



COMUNE DI CORTONA

PROVINCIA DI AREZZO

Piano Strutturale

QUADRO CONOSCITIVO

ANALISI DELLE TENDENZE RAPPORTO FINALE

RELAZIONE

redazione

Dott. Fiorenzo Gigli, Arch. Paola Gigli

RESPONSABILE DEL PROGETTO
DEL QUADRO CONOSCITIVO
E RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO

Arch. MARINELLA GIANNINI
(direttore Ufficio di Piano)

RESPONSABILE DEL
SISTEMA INFORMATIVO

Arch. STEFANIA VANNI

GRUPPO OPERATIVO:

Arch. SAURO SORINI
Arch. LAURA TAVANTI
Geom. MARCO SARRINI
Geom. PATRIZIA SODI
Rag. BARBARA STANGANINI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

Dott. FERRUCCIO FABILLI

SINDACO E ASSESSORE
ALL' URBANISTICA

Dr. EMANUELE RACHINI

DIRIGENTE AREA URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Arch. ALVARO FABRIZI

PROGETTISTI:

Arch. DANILO GRIFONI
Arch. ROBERTO VERDELLI

CONSULENTI ESTERNI:

Dott. Geol. MICHELE SANI di
TERRA & OPERE
Geologia

Dott. FIORENZO GIGLI
Arch. PAOLA GIGLI
Socio-Economia

FAGUS piccola soc. coop.
Agro Pedologia

CONSULENTI INTERNI:

Dott. PAOLO GIULIERINI
Dott. BRUNO GIALLUCA
Archeologia



E.1

QUADRO
CONOSCITIVO

COMUNE DI CORTONA
(Provincia di Arezzo)

STUDI SOCIO - ECONOMICI
PER IL PIANO STRUTTURALE

RAPPORTO FINALE

INDICE

VALUTAZIONI DEDOTTE DAGLI STUDI SOCIO-ECONOMICI. FABBISOGNO ABITATIVO E DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	STIMA DEL pag.	3
Il fabbisogno abitativo	pag.	4
RAPPORTO FINALE		
Nota metodologica-Stato della disponibilità dei dati	pag.	12
La popolazione. Andamento demografico	pag.	13
La distribuzione territoriale della popolazione	pag.	21
Abitazioni e composizione delle famiglie	pag.	22

IL SISTEMA ECONOMICO

Unità locali e addetti	pag.	23
Secondario e terziario	pag.	37
Industria	pag.	42
Turismo	pag.	53
Commercio	pag.	61
L'attività immobiliare	pag.	65

COMUNE DI CORTONA
(Provincia di Arezzo)

STUDI SOCIO - ECONOMICI
PER IL PIANO STRUTTURALE

**VALUTAZIONI DEDOTTE DAGLI STUDI SOCIO-ECONOMICI.
STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO E DEGLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI.**

Gli apparati statistici utilizzati nelle indagini socio-economiche del Rapporto finale che segue, pur con le diversità rilevate nelle diverse fonti, nonché le considerazioni da essi dedotte, consentono di far luogo a previsioni di utilità urbanistica sia per quanto attiene il sistema abitativo, sia per quanto riguarda l'apparato produttivo.

Naturalmente si tratta di valutazioni sostanziali, con livello di approssimazione plausibile, anche se non è possibile, nella dimensione comunale, produrre un modello statistico accettabile e soprattutto tenendo conto che gli apparati statistici configurano le situazioni del passato e sono del tutto da interpretare in una fase densa di rapide e sostanziali trasformazioni economiche e sociali.

IL FABBISOGNO ABITATIVO DEI PROSSIMI 15 ANNI

Il fabbisogno abitativo può essere stimato nelle componenti che danno luogo alla domanda:

- variazioni demografiche derivanti dalle proiezioni degli studi anagrafici di cui al Rapporto finale che segue, tenendo conto che i dati relativi all'andamento anagrafico prospettano previsioni molto diverse a seconda che si considerino i dati Antares/ISTAT o i dati della Provincia. Appare ragionevole propendere per una previsione assestata su valori medi, molto più convincenti delle entità estreme sia superiori che inferiori, e affidabili soprattutto in relazione alle trasformazioni economiche e sociali in atto, di cui si è fatta chiara notazione nel Rapporto finale e nelle note allegate. In questo ordine di idee si fa luogo alla previsione di un incremento della popolazione, sia pure contenuto rispetto ai dati Antares/ISTAT, e valutato anche come conseguenza di un sostanziale ammodernamento nei campi della ricerca, della formazione e dell'innovazione (che investono dalla scuola e università, all'agricoltura, industria, turismo e commercio);
- modificazioni della composizione media del nucleo familiare che in base agli studi più recenti si è fortemente ridotta negli ultimi anni passando da 2,9 a 2,6 (in regione anzi al 2,5);
- la presenza di condizioni igienico-sanitarie non idonee delle abitazioni, e l'eliminazione del fenomeno della coabitazione (che si considerava in passato e che oggi riguarda al più il fenomeno della coabitazione con gli anziani) non si ritengono più attualmente rilevanti se non nel caso accennato al punto seguente;
- sono sopraggiunte invece nuove componenti della domanda date dalla previsione di un incremento, sia pure contenuto, della popolazione soprattutto a seguito di un sostanziale ammodernamento dall'impianto di grandi centri di servizio (ospedale), dalla propensione all'investimento immobiliare, dalla funzione turistica di una quota delle abitazioni, dai provvedimenti di offerta di abitazione a giovani, handicappati, emigrati regolari, anziani.

Da questo tipo di aggiornamento delle modalità tecniche si determina, in modo oggi più attendibile, la stima del fabbisogno abitativo nei termini che seguono:

- La stima derivata dai primi due punti di cui sopra, porta, per i prossimi 15 anni, ad un numero di famiglie pari a circa 9.400 che, rispetto alle 8.127 abitazioni rilevate nel censimento ISTAT 2001, propongono la necessità di circa 1.300 abitazioni in più.
- Le frazioni di Camucia, con un aumento, tra il '91 e il 2001, di 255 abitanti, e Terontola, con 228 abitanti in aumento (ed i leggeri aumenti che si riscontrano anche negli ambiti territoriali che costituivano le circoscrizioni Val d'Esse e Valdichiana Ovest), per un totale complessivo di circa 500 abitanti in aumento, rappresentano, con la composizione familiare di cui si è detto sopra, la necessità di circa 300 abitazioni ulteriori.
- La circoscrizione Valdichiana Nord, che comprende la frazione della Fratta, ospiterà il nuovo ospedale. Si presuppone che questo fatto genererà una domanda di abitazioni non indifferente.
- Come si è prospettato nel Rapporto finale, Cortona è il primo Comune in Provincia di Arezzo (che è la quarta in Toscana) per le presenze agrituristiche: nei primi mesi del 2003 siamo ad una crescita del 59% in termini di presenze. La stessa tendenza, riferita forse alla crisi che fa evitare gli alberghi di categoria alta ma che costituisce una tendenza ormai consolidata e sicuramente in aumento, riguarda le locazioni turistiche delle abitazioni, (circa 80 secondo i dati comunali) e inoltre le case vacanze (9), i residence (2), le case per ferie (2), gli ostelli (2) e gli affittacamere (3). Se ne deduce una crescita certa di domanda di abitazioni per destinazioni turistiche.
- Occorre fare presente, naturalmente in subordine alle valutazioni che il Comune vorrà compiere in merito, la forte e crescente propensione delle famiglie all'investimento immobiliare: specialmente con la crisi delle borse i cittadini tendono ormai totalmente a considerare l'investimento immobiliare come il più conveniente. L'aumento dei prezzi correnti (in rapporto ovviamente alla crescita della domanda) è compensato dal calo dei tassi d'interesse sui mutui per cui la domanda di abitazioni tende a crescere, non solo per nuclei familiari che cercano sempre meno coabitazioni e sempre più sistemazioni abitative

per singole famiglie, ma anche per puro e utile investimento, anche nella seconda abitazione, magari legata alla tendenza prospettata sopra di aumento delle abitazioni occupate da non residenti. La stima in questo caso è anzitutto di ordine politico-amministrativo.

- Sono in corso provvedimenti legislativi che tendono a fronteggiare la necessità di abitazioni da parte di abitanti senza mezzi finanziari per l'acquisto. L'ultimo provvedimento in atto è la legge nazionale n. 21 del 2001, i regolamenti di attuazione della quale sono stati approvati pochi giorni or sono, che mette in atto un piano casa destinato, con affitti concordati, a sfrattati, anziani, famiglie con handicappati, extracomunitari regolari, giovani coppie. La legge consente un rimborso del 45% sui costi di costruzione, oltre allo sconto del 40% sull'ICI per dieci anni e altrettanto sugli oneri di urbanizzazione. Allo stato attuale risulta che abbiano progettato in conformità a questa legge 400 abitazioni a Firenze ed altre a Scandicci ed a Campi di Bisenzio. Comunque in questa logica non si potranno non avere anche in seguito provvedimenti di questo tipo. Occorre a tal fine prevedere una disponibilità in relazione alle coppie giovani, a quelle anziane, agli handicappati e agli immigrati regolari.

Da quanto sopra sintetizzato (mentre per le considerazioni più esplicative si rimanda al Rapporto finale che segue) l'Amministrazione Comunale potrà valutare, con approssimazione ma con le considerazioni di cui sopra, sostenute dai dati e dalle tendenze in atto, il fabbisogno di abitazioni dei prossimi 15 anni.

IL FABBISOGNO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Pur nella disparità di dati, chiarita nel Rapporto finale che segue, si riscontra in ogni caso una crescita di aziende sia nell'industria che nei servizi: ne deriva una corrispondente necessità di aree insediative.

Tuttavia se si vorrà tenere conto delle novità che negli ultimi tempi si sono prospettate per il sistema economico, con una crisi congiunturale e strutturale, si dovrà dare particolare rilievo agli insediamenti di aziende tecnologicamente innovative, non solo nel processo e nel prodotto, ma anche in termini di settori nuovi particolarmente avanzati. Occorre favorire la nascita e l'insediamento di attività industriali su prodotti nuovi e/o con tecnologie nuove.

A Cortona in particolare occorrerà favorire la formazione, la ricerca e l'innovazione diretta sulle imprese, specie giovanili, sull'agricoltura. Questo, secondo le considerazioni e le proposte contenute nel Rapporto finale e specialmente nelle allegate prima e seconda Nota su ricerca, formazione, innovazione tecnologica, sia per quanto riguarda la costituzione di un eventuale incubatore d'impresa, sia per le imprese start up che dall'incubatore, dopo due o tre anni, si dovranno assestare sul territorio.

La stessa considerazione va fatta per la eventualità di costituzione di un polo tecnologico quale quelli che continuano a nascere numerosi nella Toscana occidentale e ai quali fa fronte solo molto parzialmente il Centro Innovazione Oromoda di Subbiano. Giusto il 18 settembre scorso, a fronte dei dati ISTAT sull'export, particolarmente e fortemente negativi in Toscana, si è ripetuto che in questo momento soffrono di più i prodotti tradizionali, la maggioranza di quelli toscani (e anche della Valdichiana e di Cortona): ne deriva, in maniera forte, la necessità, con il parco tecnologico e l'incubatore di impresa, di attivare produzioni innovative.

Di particolare interesse potrebbe risultare l'idea di costituire a Cortona un parco scientifico legato all'agricoltura e a tutte le sue connessioni di attività, nei termini che oggi si considerano fondamentali, con l'apporto della scienza: biotecnologie agrarie vegetali, agrotecnologie per l'ambiente e il territorio, produzione vegetale, protezione delle piante, scienze e tecnologie alimentari, scienze e tecnologie agrarie, scienze e tecnologie della

ristorazione, scienza della produzione e trasformazione del latte, viticoltura ed enologie, valorizzazione e tutela dell'ambiente e del territorio montano.

Le università specializzate in proposito sono molte. Le più accessibili e disponibili sembrano quelle di Milano, Firenze e Pisa. Di grande importanza può risultare in proposito l'Istituto Vegni delle Capezzine.

Quanto sopra sottintende le necessità di arricchimento di crescita insediativa dei riferimenti tecnico scientifici per l'agricoltura, dei servizi alle imprese, di connessione in rete delle imprese piccole e medie tipo network, il terziario avanzato, i servizi alle persone.

Una quantificazione di queste esigenze dovrà essere studiata specificamente perché le soluzioni che ad essa si danno sono in genere ampie. Le più interessanti, nell'ambito toscano, sono quelle di:

CAMPIGLIA IN VAL DI CORNIA (12.550 abitanti, 250 aziende industriali e 1.243 addetti, rispetto ai 22.481 abitanti, 657 aziende e 1.909 addetti industriali di Cortona). Progetto di 18.000 metri quadrati, attualmente in corso di ampliamento, all'interno del quale troveranno ospitalità 26 nuove imprese che nella fase di start up godranno di una serie di servizi che consentirà loro di abbattere i costi. Settori qualificanti scelti per selezionare le aziende sono quelli della biosicurezza alimentare e ambientale e quello della tecnologia: Nella gestione dell'incubatore collaborano il CNR di Pisa, la Facoltà di agraria e il Dipartimento di chimica e chimica industriale dell'Università di Pisa.

CAMPOTIZZORO (Montagna pistoiese) Comuni di Lamporecchio, Quarrata, San Marcello, Pieve a Nievole, Monsummano (partecipano i comuni, la Provincia, la Camera di commercio, l'Assoindustria e la Confcommercio). Si tratta di 30.000 metri quadrati che permetteranno l'insediamento di 30-40 imprese per un numero di addetti stimato tra 250 e 400 unità. I lavori sono già avviati e sono pervenute 43 manifestazioni di interesse con una previsione di 500 occupati. Il polo produttivo sarà completato in piena efficienza, con tutte le aziende insediate, entro la prima metà del 2004.

Il costo complessivo per la realizzazione delle opere è previsto in 12 milioni di euro. All'interno del polo produttivo è prevista anche la realizzazione di servizi comuni, come aule per la formazione, un laboratorio per il controllo e la taratura degli strumenti, la

fornitura di servizi per l'innovazione e la società dell'informazione, la creazione di un incubatore per nuove piccole imprese. La Regione ha riconosciuto il progetto di interesse regionale e lo ha finanziato con le risorse comunitarie.

PONTEDERA (Pisa) Dove già esiste il polo scientifico e tecnologico Sant'Anna Valdera di 6.300 metri quadri, ha approvato nei giorni scorsi un Piano Strutturale che prevede un'area industriale che, assieme a quelle dei comuni limitrofi di Ponsacco, Lari, Calcinaia, Bientina, per un totale di 400 ettari, accoglierà già dai prossimi mesi decine di imprese di varia natura sia per lo sviluppo dell'industria e che dei servizi.

CAPANNORI (Lucca). E' stata destinata un'area di 30.000 metri quadri ad un nuovo Centro servizi calzature con grandi e moderni spazi destinati a laboratori per l'analisi della qualità, per servizi di modelliera e per un centro dove saranno realizzati corsi di formazione professionale.

SESTO FIORENTINO. è stato varato un complesso di 8.000 metri quadri come sede di incubatore di imprese per favorire la nascita di nuove imprese a forte contenuto innovativo.

Nella Toscana occidentale sono in corso altre 12 iniziative simili, come si riporta nelle Note su ricerca, formazione, innovazione tecnologica allegate.

Per tutto quanto sopra accennato si tratta di stimare un fabbisogno di insediamenti produttivi così motivato :

- insediamento di nuove aziende che in ogni caso, nella dinamica d'impresa, si rende necessario sia perché anche in questa fase di crisi industriale nuove aziende seguitano a costituirsi, sia perché può essere opportuno rilocalizzare aziende che si trovino in ambiti territoriali e urbani inopportuni;
- insediamento di aziende derivate dall'ipotesi di un incubatore di impresa che , secondo le esperienze già realizzate altrove, potrebbe essere dimensionato su circa 40 start up

che dopo due anni, immettendosi nel mercato, porterebbero la previsione di insediamento (40 start up per 5 bienni) di 200 imprese;

- insediamento, non necessariamente annesso a quello delle aziende, di una sede universitaria;
- insediamento di laboratori scientifici, necessariamente connessi con l'incubatore di impresa;
- incubatore di impresa connesso come sopra;
- locali per la formazione, l'informatica, riunioni etc.;
- per quanto sopra esistono finanziamenti regionali (12 milioni stanziati in Toscana per gli incubatori di impresa), nazionali (è in corso la definizione della finanziaria 2004 con le spinte di confindustria e sindacati per ricerca e formazione), comunitari.

