivo regionale, in una prospettiva di sviluppo sostenibile.

3. Le aree di cui al comma 1 sono attrezzate con un adeguato sistema di controllo delle emissioni di inquinanti, e sono caratterizzate altresì dalla presenza e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire:

a) la prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;

b) la tutela della salute e della sicurezza;

c) la riduzione delle pressioni ambientali, ivi comprese la corretta gestione dell'intero ciclo dei rifiuti, l'uso sostenibile delle risorse, nonché il risparmio e l'efficienza energetica;

d) modalità sostenibili per la logistica, l'accessibilità e la mobilità interna ed esterna.

4. Le province definiscono, nell'ambito del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), da ultimo modificata dalla legge regionale 15 maggio 2001, n. 23, i criteri e le priorità strategiche per l'individuazione delle aree di cui al presente articolo, sulla base degli indirizzi dettati dalla Regione con il piano di indirizzo territoriale, di cui all'articolo 6 della stessa l. r. 5/1995. E' in ogni caso privilegiato l'insediamento prioritario di tali aree nell'ambito delle zone o dei comparti produttivi già esistenti, anche se totalmente o parzialmente dismessi. Le province possono stabilire momenti di partecipazione ulteriori dei comuni interessati, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 17 della LR 5/1995.

5. I comuni provvedono, sulla base degli atti di pianificazione territoriale di cui al comma 4, alla delimitazione ed attuazione delle aree di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni di cui alla l. r. 5/1995.

Eurobic Toscana Sud S.p.A.

Sede legale:
Loc. Salceto 121
53036 Poggibonsi
Siena - Italia
Tel. +39 0577 995011
Fax +39 0577 980217

Sede distaccata:
Via Hamman 98
53021 Abbadia S. Salvatore
Siena - Italia
Tel. +39 0577 776942
Fax +39 0577 775521

Capitale Sociale € 481.527,04=
Iscritta alla CCIAA di Siena Rea n°87.903
R.L., C.F. e P.IVA n° 00743140527
Accreditata al Sistema FOrmativo
REgione Toscana n°303
(Decreto Regione Toscana 1722 - 25/03/2003)



ISO 9001:2000
Certified Quality



6. La Regione, con apposito regolamento, definisce i criteri generali ed i parametri tecnici di riferimento per la disciplina delle aree di cui al presente articolo, con particolare riguardo:

- a) alle forme di gestione unitaria, da parte di soggetti pubblici o privati, delle infrastrutture e dei servizi;
- b) alle modalita` di acquisizione, eventualmente anche mediante espropriazione dei terreni ricompresi nelle aree;
- c) alla qualificazione delle aree, in relazione alla dotazione di infrastrutture e di sistemi necessari al fine di garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell`ambiente;
- d) alla qualita` progettuale degli interventi, con particolare attenzione all`inserimento paesaggistico, al raccordo geomorfologico, alle sistemazioni esterne ed a omogeneita` degli interventi edilizi;
- e) alla individuazione ed alla valutazione dei requisiti ambientali atti a privilegiare l`insediamento di particolari attivita` produttive e di impresa, anche ai fini del controllo delle dinamiche di ricambio dell`area;
- f) all`insediamento prioritario, in presenza di domanda di nuove aree artigianali e industriali, di aree produttive ecologicamente attrezzate, al fine di privilegiarne e potenziarne lo sviluppo, promuovendo altresì adeguati processi di rilocalizzazione, recupero e riqualificazione del sistema produttivo esistente;
- g) alle modalita` per favorire l`implementazione di sistemi di gestione ambientale, anche di area, e la loro successiva certificazione.

7. Gli impianti produttivi localizzati nelle aree produttive ecologicamente attrezzate sono esonerati dall`acquisizione delle autorizzazioni concernenti la utilizzazione dei servizi ivi presenti, secondo quanto disposto dall`articolo 26, comma 1 del DLgs 112/1998. La responsabilita` dell`acquisizione di tali atti resta a carico dei soggetti gestori delle infrastrutture e dei servizi comuni.

8. La Regione promuove la ricerca e l`innovazione nella materia oggetto del presente articolo, provvedendo al relativo finanziamento nell`ambito delle disposizioni dettate dalla legge regionale 20 marzo 2000, n. 35 (Disciplina degli interventi regionali in materia di attivita` produttive)".