Per quanto attiene il terziario vanno tenuti presenti:

- gli interventi, adottati recentemente dal Comune di Cortona, mirati al sostegno e alla agevolazione per giovani imprenditori di età inferiore ai 40 anni che intendano avviare una nuova attività nel territorio comunale. Il provvedimento consente sostanziali vantaggi e si presume che possa favorire la nascita di nuove imprese;
- la necessità, evidenziata nel rapporto, di rafforzare in tutte le sue modalità (alberghi, agriturismi, case vacanze, affittacamere) la ricettività turistica;
- le problematiche espone nel rapporto, del settore commerciale, che stimano l'opportunità di non aumentare il numero di esercizi salvo quelli che possono derivare i quattro provvedimenti deliberati dalla Giunta regionale con l'obbiettivo di rafforzare la rete commerciale nei centri storici e di sostenere gli esercizi posti in realtà marginali, come ad esempio le zone montane o le piccole stazioni ferroviarie, il tutto con un investimento non indifferente di 4,5 milioni di euro.

RAPPORTO FINALE

NOTA METODOLOGICA-STATO DELLA DISPONIBILITA' DEI DATI

In questo Rapporto finale sulla struttura socio-demografica ed economica del Comune di Cortona, sono stati analizzati dati ricavati prevalentemente dalle pubblicazioni che l'Area Programmazione e Attività Economiche dell'Amministrazione Provinciale di Arezzo ha fatto a partire dal settembre 1996 (dati 1991 e 1995/2000) utilizzando dati ISTAT e IRPET, oltre che dal censimento ISTAT 2001 (dati provvisori), dalla CCIAA e dagli archivi comunali. Non si può tacere della diversità, talvolta consistente, e in questo Rapporto specificamente evidenziata, dei dati riportati dalle diverse fonti: cercando informazioni sulle ragioni di tali difformità non se ne sono trovate.

In merito alle attività economiche viene proposto, per avere informazioni sulla densità, la localizzazione e le caratteristiche delle imprese, un esame più mirato e documentato attraverso i dati che sono stati ricavati dal Registro ditte fornito dalla CCIAA e, ancora della CCIAA per i dati relativi al SEL Valdichiana, al quale il Piano Strutturale di Cortona non può, stante il PIT, non fare riferimento e soprattutto stanti le problematiche della crisi economica e delle ipotesi di innovazione considerate più avanti ed in particolare nella prima e seconda Nota su ricerca, formazione e innovazione tecnologica, che si allegano.

Il Piano Strutturale di Cortona si colloca infatti in un momento caratterizzato da un elevato grado di novità e complessità. Sono in corso in questi anni, a vari livelli, cambiamenti strutturali di grande rilievo, generatori di forti conseguenze in campo sociale ed economico: modificazioni radicali della struttura della popolazione, migrazioni, cambiamenti del sistema economico come la globalizzazione, innovazioni radicali nella tecnologia e nei sistemi di trasmissione delle informazioni, modificazioni del sistema dei consumi e quindi della domanda di prodotti. Tutti cambiamenti che hanno una immediata e concreta ricaduta anche a livello locale.

LA POPOLAZIONE

L'andamento demografico

L'analisi dei dati demografici degli ultimi dieci anni evidenzia un andamento sostanzialmente stabile nel Comune di Cortona (e tuttavia con un incremento nelle frazioni di Camucia e di Terontola), a fronte di un leggero incremento della Valdichiana e

della Provincia di Arezzo.

Tabella 1 - Andamento Demografico 1991-2001

Anno di riferimento	1991	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Cortona	22.598	22.520	22.519	22.459	22.519	22.459	22.489	22.481
Valdichiana Arezzo	47.496	47.769	47.944	48.093	48.250	48.446	48.884	49.191
Provincia di Arezzo	314.564	317.384	318.481	319.658	320.888	322.456	324.336	325.503

Fonte: Provincia di Arezzo

Tabella 2 - Popolazione residente variazioni assolute e percentuali 1991-2001

	Popolazione residente		Variazioni 91/2001	
	1991	2001	Assolute	Percent.
Cortona	22.598	22.481	- 117	- 0,50
Valdichiana	47.496	49.191	+ 1.695	+ 3,50
Provincia di Arezzo	314.564	325.503	+ 10.939	+ 3,50

Fonte: Rielaborazione dati Provincia di Arezzo

Un'analisi più specifica della popolazione per fasce di età rileva una riduzione del numero di abitanti appartenenti alla fascia più giovane, sia nel Comune che nella vallata e nella Provincia: a significare di una tendenza ormai nota della riduzione delle nascite, anche se negli ultimi tempi è stata rilevata, in Italia e localmente, una ripresa della propensione alla natalità.

Anche la classe intermedia, tra 15 e 65 anni, tende a diminuire nel Comune di Cortona, con un leggerissimo incremento nella Valdichiana e nella Provincia, a significare che la caduta delle nascite è questione che risale ormai a molti anni addietro.

La classe più anziana, oltre i 65 anni, è l'unica che cresce abbastanza nel Comune di Cortona e negli altri due contesti. Nell'insieme si ha dunque una struttura demografica che tende verso la prevalenza della popolazione anziana.

**Tabella 3 -Popolazione residente per classi di età
Composizione percentuale 1991-2001**

	Composizione percentuale	
	1991	2001
CORTONA		
0-14	13,50	11,80
15-65	65,10	63,80
> 65	21,4	24,4
VALDICHIANA		
0-14	14,00	12,40
15-65	65,30	64,70
> 65	20,70	22,80
PROVINCIA		
0-14	13,00	12,10
15-65	67,00	65,70
> 65	20,00	22,20

Fonte: Provincia di Arezzo

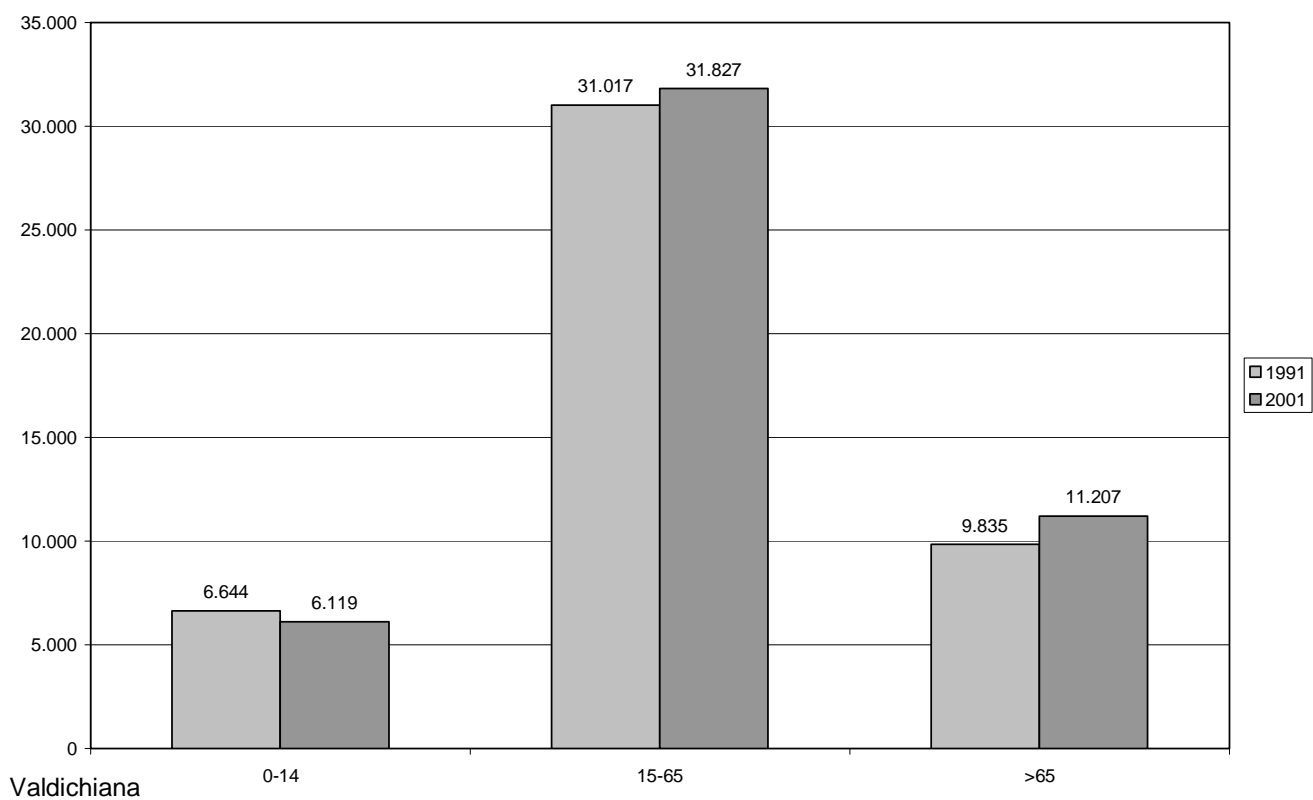
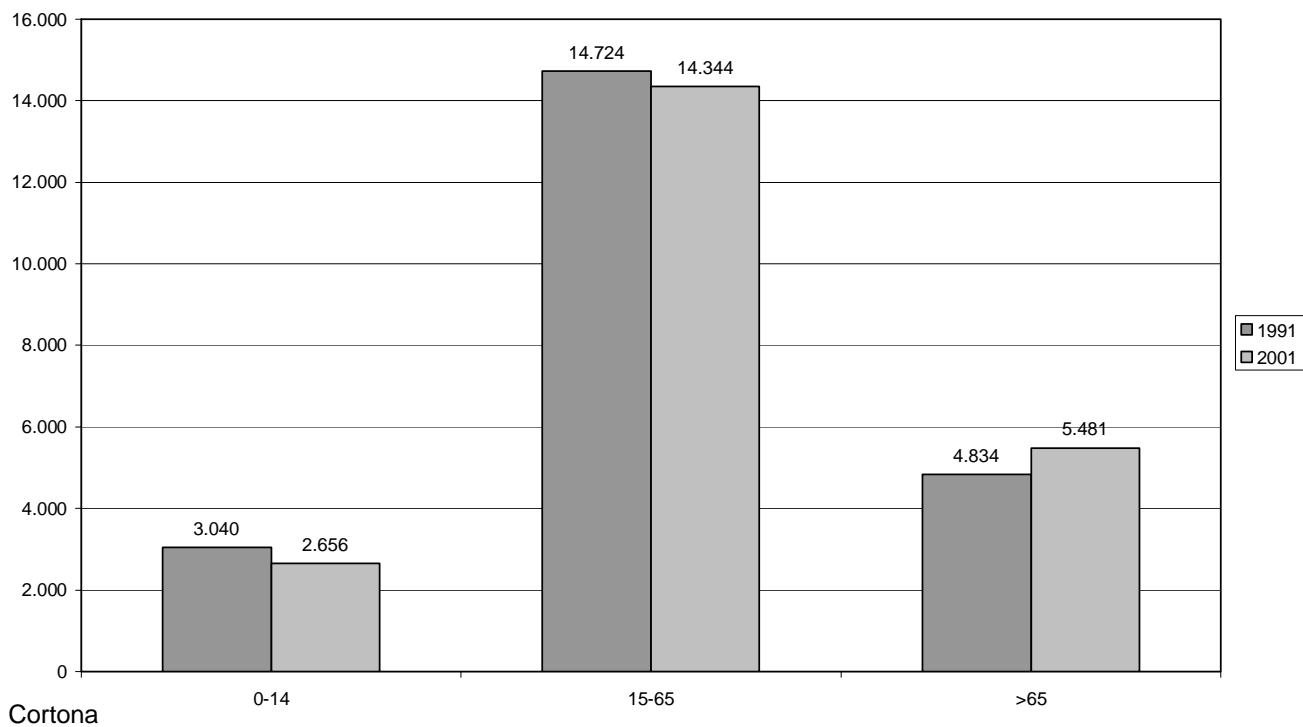
**Tabella 4 -Popolazione residente per classi di età
Variazioni 1991-2001**

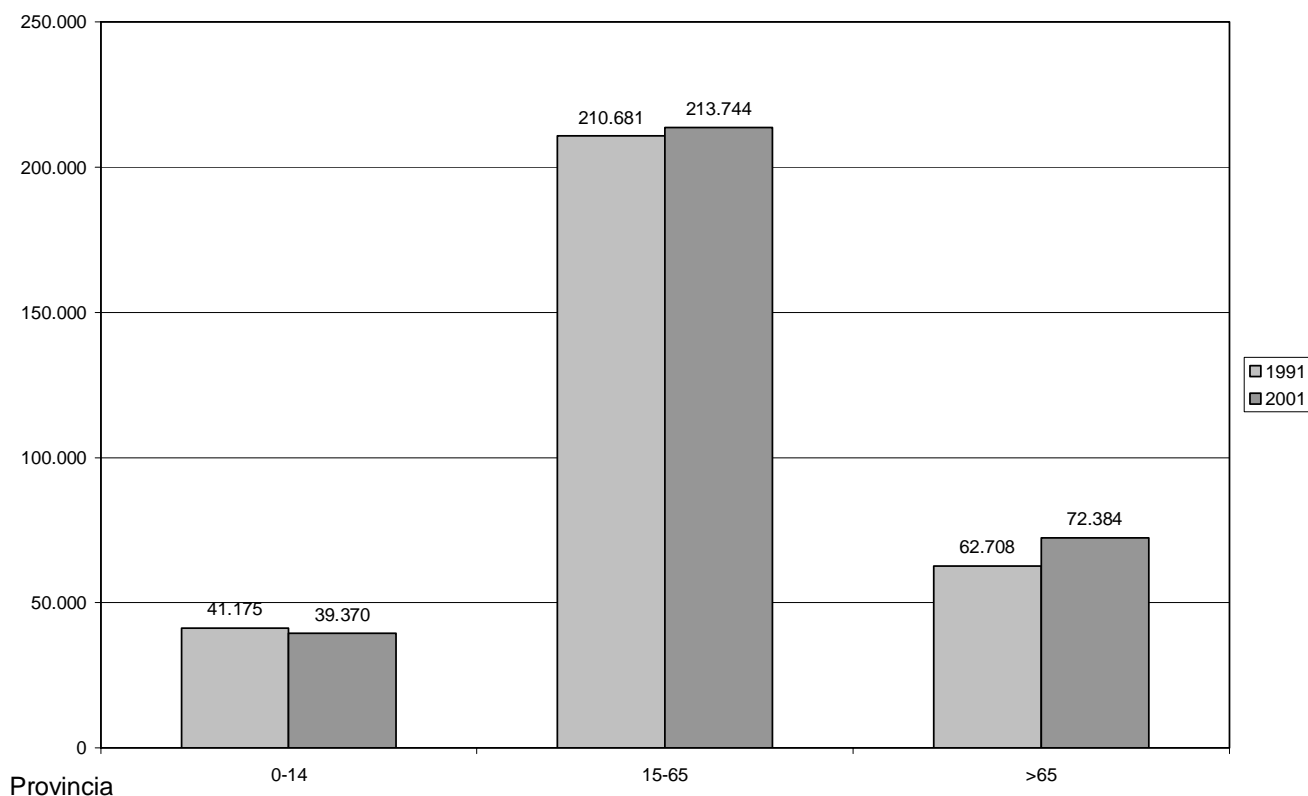
	Variazioni 1991/2001	
	Assolute	Percentuale
CORTONA		
0-14	-384,00	-12,60
15-65	-380,00	-2,60
> 65	+ 647,00	+ 13,40
VALDICHIANA		
0-14	-525,00	-7,90
15-65	+ 810,00	+ 2,60
> 65	+ 1.372,00	+ 13,90
PROVINCIA		
0-14	-1805,00	-4,40
15-65	+ 3.063,00	+ 1,50
> 65	+ 9.681,00	+ 15,40

Fonte: Elaborazione dati Provincia di Arezzo

Gli istogrammi che seguono danno una connotazione evidente alla struttura della popolazione derivante dalle precedenti tabelle:

Istogramma 1 - Popolazione per classi di età





Analizzando i tassi demografici di cui alle tabelle che seguono, si riscontra, come del resto dedotto anche nelle tabelle precedenti, un andamento della natalità in ribasso, più a Cortona che in Valdichiana e un tasso di mortalità leggermente crescente a Cortona e altrettanto leggermente decrescente in Valdichiana: il tasso di decremento naturale è dunque negativo in entrambi i contesti ma specialmente nel Comune.

Per quanto riguarda le migrazioni si ha una forte prevalenza della immigrazione sulla emigrazione con un tasso positivo e pressoché eguale nel Comune e nella vallata.

Il tasso di incremento totale è negativo a Cortona, dove dunque prevale il decremento naturale sull'incremento migratorio, mentre è positivo nella Valdichiana con un rapporto pertanto inverso tra natalità e migrazione.

Tabella 5 - Indici demografici Cortona

Anno di riferimento	1991	1996	2001
Tasso Natalità	7,43	7,74	6,01
Tasso Mortalità	12,17	13,83	12,60
Tasso incremento naturale	-4,73	-6,09	-6,59
Tasso emigrazione	10,66	10,85	11,31
Tasso immigrazione	14,07	16,59	16,26
Tasso incremento migratorio	3,41	5,74	4,94
Tasso incremento totale	-1,33	-0,36	-1,65

Fonte: Provincia di Arezzo

Tabella 6 - Indici demografici Valdichiana Arezzo

Anno di riferimento	1991	1996	2001
Tasso Natalità	7,80	7,49	7,59
Tasso Mortalità	11,88	12,29	11,61
Tasso incremento naturale	-4,09	-4,80	-4,01
Tasso emigrazione	11,44	13,27	14,68
Tasso immigrazione	18,77	20,91	23,27
Tasso incremento migratorio	6,83	7,64	8,59
Tasso incremento totale	2,74	2,84	4,58

Fonte: Provincia di Arezzo

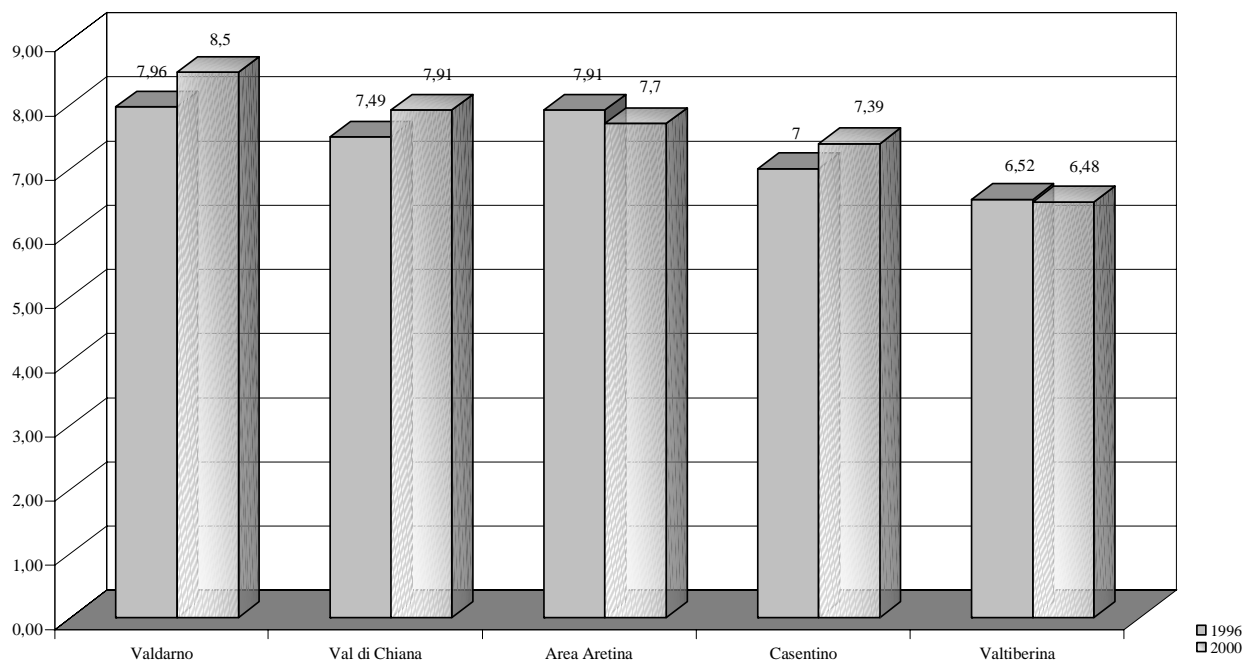
Tabella 7 - Indici demografici

	Variazioni indici 1991-2001	
	Cortona	Valdichiana
Tasso Natalità	-1,42	-0,21
Tasso Mortalità	+ 0,53	-0,24
Tasso Incremento naturale	-1,86	-0,8
Tasso Emigrazione	+ ,65	+ 3,24
Tasso Immigrazione	+ 2,19	+ 4,50
Tasso Incremento migratorio	+ 1,53	+ 1,76
Tasso Incremento Totale	-0,32	+ 1,84

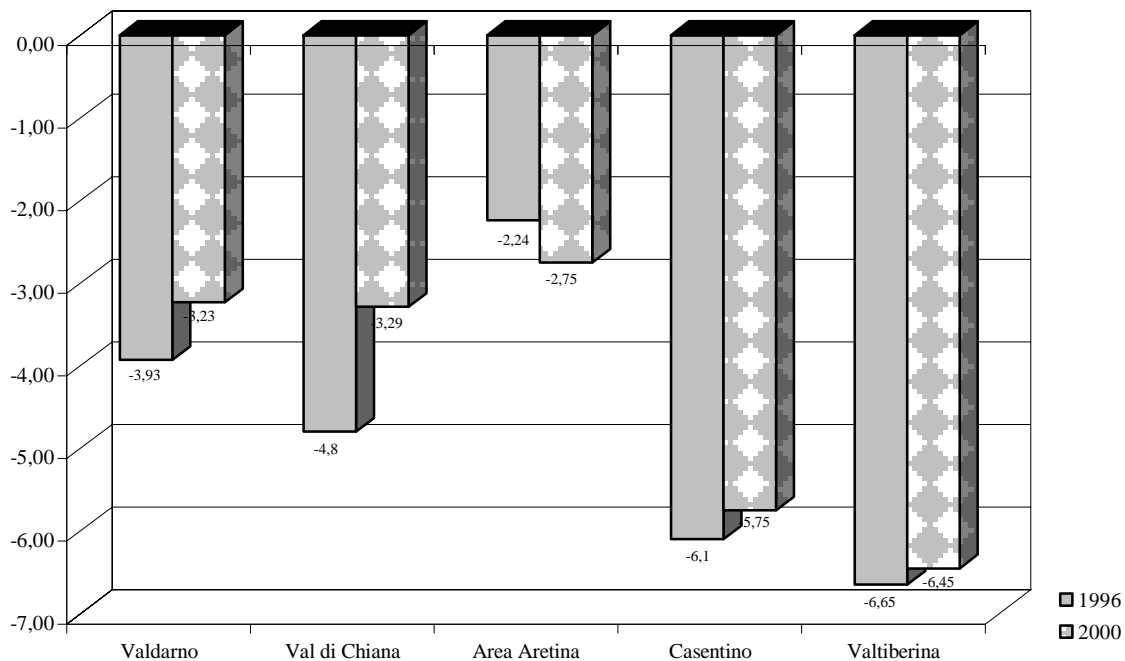
Fonte: Elaborazione dati Provincia di Arezzo

Gli istogrammi che seguono forniscono una quadro delle diverse vallate aretine. Essi prospettano inoltre dati sostanzialmente più positivi di quelli sopra esposti: come si era anticipato le difformità tra le diverse fonti sono notevoli e senza spiegazione. Si osserva comunque che nella fonte degli istogrammi (Antares su dati ISTAT), l'andamento della popolazione, sia per natalità che per migrazione, è decisamente più positivo.

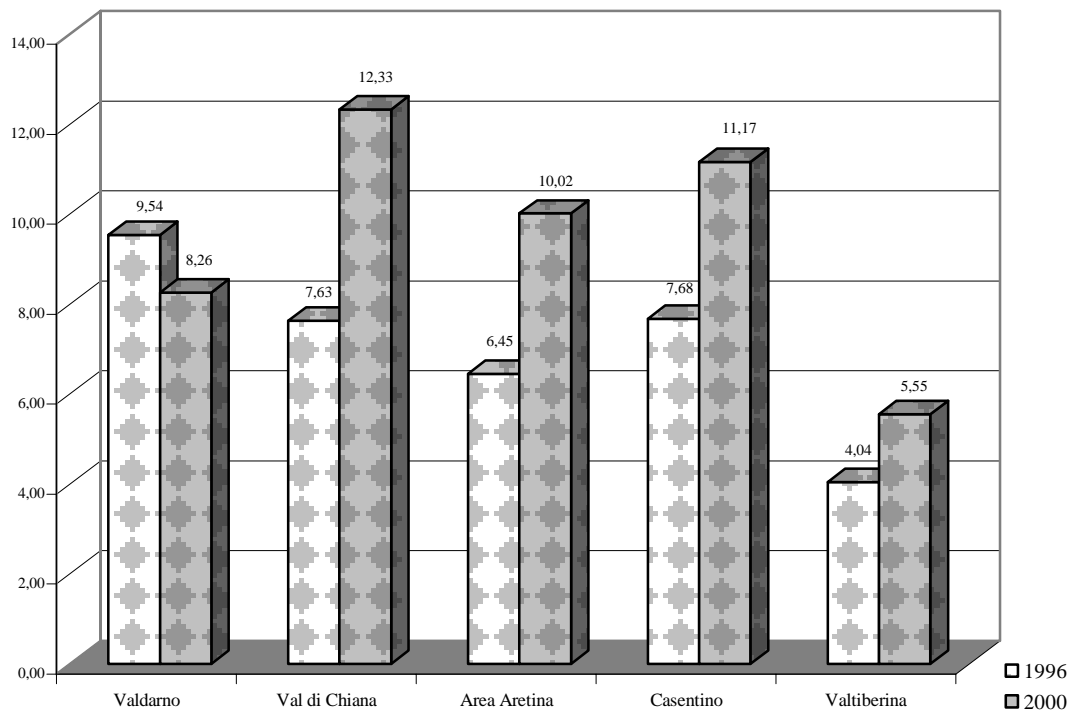
Istogramma 2 - Confronto tra gli indici di natalità. Anni 1996-2000. Sel di Arezzo



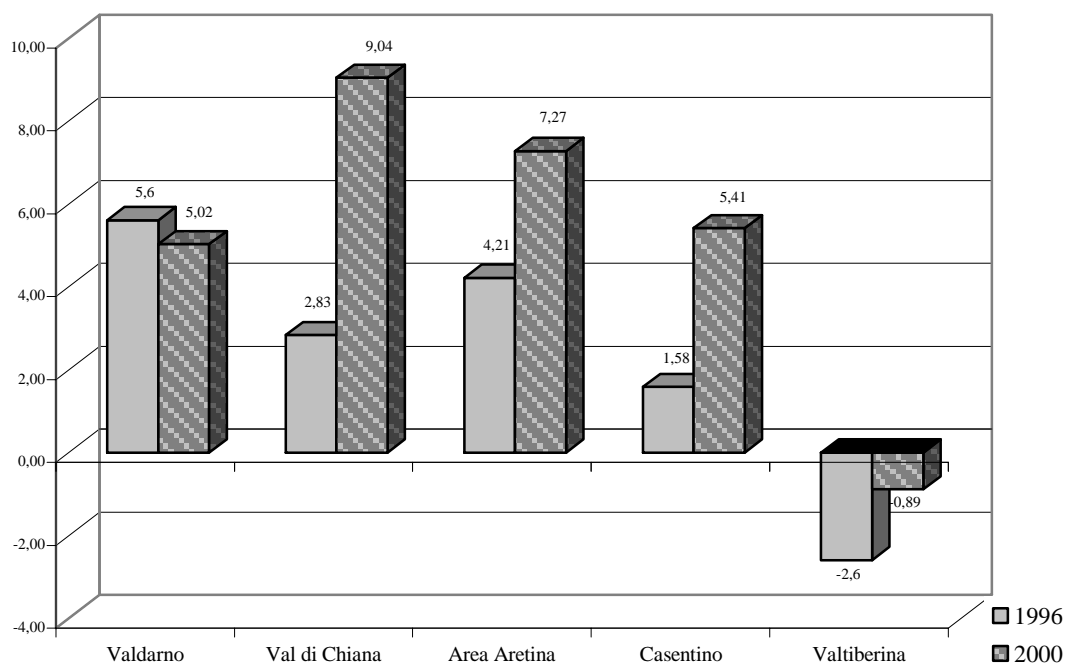
Istogramma 3 - Indice di incidenza naturale. Anni 1996-2000. Sel di Arezzo



Istogramma 4 - Indice di incidenza migratoria. Anni 1996-2000. Sel di Arezzo



Istogramma 5 - Incremento demografico. Anni 1996-2000.
Sel di Arezzo



La distribuzione territoriale della popolazione

La popolazione del Comune di Cortona è fortemente distribuita sul territorio.

Dalla tabella che segue si riscontra la forte preminenza di residenti a Camucia, seguita da Terontola e, terzo, dal centro di Cortona. Popolose sono anche le altre sei circoscrizioni, compresa, con oltre 600 abitanti, la montagna cortonese.

Tabella 8 - Popolazione per circoscrizioni

	1992	1995	2001	2002	2003
Cortona	3.072	2.906	2.756	2.711	2.676
Val di Pierle	953	937	898	895	890
Vald'Esse	1.543	1.530	1.570	1.586	1.587
Montagna Cortonese	754	736	678	674	669
Camucia	6.569	6.652	6.815	6.795	6.824
Val di Loreto	1.284	1.297	1.257	1.260	1.246
Valdichiana Nord	1.710	1.677	1.623	1.598	1.588
Valdichiana Ovest	2.586	2.578	2.640	2.615	2.619
Terontola	4.125	4.207	4.243	4.303	4.353
Totale	22.596	22.520	22.480	22.437	22.452

Fonte: Ufficio statistiche Comune di Cortona

I dati circoscrizionali evidenziano un andamento positivo soprattutto a Camucia ed a Terontola, leggermente positivo in Val d'Esse e Valdichiana Ovest, negativo a Cortona e nelle restanti circoscrizioni.

Da notare inoltre che la distribuzione territoriale della popolazione, come è noto, era molto diversa nel passato: al censimento 1951 i centri, i nuclei e le case sparse rappresentavano, rispettivamente il 27,40, il 12,79 e il 59,81%. Al censimento 1991 il rapporto era al 54,09, al 10,91 e al 35,00% con uno spostamento molto forte dalle case sparse ai centri.

Vedi Tavola allegata.

Abitazioni e composizione delle famiglie

Al censimento ISTAT 2001 risultano 8.127 abitazioni occupate da residenti con una media di 2,76 abitanti per abitazione, che rappresenta una entità maggiore rispetto alla composizione media delle famiglie rilevate nel 1999 in provincia di Arezzo (2,63), in regione (2,52) e in Italia (2,62) e confermate nel giugno 2003.

Allo stesso censimento risultano altresì 924 abitazioni non occupate dai residenti per un totale di 9.051 abitazioni.

Circa la composizione attuale delle famiglie, l'Osservatorio delle politiche sociali della Provincia ed il Centro F. Redi hanno rilevato che l'aumento dei nuclei familiari della Provincia di Arezzo è fra i più alti della Toscana: in dieci anni il numero delle famiglie è passato da 108.845 a 123.771. Il numero dei componenti è ovviamente sceso da 2.9 a 2.6. Questo dato, utilizzato nella stima del fabbisogno, è da considerare infatti rilevante nel rapporto tra famiglie e richiesta di abitazioni.

Tabella 9 - Abitazioni 2001

	Occupate da residenti	Altre	Totale	Residenti su abit. occupate
Cortona	8.127	924	9.051	2,70
Valdichiana aretina	17.541	2.558	20.069	2,80
Provincia	121.999	19.493	141.492	2,60

Fonte: Censimento Istat 2001

Tabella 10 - Abitazioni variazioni 1991/2001

	Occupate da residenti	Altre	Totale
Valdichiana aretina	12,60	-28,30	5,00
Provincia	13,02	-16,60	7,90
Toscana	8,50	-11,90	4,70
Italia	8,10	-1,80	6,00

Fonte: Censimento Istat 2001

IL SISTEMA ECONOMICO

Unità locali e addetti

Come si è già precisato nelle note metodologiche iniziali, la disponibilità di dati statistici è inadeguata e fortemente differenziata tra le diverse fonti disponibili: si fornisce il solo dato 2001 per avere cognizione della sua entità, in quanto il censimento ISTAT 2001 non è ancora disponibile se non in veste provvisoria e i dati esposti non sono confrontabili con quelli censuari del 1991. In particolare per quanto riguarda l'agricoltura la differenza tra i dati del censimento ISTAT 2000 e i dati della CCIAA, registro ditte 2003 (nonché quelli della provincia 2002), sono talmente differenti da non consentire nessuna valutazione comparabile. Qui prendiamo il dato CCIAA registro imprese 2003 perché si può considerare senz'altro il più attendibile in quanto il censimento ISTAT 2000 ha preso in considerazione situazioni, come l'orto di casa e piccole proprietà terriere casuali che possono essere interessanti ai fini dell'utilizzo complessivo del territorio, ma non hanno nulla a che vedere con le aziende agrarie e con gli operatori agricoli propriamente detti.

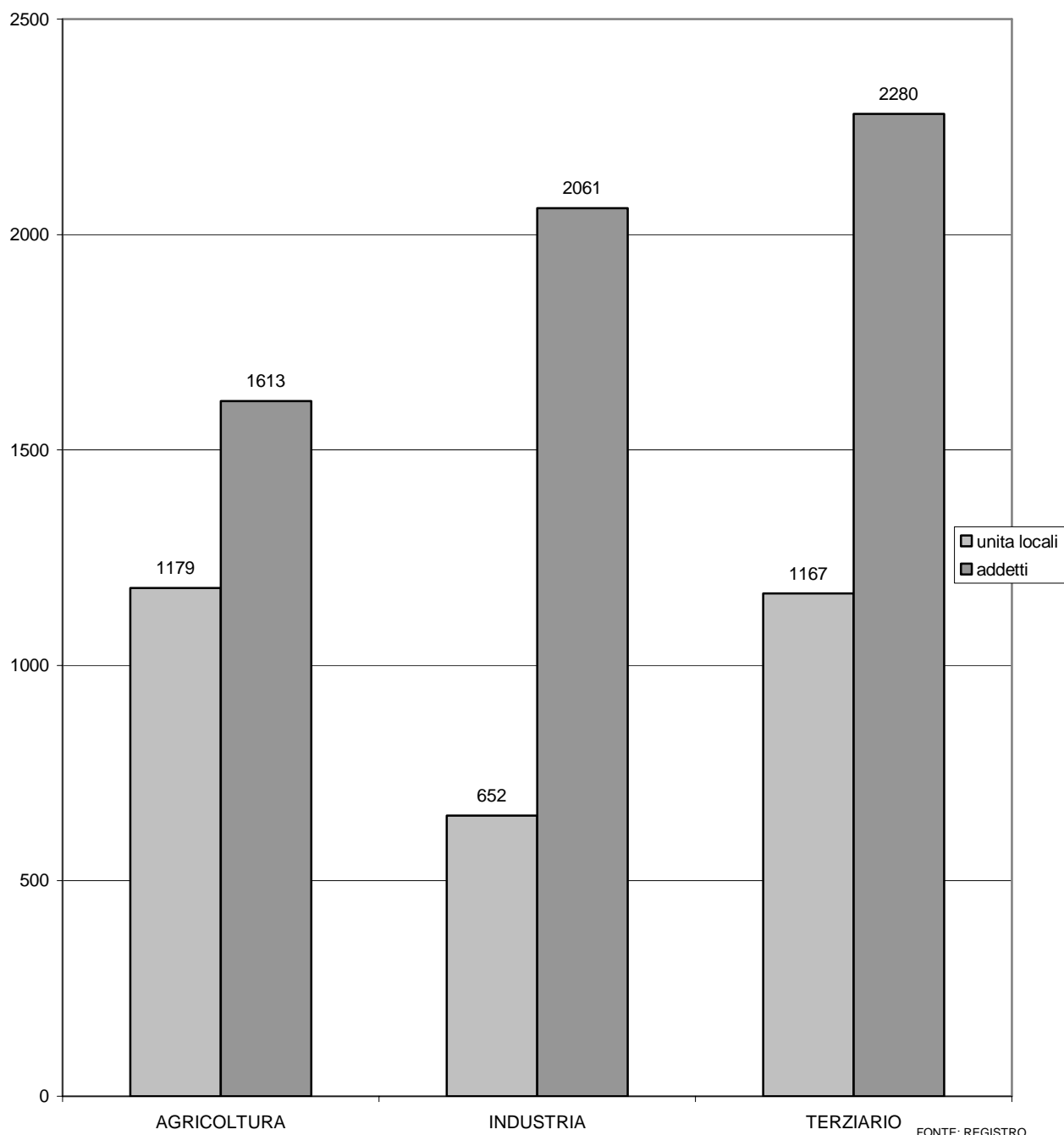
Tabella 11 - Unità Locali e Addetti 1998-2001

	Unità Locali		Addetti	
	1.998	2.001	1.998	2.001
Agricoltura	1.403	1.289	699	863
Industria	588	657	2.042	1.909
Commercio	638	673	910	1.038
Altri servizi	490	554	951	1.043

Fonte: Provincia di Arezzo

Istogramma 6

ATTIVITA' PRODUTTIVE UNITA' LOCALI E ADDETTI AL 2003



Utilizzando i dati più attendibili circa le aziende e gli occupati nei tre settori economici, si riscontra un assetto economico ottimale:

- una buona consistenza dell'agricoltura perché dopo decenni di spopolamento delle campagne, molte nuove realtà del settore si sviluppano e guadagnano, puntando anche sui prodotti tipici e di alta qualità e grazie ad un uso diversificato del territorio, dove si miscelano coltivazioni, sport e turismo;
- un'industria ed un artigianato che, sebbene densi di problemi di prospettiva di cui diremo poi ma che possono risolversi bene se affrontati con impegno dagli imprenditori, dall'ente pubblico (e il Piano Strutturale è un'occasione d'oro per mettere a punto il problema) e dalla scuola e università, rappresentano una presenza decisiva per l'economia e l'assetto sociale del comune;
- un terziario ben strutturato e di dimensione accresciuta, come è bene che sia, con le componenti del turismo e del commercio di cui parleremo specificamente, nonché dei servizi alle imprese e alle persone in crescita. Il quadro complessivo è dunque buono, ma sarebbe un errore accontentarsi e trascurare uno o più settori perché oggi, con le forti trasformazioni in atto, tutti e tre hanno bisogno di una intensa e sollecita dose di ammodernamento e di innovazione.

IL VALORE AGGIUNTI DEI COMPARTI PRODUTTIVI

I dati disponibili per quanto riguarda il valore aggiunto prodotto dai diversi comparti produttivi sono forniti dalla CCIAA e riguardano la dimensione provinciale che si riporta perché costituisce un riferimento utile e significativo anche per il livello comunale e di vallata.

Il valore aggiunto per grandi settori al 2001, ad Arezzo e negli altri contesti regionali e italiani risulta il seguente:

Tabella 12

Province e Regione	Composizione percentuale del valore aggiunto per settori anno 2001		
	Agricoltura	Industria	Altre attività
Toscana	1,70	29,60	68,70
Massa Carrara	1,00	23,40	75,50
Lucca	1,10	32,00	66,90
Pistoia	4,50	28,80	66,70
Firenze	0,70	30,00	69,30
Livorno	1,20	23,40	75,50
Pisa	1,70	32,30	66,00
Arezzo	2,00	35,00	63,00
Siena	3,50	24,60	71,90
Grosseto	6,50	15,20	78,30
Prato	0,30	40,10	59,60
Italia	2,70	27,70	69,50

Fonte: Elaborazione Unioncamere-Tagliacarne

Sorprende il basso valore aggiunto attribuito al settore agricolo. La stessa CCIAA non lo considera attendibile in quanto deriverebbe da una sottostima strutturale, dovuta al fatto che più della metà della attività agricola viene svolta in situazioni extra strutturali, professionali e imprenditoriali, con la conseguenza, appunto che il reddito prodotto non appare nelle rilevazioni statistiche. E' dunque ipotizzabile per il settore agricolo un valore aggiunto pari al 4/5 % del totale.

Per quanto riguarda la provincia di Arezzo è in evidenza il valore più alto, secondo solo a Prato, prodotto dall'industria e quello più basso, superiore solo a Prato prodotto dal terziario.

Una analisi più settoriale è data dalle tabelle che seguono:

Tabella 13 - Valore aggiunto al costo dei fattori anno 1998 in miliardi di lire

ATTIVITA'	AREZZO	TOSCANA	ITALIA
Agricoltura	243	2.605	59.740
Ind. Manifatturiera	3.439	30.534	429.210
Costruzioni	497	5.283	92.720
Comm. Alberghi	2.085	24.236	359.765
Trasp. Comunic.	439	7.101	141.733
Cred. Assicurazioni	386	5.413	79.580
Serv. Imprese	1.743	29.769	415.747
Serv. non in vendita	1.305	15.482	250.275
TOTALE	10.137	120.423	1.828.770

Fonte: Camera di Commercio

Tabella 14 - Valore aggiunto al costo dei fattori anno 1998 in percentuale

ATTIVITA'	AREZZO	TOSCANA	ITALIA
Agricoltura	2,39	2,16	3,26
Ind. Manifatturiera	33,92	24,35	23,46
Costruzioni	4,90	4,39	5,07
Comm. Alberghi	20,56	20,12	19,67
Trasp. Comunic.	4,33	5,71	7,75
Cred. Assicurazioni	3,80	4,49	4,35
Serv. Imprese	17,19	24,72	22,73
Serv. non in vendita	12,87	12,85	13,68
TOTALE	100,00	100,00	100,00

Fonte: Camera di Commercio

AGRICOLTURA

Per i problemi specifici dei terreni e delle produzioni si rinvia ovviamente agli studi degli agronomi appositamente incaricati.

Qui si prende in considerazione la consistenza sociale ed economica del settore e la sua attinenza alle problematiche specifiche del Piano Strutturale.

In questo senso non si può non partire, nonostante i suoi limiti, dal 5° Censimento generale dell'agricoltura, ottobre 2000. Va precisato, a questo proposito, che il censimento, per quanto attiene le superfici agricole e le produzioni fornisce un quadro utile e attendibile (quale risulta, nello specifico, dagli elaborati degli studi agronomici) a cui faremo poi riferimento per la sua valenza economica e sociale.

Per quanto attiene invece alle aziende e agli operatori agricoli il censimento presenta, come si è detto sopra, limiti seri. Per le aziende, avendo preso in considerazione senza distinzioni, chiunque abbia una attività, minima e marginale quanto consistente e primaria, il censimento rileva, nel comune di Cortona, come risulta nella tabella, 2.830 unità, mentre per la mano d'opera fornisce la dimensione di 2.132 attivi esclusivamente presso l'azienda, di 666 attivi prevalentemente nell'azienda e di 18 prevalentemente extraaziendale: lo studio 2002 della Provincia rileva 1.289 aziende agricole (e dunque con una disparità enorme) e 863 addetti. Il registro ditte della CCIAA, che abbiamo utilizzato per l'istogramma n. 6 di cui sopra, rileva, al 2003, 1.179 aziende e 1.613 addetti.

L'elenco degli iscritti all'Albo Imprenditori Agricoli a titolo principale, fornito dall'Amministrazione Provinciale, comprende 268 iscritti del comune di Cortona.

Le differenze tra le fonti sono tali da potersi spiegare solo per le modalità di rilevazione diverse: resta comunque il fatto che la rilevazione censuaria dell'ISTAT presenta il grave limite di non avere distinto tra aziende propriamente dette e attività del tutto marginali.

La tabella che segue evidenzia la presenza di ben 1024 aziende con superficie inferiore a 1 ettaro il che, salvi i pochi casi di vivaistica, significa che siamo lontani dalla azienda agricola: tra l'altro questo è l'unico dato che cresce rispetto al 1990, il che fa presumere da un lato la riduzione di aziende, d'altro lato una tenuta del territorio coltivato sia pure con scopi marginali.

Un altro limite serio del censimento ISTAT è costituito dalla mancanza di dati sull'età degli operatori agricoli, che avrebbe chiarito se esiste e di che entità è il rientro dei giovani nell'agricoltura.

Tabella 15 – Aziende, superficie totale, superficie agricola utilizzata, dimensione media aziendale. Censimenti 2000, 1990 e variazioni percentuali (superficie in ettari)

Comuni	Aziende			Superficie totale			Superficie agricola utilizzata			Dimensione media aziendale		
	2000	1990	Var. perc.	2000	1990	Var. perc.	2000	1990	Var. perc.	2000	1990	Var. perc.
Anghiari	547	615	-11,1	8.336,15	9.260,66	-10,0	4.102,05	4.747,30	-13,6	15,24	15,06	1,2
Arezzo	4.270	3.465	23,2	28.755,42	35.865,90	-19,8	14.110,41	13.763,49	2,5	6,73	10,35	-34,9
Badia Tedalda	164	200	-18,0	5.556,77	7.002,52	-20,6	2.837,51	3.907,72	-27,4	33,88	35,01	-3,2
Bibbiena	198	279	-29,0	6.529,43	6.667,52	-2,1	3.004,40	3.170,03	-5,2	32,98	23,90	38,0
Bucine	849	771	10,1	9.860,78	10.523,45	-6,3	3.857,57	4.221,85	-8,6	11,61	13,65	-14,9
Capolona	555	434	27,9	3.827,74	3.106,89	23,2	1.783,44	1.543,22	15,6	6,90	7,16	-3,7
Caprese Michelangelo	395	503	-21,5	5.479,55	6.034,04	-9,2	2.431,90	3.382,20	-28,1	13,87	12,00	15,6
Castel Focognano	221	319	-30,7	3.633,35	3.870,10	-6,1	1.466,18	1.610,25	-8,9	16,44	12,13	35,5
Castelfranco di Sopra	307	281	9,3	2.369,64	1.747,63	35,6	1.325,46	883,18	50,1	7,72	6,22	24,1
Castel San Niccolò	237	275	-13,8	2.578,96	3.662,59	-29,6	721,72	1.177,44	-38,7	10,88	13,32	-18,3
Castiglion Fibocchi	118	74	59,5	1.635,98	2.559,06	-36,1	700,61	889,88	-21,3	13,86	34,58	-59,9
Castiglione Fiorentino	1.675	1.605	4,4	8.780,03	10.249,89	-14,3	5.866,08	6.842,40	-14,3	5,24	6,39	-17,9
Cavriglia	515	493	4,5	5.364,88	4.387,97	22,3	2.208,78	1.306,99	69,0	10,42	8,90	17,0
Chitignano	39	63	-38,1	488,29	604,38	-19,2	224,64	278,04	-19,2	12,52	9,59	30,5
Chiusi della Verna	77	156	-50,6	2.667,87	4.269,37	-37,5	1.386,41	2.043,11	-32,1	34,65	27,37	26,6
Civitella in val di Chiana	1.063	1.020	4,2	6.062,90	7.354,93	-17,6	3.859,05	4.513,72	-14,5	5,70	7,21	-20,9
Cortona	2.830	2.986	-5,2	25.563,94	28.103,29	-9,0	15.905,63	18.643,69	-14,7	9,03	9,41	-4,0
erran della Chiana	860	768	12,0	3.530,38	3.377,67	4,5	3.386,31	3.050,96	11,0	4,11	4,40	-6,7
Laterina	202	203	-0,5	2.077,37	2.284,18	-9,1	1.219,11	1.422,25	-14,3	10,28	11,25	-8,6
Loro Ciuffenna	657	524	25,4	7.837,74	4.179,45	87,5	1.824,15	1.678,42	8,7	11,93	7,98	49,6
Lucignano	544	509	6,9	3.268,32	3.668,31	-10,9	1.824,07	2.228,05	-18,1	6,01	7,21	-16,6
Marciano della Chiana	315	364	-13,5	1.678,27	2.127,35	-21,1	1.497,20	1.961,46	-23,7	5,33	5,84	-8,8
Montemignaio	61	162	-62,3	1.060,43	1.249,36	-15,1	269,01	428,25	-37,2	17,38	7,71	125,4
Monterchi	247	339	-27,1	2.404,06	3.294,55	-27,0	1.368,02	1.748,10	-21,7	9,73	9,72	0,2
Monte San Savino	1.000	964	3,7	9.094,23	9.025,01	0,8	4.295,29	4.328,10	-0,8	9,09	9,36	-2,9
Montevarchi	883	847	4,3	4.446,10	4.828,80	-7,9	2.328,37	2.486,18	-6,3	5,04	5,70	-11,7
Orignano Raggiolo	69	129	-46,5	1.118,55	1.994,88	-43,9	388,80	699,34	-44,4	16,21	15,46	4,8
Pergine Valdarno	337	378	-10,8	3.899,45	4.481,79	-13,0	1.575,87	1.839,55	-14,3	11,57	11,86	-2,4
Pian di Scò	265	207	28,0	1.703,75	5.960,39	-71,4	566,61	856,76	-33,9	6,43	28,79	-77,7
Pieve Santo Stefano	283	235	20,4	11.901,14	13.134,98	-9,4	5.456,83	6.450,49	-15,4	42,05	55,89	-24,8
Poppi	187	362	-48,3	15.335,53	15.996,91	-4,1	2.635,37	3.891,71	-32,3	82,01	44,19	85,6
Pratovecchio	194	292	-33,6	9.929,65	10.775,31	-7,8	1.712,36	2.248,80	-23,9	51,18	36,90	38,7
San Giovanni Valdarno	291	307	-5,2	1.005,15	2.251,99	-55,4	537,06	1.195,45	-55,1	3,45	7,34	-52,9
Sansepolcro	486	524	-7,3	12.054,17	12.452,82	-3,2	4.514,12	3.944,20	14,4	24,80	23,76	4,4
Sestino	166	248	-33,1	4.473,61	6.710,68	-33,3	2.664,72	4.016,70	-33,7	26,95	27,06	-0,4
Stia	124	134	-7,5	2.704,88	3.486,33	-22,4	822,39	1.091,86	-24,7	21,81	26,02	-16,2
Subbiano	518	509	1,8	4.662,36	4.914,46	-5,1	1.999,99	2.386,74	-16,2	9,00	9,66	-6,8
Talla	108	182	-40,7	2.153,21	2.631,68	-18,2	523,52	853,46	-38,7	19,94	14,46	37,9
erranova Bracciolini	1.033	951	8,6	6.558,37	6.678,34	-1,8	4.324,70	4.346,84	-0,5	6,35	7,02	-9,6
Totale provincia	22.890	22.677	0,9	240.388,40	270.775,43	-11,2	111.525,71	126.078,18	-11,5	10,50	11,94	-12,0

Fonte: ISTAT Censimento dell'Agricoltura 2000

Tabella 16

1990		Cortona		2000		Cortona	
Classi di superficie totale	Aziende	Superficie totale	SAU	Classi di superficie totale	Aziende	Superficie totale	SAU
Senza terreno	-	-	-	Senza terreno	-	-	-
Meno di 1 ettaro	889	438,18	355,32	Meno di 1 ettaro	1.024	479,91	397,35
Da 1 a 5 ettari	1.159	2.767,71	2.218,49	Da 1 a 5 ettari	1.001	2.369,37	1.909,54
Da 5 a 10 ettari	417	2.827,62	2.223,29	Da 5 a 10 ettari	332	2.314,70	1.778,23
Da 10 a 50 ettari	406	8.232,29	5.757,61	Da 10 a 50 ettari	374	7.978,15	5.218,76
Da 50 a 100 ettari	68	4.607,09	2.720,62	Da 50 a 100 ettari	59	3.983,62	2.198,38
Oltre 100 ettari	46	9.230,40	5.368,36	Oltre 100 ettari	40	8.438,19	4.403,37
Totale	2.986	28.103,29	18.643,69	Totale	2.830	25.563,94	15.905,63

Fonte: ISTAT Censimento dell'Agricoltura 2000

Comunque il censimento conferma il profondo legame del settore primario, anche dopo decenni di industrializzazione e di terziarizzazione, con il territorio aretino e cortonese in particolare. La provincia di Arezzo registra il 16,4% delle aziende agricole toscane. Il comune di Cortona conta il 12,4% delle aziende aretine, seconda solo al comune di Arezzo che supera tuttavia in termini di superficie agricola utilizzata portandosi al primo posto della provincia. L'azienda media cortonese misura 9 ettari e mezzo, un po' meno della media toscana fissata ad 11,6, ma sostanzialmente in linea con l'ambiente regionale.

Quanto alle produzioni si prescinde dall'andamento dell'annata in corso poiché un elemento così congiunturale non può incidere nelle valutazioni del Piano Strutturale: i dati disponibili sono comunque pesanti: Secondo la CIA toscana – Confederazione Italiana Agricoltori – nell'area aretina si sono registrate queste perdite: vite – 30%, olivo – 50%, frumento –30% , mais-barbabetola – 60% della produzione.

Facendo riferimento alle valutazioni strutturali e non congiunturali, riferendoci cioè al censimento 2000 ed alle valutazioni proposte dalla CCIAA, il confronto con la situazione del 1990 evidenzia nei prati permanenti e pascoli, in coerenza con l'andamento critico della zootecnia, la flessione più consistente all'interno delle tipologie di SAU. Si registra un netto calo sia delle aziende coltivatrici che nelle superfici investite a cereali, ma la

coltura principale del frumento dimostra una buona capacità di tenuta. Anche le superfici investite a foraggio segnalano una caduta significativa. All'interno delle coltivazioni legnose si assiste ad alcuni fenomeni interessanti: l'incremento dell'olivicoltura ed il decollo della frutticoltura, il deciso innalzamento qualitativo della viticoltura con l'esplosione delle uve per vini doc. La zootecnia appare in evidente difficoltà sia come numero di aziende che praticano allevamenti sia come consistenze di capi. Bisogna tuttavia osservare che la contrazione regionale è decisamente più marcata e nel settore suini e ovini il comune si pone in posizione preminente.

Economicamente e socialmente è dunque in atto una ristrutturazione dell'agricoltura regionale e cortonese che va sostenuta, partendo dall'evidenza che:

- a un estremo ci sono i residui della vecchia campagna, fatta di anziani con piccoli appezzamenti in generale di proprietà, bassi investimenti, poca progettualità, ritorni legati soprattutto ai sussidi europei. All'estremo opposto le nuove aziende che puntano sui prodotti tipici. E' il settore dove si concentrano già (forse) e comunque dove si concentreranno la maggior parte delle imprese gestite da giovani (per lo più laureati e diplomati, con preferenza per le discipline tecniche ed economiche), la maggior parte di coloro che praticano l'agricoltura biologica, le aziende che hanno un sito su internet, le polizze per assicurare i raccolti, buona parte del valore aggiunto estraneo ai sussidi comunitari, la quasi totalità delle esportazioni: è il mondo interessante del vino di alta qualità, è dove nascono le specialità sempre più apprezzate.

Tabella 17 - Andamento del Reddito Agricolo nell'U.E.

PAESE	VARIAZIONE 2002 su 2001	VARIAZIONE 2002 su 1993
Regno Unito	+ 6,80	-20,30
Grecia	+ 5,40	+ 26,90
Finlandia	+ 4,50	+ 21,90
Spagna	-0,60	+ 31,50
Francia	-0,90	+ 26,80
ITALIA	-2,20	+ 25,00
Svezia	-2,40	+ 31,90
Austria	-3,70	+ 15,70
Portogallo	-5,50	+ 64,10
Lussemburgo	-5,90	-6,50
Belgio	-8,00	-2,00
Olanda	-10,00	-7,50
Irlanda	-11,70	+ 2,70
Germania	-19,50	+ 22,20
Danimarca	-24,50	+ 10,90
Media area Euro	-4,00	+ 18,40
Media U.E.	-3,80	+ 16,20

Fonte: Eurostat

Tabella 18 - Titolari Aziende Agricole per fasce di età - 2000

FASCE D'ETA'	MEDIA U.E.	ITALIA
Meno di 35 anni	8,00%	5,00%
34-44 anni	17,00%	12,00%
45-54 anni	23,00%	20,00%
oltre 55 anni	52,00%	62,00%
oltre 65 anni *	30,00%	40,00%
n. di Aziende censite	6.481.000	2.136.200

* (compresi anche nella categoria precedente)

Fonte: Eurostat

In effetti l'agricoltura può guardare al futuro proponendosi come settore generatore di nuova imprenditoria. Da un lato infatti si vanno affermando nuove aree di servizio integrate alle attività tradizionali: per esempio certificazione delle attività, sistemi di rintracciabilità, auditing, vendita diretta. Dall'altro si affermano anche nuovi settori, quali le produzioni biologiche, i prodotti tipici, le attività integrate sul fronte turistico (vedi per l'entità ragguardevole degli agriturismi cortonesi, i dati e le annotazioni sul capitolo turismo che segue), culturale e paesaggistico (per esempio gestione del verde pubblico,

fattorie didattiche, agriturismi). In altri termini si afferma la prospettiva multifunzionale dell'agricoltura. Sono queste in conclusione le frontiere dell'imprenditoria agricola.

In questo senso si è pronunciato l'Assessore regionale all'agricoltura (Taormina 18 settembre 2003) quando ha affermato, tra l'altro, che "a fronte dei pochi punti percentuali che rappresenta l'agricoltura sull'insieme dell'economia nazionale come prodotto interno lordo, come valore aggiunto, come occupati ecc., oggi assistiamo quotidianamente ad ampi dibattiti che riguardano il ruolo dell'agricoltura nella nostra società.

Si parla di agricoltura quando si discute di mantenimento e miglioramento dei paesaggi, si parla di agricoltura quando si tratta di riscoprire le identità e le tradizioni culturali ed enogastronomiche dei nostri territori, si parla sempre più spesso di agricoltura quando si tratta di identificare all'estero il "made in Italy", alla pari di importanti marchi di moda e di auto.

Ma al di là di tutti questi dibattiti quello più importante, e oserei dire strategico, è, a mio avviso, il legame fra agricoltori e consumatori.

Tutte le società sviluppate, fra cui quella italiana, hanno da tempo messo al centro dell'attenzione la salute ed il benessere dei suoi cittadini. Ciò non solo da un punto di vista strettamente sanitario ma coinvolgendo anche i temi della qualità dell'alimentazione e della qualità dell'ambiente.

Si è venuto così a creare un fortissimo legame, sempre più percepito, fra l'agricoltura, che è l'attività che condiziona in massima parte l'ambiente non urbanizzato, e la qualità della vita dei cittadini. Questo legame, se da un lato ricolloca il settore agricolo all'interno di tutti i processi di sviluppo economico e di tutte le tematiche sociali più attuali, strappandolo da quella emarginazione in cui era caduto fino a venticinque - trent'anni fa, dall'altro lo carica di nuove e pesanti responsabilità".

Sull'agricoltura toscana l'Assessore afferma:

"La Toscana delle Toscare

La seconda linea di sviluppo che persegue la Toscana è rappresentata dalla partecipazione alle scelte strategiche delle comunità locali e dalla concertazione con tutte le parti sociali ed economiche del mondo agricolo e rurale.

Sull'ampio grado di decentramento delle funzioni in materia di programmazione alle Province e Comunità montane, sento di poter affermare che anche questa è stata una scelta vincente. Scelta vincente perché ha consentito di valorizzare al massimo quel concetto di "Toscana delle Toscani" affermato nel programma di governo regionale e tendente ad affermare che lo sviluppo complessivo passa attraverso un'identificazione di obiettivi strategici locali ed un adattamento degli strumenti finanziari alle varie realtà locali.

Grazie ad una esperienza ormai ventennale di decentramento delle funzioni amministrative nel settore agricolo, oggi gli enti locali della Toscana possiedono un livello di padronanza delle norme, soprattutto comunitarie, che sono garanzia di una corretta gestione della programmazione e di una razionale utilizzazione delle risorse finanziarie. Le esperienze effettuate sui programmi comunitari e sui patti si possono dire senz'altro positive.

A questo panorama oggi si aggiunge un'altra realtà che è quella dei distretti rurali. A breve sarà approvata una legge apposita che mira ad istituire non un nuovo strumento finanziario, ma un metodo di lavoro. Se da un lato infatti i distretti rurali saranno territori con identità fortemente caratterizzate e con precisi contesti produttivi e culturali, dall'altro la loro costituzione affermerà la volontà di tutti i soggetti istituzionali e delle rappresentanze sociali ed economiche di dotarsi di un nuovo strumento di concertazione e partenariato.

La conclusione di tutto questo ragionamento è di per se già intuibile. Si parla spesso di un modello toscano di sviluppo agricolo e rurale: non so se dagli elementi che ho illustrato possa prendere consistenza un modello di riferimento. Dico solamente che gli sforzi fatti in tanti anni dagli agricoltori, dalle nostre popolazioni rurali, da tutti gli amministratori pubblici, oggi ci permettono di guardare al futuro dell'agricoltura toscana e delle aree rurali con ottimismo, consapevoli che ancora ci aspetta tanto lavoro e che ci dovremo confrontare con tante altre sfide, ma sicuri che la strada imboccata è quella giusta ed è quella di uno sviluppo equilibrato, rispettoso dell'ambiente e di chi ci vive e lavora".

Ancora in Toscana, in altra recente occasione, gli Assessori Regionali all'Agricoltura e al Commercio, hanno affermato che:

“Nel corso di questi anni:

- abbiamo impostato una strategia che fa leva sulla valorizzazione della qualità dei prodotti, sulla sostenibilità ambientale, sulla sicurezza alimentare come leve di un diverso concetto di competitività, anche sui mercati internazionali;
- abbiamo sostenuto gli agricoltori nella transizione verso tecniche sostenibili, accompagnando il supporto finanziario con l'assistenza tecnica e la formazione;
- abbiamo operato per la costruzione di circuiti commerciali alternativi, incoraggiando la trasformazione in azienda e la vendita diretta e fornendo supporto nella fase di adeguamento alle norme igienico-sanitarie;
- abbiamo favorito iniziative associative tra gli agricoltori per promuovere percorsi enogastronomici in grado di interagire con un'altra grande risorsa della Toscana, il turismo;
- abbiamo coinvolto in questo percorso importanti catene della grande distribuzione, favorendo un cambiamento del loro approccio organizzativo e della filosofia commerciale;
- abbiamo aperto canali di mercato pubblici per le nostre produzioni biologiche e per le produzioni di qualità certificate, in particolare le mense scolastiche;
- abbiamo concentrato il finanziamento della ricerca su obiettivi legati alle produzioni tipiche e alle tecniche sostenibili;
- primi in Italia, abbiamo approvato una legge che vieta la coltivazione degli organismi geneticamente modificati e istituisce un efficiente sistema di controllo.

Il successo del modello toscano ci ha dimostrato che la costruzione di un'alternativa all'agricoltura industriale è possibile, e che su questa alternativa è possibile costruire un ampio consenso. Questo consenso ci ha permesso di portare avanti iniziative di grande respiro che hanno portata ben più ampia dell'ambito regionale.

La nostra partecipazione a Cancun è conseguente al nostro impegno di questi anni.

I negoziati per il commercio internazionale possono decidere la sorte di milioni e milioni di persone e la Regione Toscana intende unire la voce a quanti richiedono una

democratizzazione dei sistemi alimentari, cercando attivamente alleanze tra le forze che si oppongono alla concentrazione della produzione e del commercio agro-alimentare mondiale nelle mani di poche imprese.

Abbiamo salutato favorevolmente la riforma di medio termine della PAC, e anzi auspicato un più deciso spostamento delle risorse a favore di misure volte a migliorare in senso ambientale le tecniche produttive e a favorire il consolidamento della multifunzionalità delle attività agricole. Crediamo fortemente ad un diverso significato di competitività rispetto a quello convenzionale: è nostra convinzione che non una ulteriore industrializzazione, ma al contrario il perseguimento della qualità del prodotto e dell'ambiente, la sicurezza alimentare e la valorizzazione dei fattori di produzione endogeni possano garantire ai produttori un reddito dignitoso. Crediamo che il commercio internazionale possa essere un fattore in grado di generare benessere, ma a condizione che le sue regole siano coerenti con gli obiettivi di lotta alla povertà, salvaguardia dell'ambiente e della biodiversità, difesa e rafforzamento delle comunità più deboli e della diversità culturale.

Siamo convinti che le nuove regole sul commercio debbano promuovere attivamente la qualità dei prodotti e il consolidamento delle imprese agricole familiari come elemento di salvaguardia di un tessuto sociale e di mantenimento dell'ambiente.

Il nostro auspicio è che in questi giorni movimenti e istituzioni possano far sentire la loro voce presso i governi e contribuire alla realizzazione di un sistema mondiale di scambi più equo.

SECONDARIO E TERZIARIO

Le tabelle che seguono mettono in evidenza quanto già era stato rappresentato nell'istogramma n. 6 che precede, confrontato con la situazione dei diversi settori produttivi che si riscontra in Valdichiana e in provincia:

Tabella 19 - Unità locali e addetti per attività economica

Cortona	Unità locali		Addetti	
	1991	2001	1991	2001
Industria	592	657	2.042	1.909
Commercio	682	673	1.284	1.038
Altri servizi	339	382	1.021	786
Valdichiana	Unità locali		Addetti	
	1991	2001	1991	2001
Industria	1.337	1.592	6.224	5.755
Commercio	1.356	1.345	2.579	2.130
Altri servizi	755	803	1.790	1.699
Provincia	Unità locali		Addetti	
	1991	2001	1991	2001
Industria	9.383	11.496	56.342	48.498
Commercio	9.036	20.702	9.470	17.667
Altri servizi	5.328	6.166	16.490	15.374

Fonte: Provincia di Arezzo

Tabella 20 - Unità locali per attività economica 2001

	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni	Totale
Cortona	581	636	632	109	1.958
Valdichiana	1.394	1.220	1.331	236	4.181
Provincia	10.455	8.617	9.127	2.273	30.472

Fonte: Censimento ISTAT 2001

Tabella 21 - Addetti per attività economica 2001

	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni	Totale
Cortona	2.550	1.420	2.127	1.145	7.242
Valdichiana	7.309	2.809	4.666	2.393	17.177
Provincia	58.089	21.281	32.605	18.441	130.416

Fonte: Censimento ISTAT 2001

Tabella 22 - Composizione Unità Locali censimento 2001

	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni
Cortona	29,60	32,50	32,30	5,50
Valdichiana	33,30	29,20	31,80	5,60
Provincia	34,30	28,30	29,90	7,40

Fonte: Censimento Istat 2001

Tabella 23 - Composizione Occupazione censimento 2001

	Industria	Commercio	Altri servizi	Istituzioni
Cortona	35,20	19,60	29,30	15,80
Valdichiana	42,50	16,30	27,20	13,90
Provincia	44,50	16,30	25,00	14,10

Fonte: Censimento Istat 2001

La disparità sostanziale tra i dati della Provincia, quelli della Camera di Commercio e quelli del censimento ISTAT 2001, provvisori, come si è già evidenziato è tale da poter difficilmente capire la tendenza delle imprese e degli addetti che si è verificata almeno fino al 2001. Per le decisioni sulle previsioni di fabbisogno insediativo delle imprese dei vari settori questi dati creerebbero notevoli problemi. Ma, come si è già affermato nella prima nota, ci sono altri problemi insorti soprattutto negli ultimi due anni e pertanto successivi ai dati esposti sopra, che si ripropongono nella nota aggiuntiva e che potrebbero portare a decisioni specificamente derivate dai problemi e dalle considerazioni più recenti.

La tabella che segue mette in evidenza e confronta i risultati delle tre fonti.

Tabella 24 - Unità locali per attività economica nei tre censimenti

Cortona	1991	Dati provinciali 2001	Censimento Istat 2001
Industria	592	657	581
Commercio	682	673	636
Altri servizi	397	433	632
Istituzioni	322	121	109
Totale	1.993	1.884	1.958

Tabella 25 - Addetti per attività economica nei tre censimenti

Cortona	1991	Dati provinciali 2001	Censimento Istat 2001
Industria	2.042	1.909	2.550
Commercio	1.284	1.038	1.420
Altri servizi	1.185	866	2.127
Istituzioni	1.473	178	1.145
Totale	5.984	3.991	7.242

Per quanto riguarda le principali attività del secondario e terziario si nota comunque, malgrado le disparità sopra evidenziate, che:

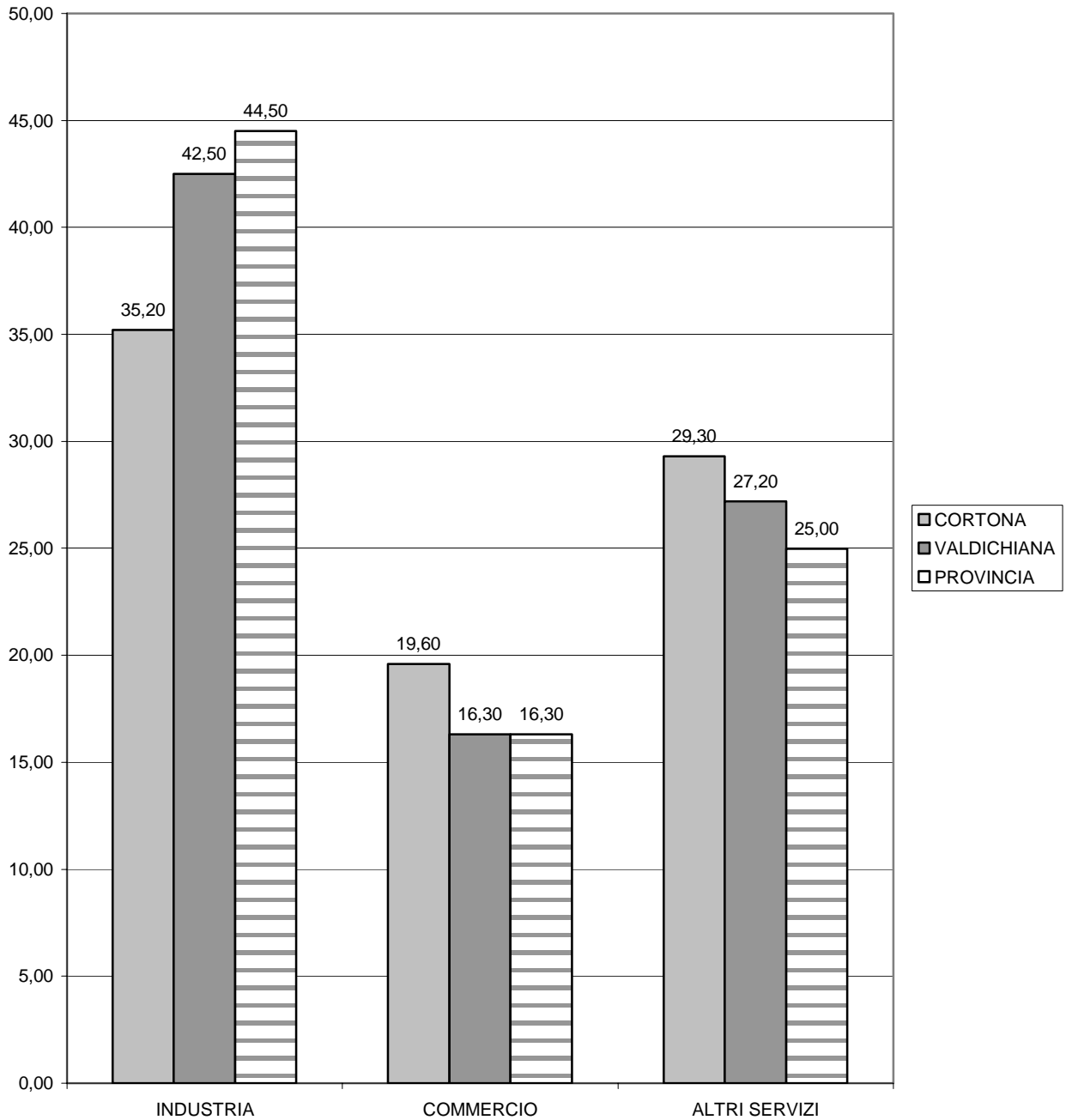
- industria: nel Comune di Cortona sono aumentate non di poco le unità locali, mentre sono rimasti quasi identici gli addetti; diversamente in Valdichiana sono aumentate le Unità locali ma sono diminuiti considerevolmente gli addetti. In Provincia si riscontra lo stesso andamento tuttavia con una riduzione ancora più accentuata degli addetti: evidentemente la tecnologia sostituisce la mano d'opera mentre fino al 2001 le aziende addirittura crescono. Come abbiamo considerato all'atto delle valutazioni per una previsione ragionata del fabbisogno di insediamenti, dobbiamo tener conto di quanto affermato già nella prima nota di questi studi (circa i cambiamenti strutturali in corso, generatori di forti conseguenze in campo sociale e soprattutto economico) circa la situazione che si sta registrando nel 2003, molto più complessa e anche diversa da quella 2001;
- nel campo delle costruzioni si ha una leggera caduta del numero delle aziende tra il 1991 e il 2001 ed un corrispondente calo degli addetti. Questo a Cortona, mentre in Valdichiana si ha, all'inverso, una crescita di aziende e di addetti. Lo stesso nell'ambito della provincia;
- commercio: aumentano leggermente le aziende sia a Cortona che in Valdichiana, mentre in provincia diminuiscono. Gli addetti diminuiscono considerevolmente in tutti tre i contesti;

- alberghi: aumentano aziende e addetti in tutti tre i contesti;
- trasporti: diminuzione considerevole sia delle imprese che, soprattutto, degli occupati;
- servizi finanziari: aumentano, sia in comune che nella vallata e in provincia, le aziende, con una riduzione degli occupati.

Con l'istogrammi che segue si riscontra il rapporto esistente tra i tre settori rilevati: a Cortona è decisamente più alto nel terziario rispetto all'industria, contrariamente a Valdichiana e Provincia e questo sia in termini di aziende che di occupati, anche se è superiore soprattutto il numero delle aziende, tenuto conto che il numero di occupati è mediamente più alto nelle aziende industriali rispetto a quelle terziarie.

Istogramma 7

COMPOSIZIONE PERCENTUALE OCCUPAZIONE PER SETTORE



INDUSTRIA

La tabella che segue fornisce una informazione importante anche ai fini delle problematiche affrontate rispetto alla crisi economica in atto e ai provvedimenti da prendere. Una delle componenti considerate infatti utili a definire i caratteri strutturali della crisi economica è la presenza della piccola impresa, più flessibile e dinamica ma meno capace di fare innovazione. A Cortona, come si nota le imprese più piccole sono in numero sostanzialmente superiore a quelle presenti in Provincia, Toscana e Italia.

Tabella 26 -Percentuale di unità locali per numero di addetti

	1-2 Addetti	3-9 Addetti	10-49 Addetti	>50 Addetti
Cortona	81,50	16,20	2,20	0,04
Provincia	75,10	19,40	5,10	0,40
Toscana	73,20	21,60	4,90	0,40
Italia	78,00	17,40	4,10	0,50

Fonte: Unioncamere

Istogramma 8

PERCENTUALE DI UNITA' LOCALI PER NUMERO DI ADDETTI

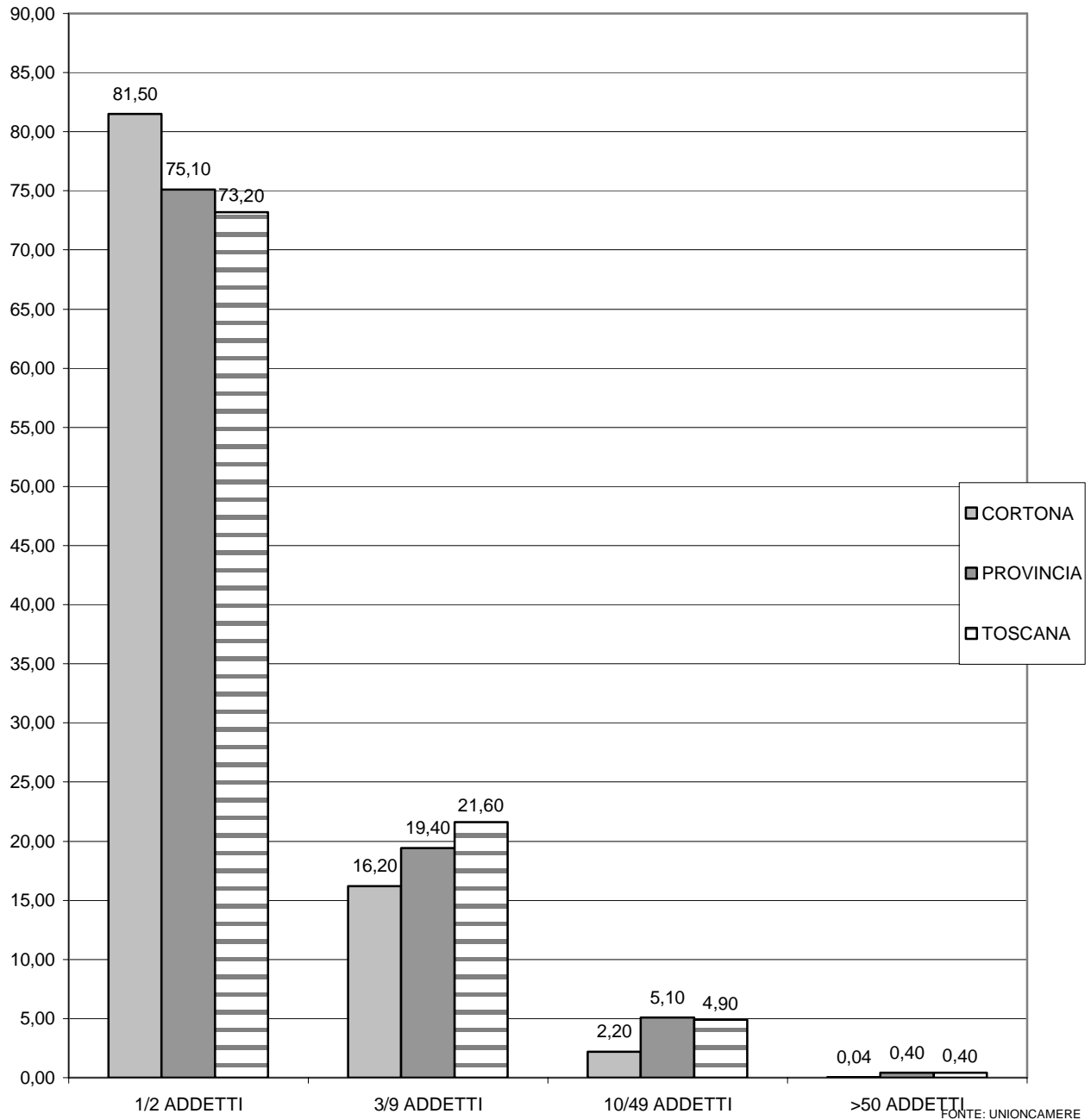


Tabella 27 - Analisi dimensionale delle Unità Locali per settore di attività

Valdichiana	U.L. attive 1996 per classi di addetti					U.L. attive 2000 per classi di addetti				
	0-5	.6-19	20-49	50-99	100 e +	0-5	.6-19	20-49	50-99	100 e +
Sistema moda	59,50	31,50	5,00	3,50	0,50	70,59	20,86	5,88	2,14	0,53
Legno	94,74	2,63	2,63	--	--	94,59	5,41	--	--	--
Manifattura	82,62	13,83	2,84	0,71	--	84,07	12,54	2,71	0,34	0,34
Oro	79,10	18,66	0,75	0,75	0,75	78,49	19,77	--	1,16	0,58
Costruzioni	91,99	7,30	0,53	0,18	--	95,15	4,54	0,31	--	--
Commercio	97,04	2,65	0,23	--	0,08	96,72	2,97	0,23	--	0,08
Alberghi ristoranti	90,27	8,65	1,08	--	--	94,12	4,98	0,90	--	--
Trasporti	97,84	2,16	--	--	--	96,43	2,98	--	0,60	--
Servizi alle imprese	91,38	6,21	0,69	1,03	0,69	94,10	5,06	0,56	--	0,28
Aservizi alle persone	96,76	2,78	0,46	--	--	97,32	2,23	0,45	--	--

Fonte: Elaborazione Antares su dati registri imprese

Nel campo delle Unità locali il censimento 2001 fornisce i risultati sensibilmente più bassi nell'industria (che le vede in calo rispetto all'aumento prospettato dai dati della Provincia); registra un calo anche nelle aziende del terziario, ancora una volta contraddicendo gli altri dati, mentre negli altri servizi prospetta un numero di aziende di gran lunga superiore.

Per gli addetti si ha, al contrario un forte aumento nell'industria, contro il calo dei dati provinciali, un altrettanto forte incremento nel commercio, una crescita molto più grande negli altri servizi, con un totale di addetti che va dai 3.991 della Provincia ai 7.742 del censimento. Si tratterà forse anche di rilevazioni diverse (specialmente nel campo delle istituzioni dove la differenza é tale da ritenere che sia stato diverso il campo di osservazione), ma la differenza di oltre 3.000 addetti è eccessiva.

Tabella 28 - Settori industriali. Unità locali e addetti al 2003 Comune di Cortona

	U.L.	Addetti
Produzioni alimentari	48	206
Maglieria	29,00	150,00
Abbigliamento	18	748
Manifatture varie	123,00	254,00
Meccanica	59	107
Metalli preziosi	40,00	82,00
Costruzioni	335	514
TOTALE	652,00	2061,00

Fonte: Registro ditte CCIAA

Tabella 29 - Classificazione delle attività economiche per imprese attive. 1996-2000

Valdichiana	1996	2000	Variazione %
Sistema moda	209	197	-5,74
Legno	78	73	-6,41
Manifattura	268	291	8,58
Oro	137	178	29,93
Costruzioni	559	654	16,99
Commercio	1.168	1.199	2,65
Alberghi/ristorazione	188	227	20,74
Trasporti	178	152	-14,61
Servizi alle imprese	265	335	26,42
Servizi alle persone	206	219	6,31

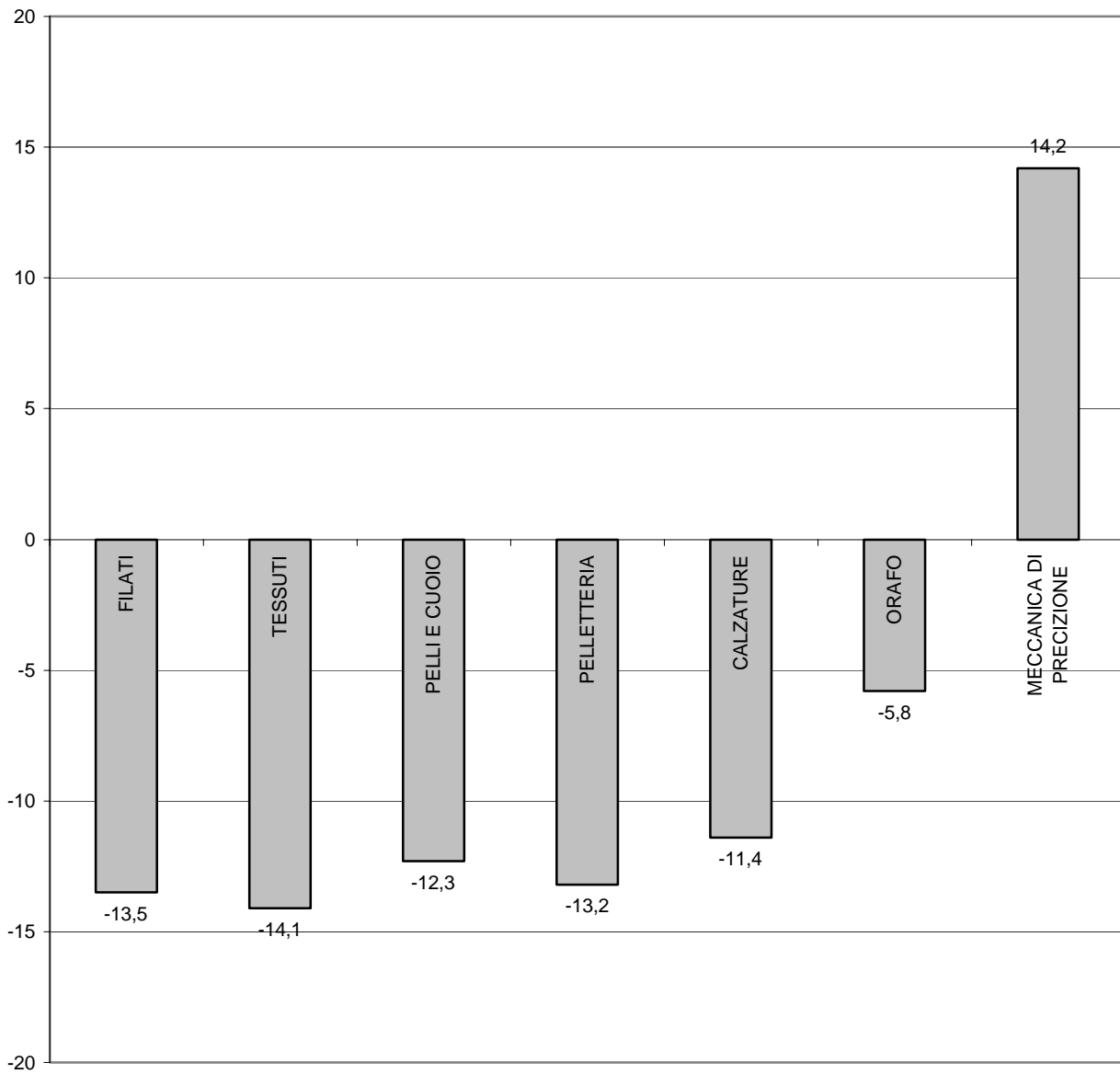
Fonte: Elaborazione Antares su dati registri imprese

Sono in evidenza, in queste tabelle, la presenza dei settori moda e oro, che nell'anno in corso hanno registrato elementi di crisi congiunturale e strutturale. Sono però anche evidenti gli altri settori che potrebbero costituire una base di aggiornamento strutturale delle attività produttive.

Rispetto ai diversi comparti industriali si richiamano qui di seguito gli elementi di crisi strutturale di cui è dato conto ampiamente nelle Note su ricerca, formazione, innovazione tecnologica e che presuppongono adeguati provvedimenti innovativi.

Istogramma 9

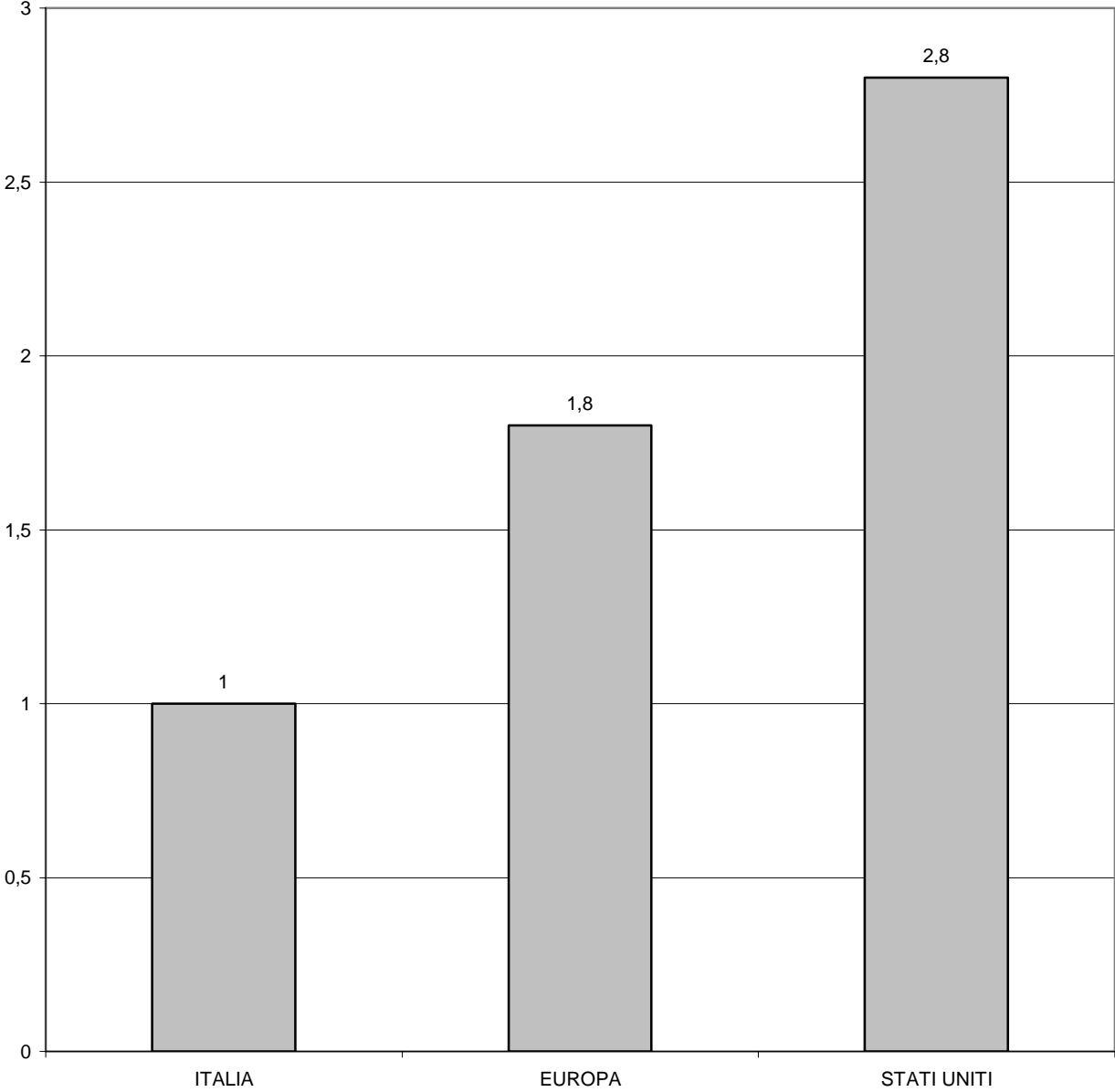
COMMERCIO ESTERO DELLA TOSCANA A GIUGNO 2003



FONTE: IRPET ISTITUTO REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E TERRITORIALE

Istogramma 10

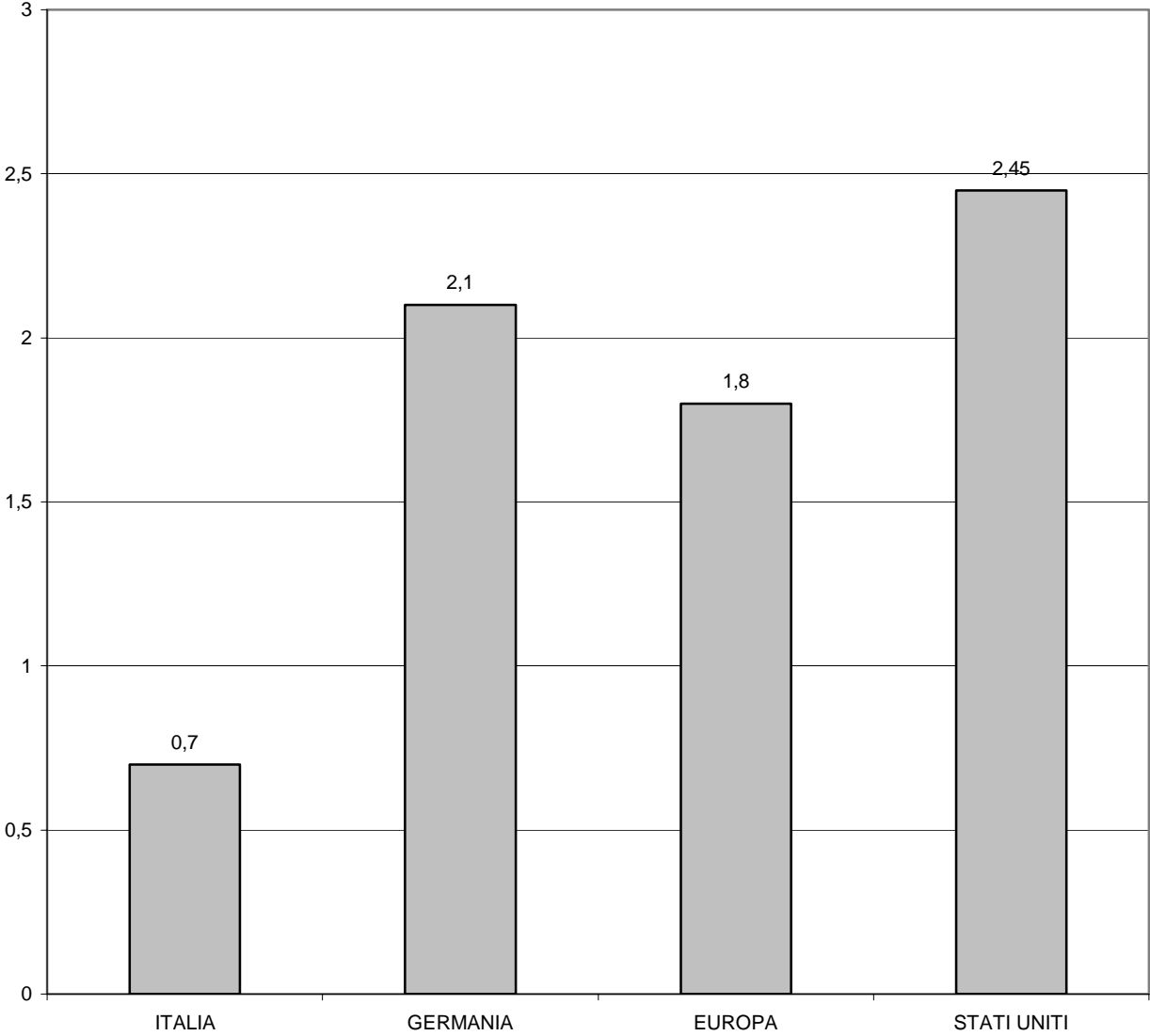
SPESA IN RICERCA PUBBLICA . PERCENTUALE DEL PIL



FONTE: OXE

Istogramma 11

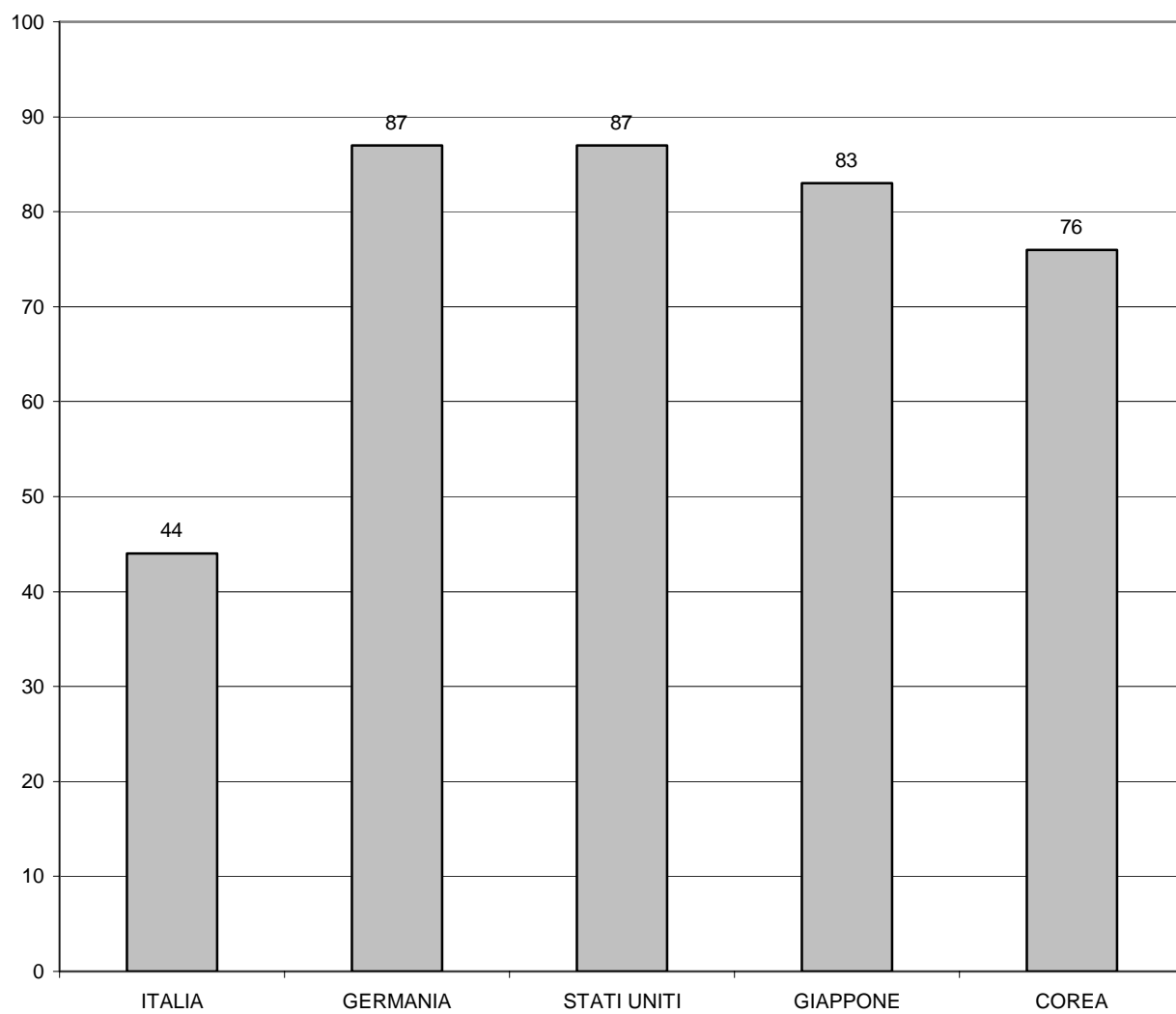
SPESA PER RICERCA NELLE IMPRESE



Fonte: OXE

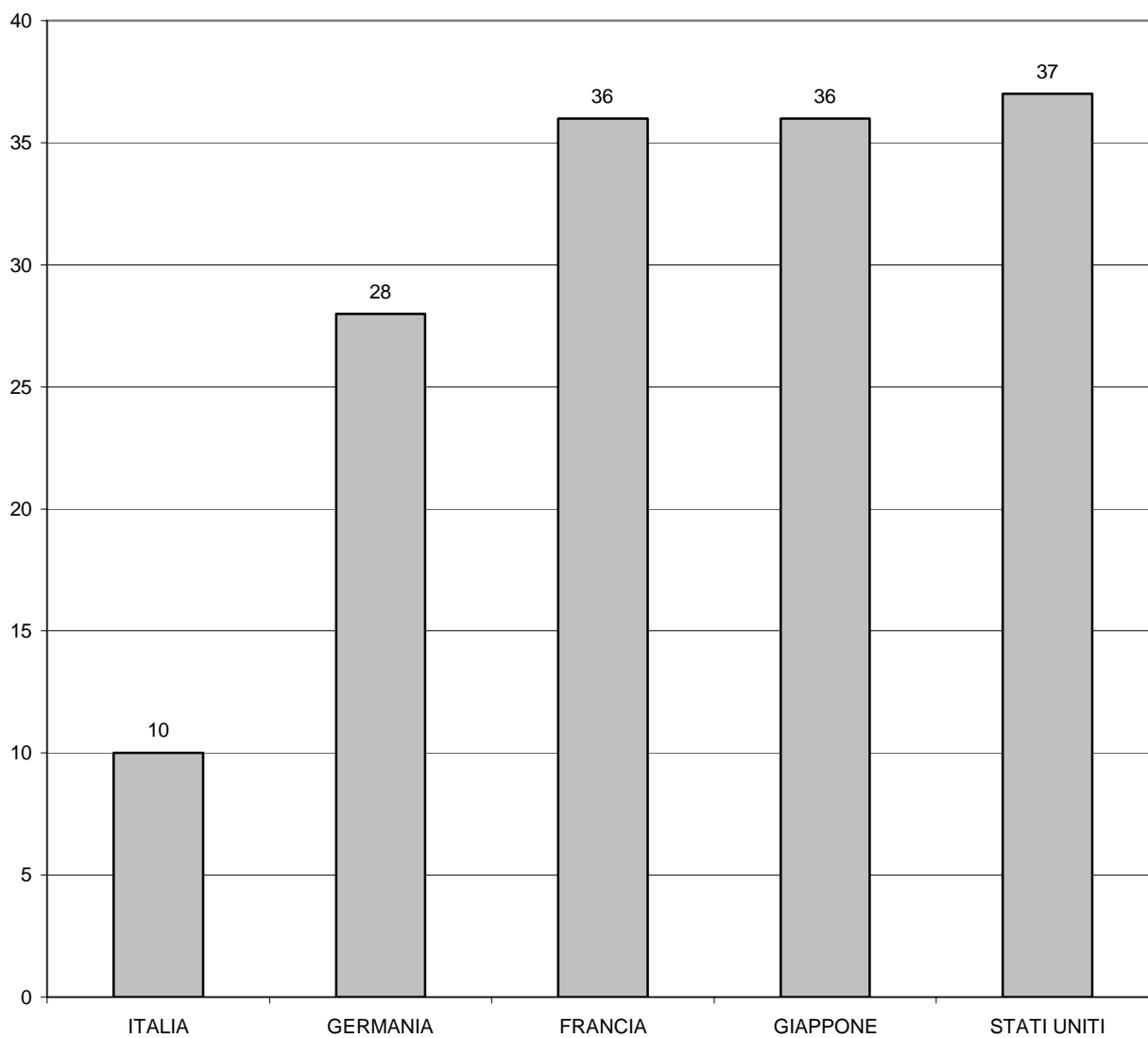
Istogramma 12

**POPOLAZIONE MASCHILE IN ETA' DA LAVORO
POSSESSO DI UN DIPLOMA DI SCUOLA MEDIA SUPERIORE**



Istogramma 13

POPOLAZIONE MASCHILE IN ETA' DA LAVORO
POSSESSO DI UN DIPLOMA UNIVERSITARIO



Gli istogrammi che precedono accennano ad una situazione critica, descritta nelle precedenti note aggiuntive. A questa situazione si può fare fronte, come hanno affermato, tra i tanti altri protagonisti dell'economia italiana, la Confindustria e i tre sindacati che insieme hanno predisposto, per una discussione con il governo, i quattro argomenti della ricerca e innovazione, formazione, infrastrutture e Mezzogiorno.

Sul tema del rilancio produttivo italiano si parla ormai sistematicamente di “strategie per il motore-innovazione”, di “tecnologie, le priorità per il sistema Paese”. L’Airi (Associazione Italiana per la Ricerca Industriale) ha compiuto, da maggio ad oggi uno studio con nove gruppi di specialisti che hanno lavorato con i centri di ricerca e le imprese. Il risultato è, detta in soldoni, che sono state individuate ben 114 tecnologie considerate strategiche per le imprese che investiranno in ricerca e sviluppo: dai beni strumentali per il manifatturiero, alle biotecnologie, farmaceutica, chimica, ambiente, materiali avanzati, energia, trasporti, microelettronica e semiconduttori, informatica e Tlc, ecc. ecc. esistono tutte le condizioni per innovare e superare in gap tecnologico italiano e locale.

Sullo stesso problema si è ormai certi che una specifica modalità di grande innovazione tecnologica è data dalle nanotecnologie . “Così il nanotech cambierà il mondo”, “ con le nanotecnologie rivoluzione invisibile”: questa novità esisteva solo negli USA, da qualche tempo il polo scientifico di Sesto Fiorentino ha creato uno dei centri più avanzati in questo campo che riguarda una quantità di produzioni anche tradizionali ma portate ad alta tecnologia, dal tessile al farmaceutico ai materiali speciali, elettronica, prodotti di consumo.” La storia, si dice, si dividerà tra prima e dopo l’avvento di queste particelle”.

Dunque c’è crisi, specialmente in Italia e specialmente nell’aretino, ma si può passare ad una fase nuova ricca di possibilità: ricerca e formazione per l’innovazione. Chi deve impegnarsi? Presidente della regione Toscana, Martini: “per riuscire a vincere la sfida della competizione internazionale (si pensi ai problemi che vengono con l’introduzione ormai imponente sui mercati mondiali dei paesi in via di sviluppo, Cina, India, Corea del Sud, Turchia, problemi che a Cancun, nei giorni scorsi, non

sono stati per niente risolti) è necessario avviare un lavoro comune tra tutte le forze interessate all'internazionalizzazione del prodotto toscano: istituzioni e loro strumenti di promozione, imprese, banche, camere di commercio, università. Anche qui occorre fare sistema”

IL TERZIARIO

Un argomento oggi molto dibattuto, come si è detto sopra, e che ha trovato riscontro anche a Cortona, è quello relativo all'opportunità di rafforzare il terziario o addirittura di farne l'unico impegno, specialmente in comuni come Cortona, Arezzo, San Sepolcro che hanno grande rilievo terziario e in specie turistico. Per farla breve, una cosa è certa: il terziario, specialmente innovativo, è molto importante e va sostenuto ed anche accresciuto, soprattutto nei campo dei servizi alle imprese e dei servizi alle persone. Tuttavia disimpegnarsi sul terreno delle attività industriali sarebbe un errore colossale, specialmente oggi che la crisi economica crea molti problemi alle imprese e all'occupazione (si considerino le 600 circa aziende industriali e artigianali presenti nel Comune di Cortona ed i relativi 2.500 addetti per capire che il settore non può essere abbandonato).

Si rimanda per queste considerazioni e per ciò che può essere fatto in termini di terziario per il consolidamento e l'ammodernamento industriale, alle Note su ricerca, formazione e innovazione.

IL TURISMO

Si tratta di un settore trainante e certamente in grande sviluppo (al di là della crisi congiunturale seguita all'11 settembre, alla guerra in Iraq, all'estate canicolare e, meno congiunturale, una generale riduzione del potere di acquisto), specialmente a Cortona, per i suoi grandi valori ambientali, culturali, artistici, archeologici ecc.

In generale il turismo pare destinato a crescere fortemente: uno studio dell'Organizzazione Mondiale del Turismo (OMT-ONU) ha contato e ha previsto, gli arrivi mondiali, in questa dimensione:

1987 registrati 366 milioni di arrivi nel mondo

1990 registrati 455 milioni di arrivi

1996 registrati 592 milioni di arrivi

2000 registrati 700 milioni di arrivi

2010 previsti 1 miliardo di arrivi

2020 previsti 1,6 miliardi di arrivi nel mondo

Tutte le previsioni, afferma l'OMT, evidenziano che il turismo non può essere considerato soltanto come un fenomeno legato alle vacanze e all'evasione, ma come un vero e proprio settore produttivo che richiede programmazione, marketing, strutture e infrastrutture adeguate, personale qualificato: per tale settore occorre costruire un vero e proprio partenariato pubblico-privato.

Le previsioni dell'OMT sono state confermate dal World Travel Tourism Council, oltre che dall'IRPET toscano.

Più specificamente, negli ultimi anni è in forte aumento il numero di turisti esteri e italiani che preferisce alloggiare nei dintorni di una grande città o in campagna per poter compiere escursioni e visite in città. Le ragioni di questa nuova tendenza stanno nelle condizioni di migliore vivibilità che l'ambiente extraurbano o di una piccola città offrono rispetto alle grandi mete turistiche, sempre caotiche, affollate, con un intenso traffico.

E' così che si spiega il successo degli agriturismi localizzati vicino a grandi e piccole città d'arte.

Le piccole città d'arte si organizzano dunque per proporsi sul mercato non solo come area satellite delle grandi città, ma anche come "prodotto" autonomo.

La struttura ricettiva attuale di Cortona è costituita, secondo i dati comunali, da:

16 alberghi

44 agriturismi

80 locazioni turistiche

9 case vacanze

2 residence

2 case per ferie

2 ostelli

3 affittacamere

Nell'ambito della provincia di Arezzo (non si trovano dati di Cortona per gli anni scorsi, ma quello che accade nella provincia vale soprattutto per Cortona che, come vedremo, è turisticamente prevalente) si sono rilevati i seguenti dati:

	ARRIVI		PRESENZE	
	extralberghieri	alberghieri	extralberghieri	alberghieri
1997	44.866	245.492	268.225	556.179
2002	80.516	257.829	388.279	513.494

Fonte APT

Come si vede l'aumento complessivo è notevole e soprattutto quello extralberghiero, che è quasi raddoppiato negli arrivi e cresciuto fortemente anche nelle presenze.

Per rilevare l'importanza turistica di Cortona vale la tabella che segue (i dati si riferiscono, sempre da fonte APT, ai primi quattro mesi del 2003):

	ARRIVI	PRESENZE
Arezzo	33.599	55.186
Cortona	7.983	25.628
Casentino	9.313	19.806
Valdichiana	10.141	25.835
Valdarno	15.069	36.123
Valtiberina	10.857	22.739
Provincia	87.362	185.317

Come si nota Cortona ha un numero di presenze superiore alle intere vallate del Casentino e della Valtiberina . In particolare per Cortona si hanno i dati recenti che seguono:

Tabella 30

Variazione Assoluta e Percentuale 2002 - 2001

Strutture Alberghiere ed Extra-Alberghiere

Italiani									
Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %	
Gennaio	830	778	52	6,68%	2 546	2 372	174	7,34%	
Febbraio	570	453	117	25,83%	1 614	1 482	132	8,91%	
Marzo	1 680	873	807	92,44%	4 106	2 169	1 937	89,30%	
Aprile	2 606	2 428	178	7,33%	6 017	5 967	50	0,84%	
Maggio	1 719	1 792	-73	-4,07%	4 510	4 009	501	12,50%	
Giugno	1 209	1 773	-564	-31,81%	3 460	4 152	-692	-16,67%	
Luglio	1 062	1 231	-169	-13,73%	3 303	4 147	-844	-20,35%	
Agosto	3 011	2 667	344	12,90%	9 337	8 519	818	9,60%	
Settembre	1 314	1 861	-547	-29,39%	5 921	5 258	663	12,61%	
Ottobre	1 588	1 375	213	15,49%	4 826	3 518	1 308	37,18%	
Novembre	1 340	1 343	-3	-0,22%	3 926	3 166	760	24,01%	
Dicembre	914	1 545	-631	-40,84%	2 814	3 777	-963	-25,50%	
Totale	17 843	18 119	-276	-1,52%	52 380	48 536	3 844	7,92%	
Stranieri									
Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %	
Gennaio	133	160	-27	-16,88%	311	590	-279	-47,29%	
Febbraio	251	209	42	20,10%	1 311	1 484	-173	-11,66%	
Marzo	1 030	1 006	24	2,39%	3 764	4 193	-429	-10,23%	
Aprile	1 541	1 995	-454	-22,76%	6 129	8 161	-2 032	-24,90%	
Maggio	3 339	3 605	-266	-7,38%	11 802	12 960	-1 158	-8,94%	
Giugno	2 431	3 749	-1 318	-35,16%	11 554	14 390	-2 836	-19,71%	
Luglio	2 932	2 972	-40	-1,35%	17 562	18 329	-767	-4,18%	
Agosto	2 953	3 139	-186	-5,93%	14 101	16 464	-2 363	-14,35%	
Settembre	2 845	3 117	-272	-8,73%	12 989	12 749	240	1,88%	
Ottobre	2 561	2 062	499	24,20%	10 866	9 623	1 243	12,92%	
Novembre	377	591	-214	-36,21%	2 016	2 599	-583	-22,43%	
Dicembre	205	230	-25	-10,87%	559	476	83	17,44%	
Totale	20 598	22 835	-2 237	-9,80%	92 964	102 018	-9 054	-8,87%	
Totali									

Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %
Gennaio	963	938	25	2,67%	2 857	2 962	-105	-3,54%
Febbraio	821	662	159	24,02%	2 925	2 966	-41	-1,38%
Marzo	2 710	1 879	831	44,23%	7 870	6 362	1 508	23,70%
Aprile	4 147	4 423	-276	-6,24%	12 146	14 128	-1 982	-14,03%
Maggio	5 058	5 397	-339	-6,28%	16 312	16 969	-657	-3,87%
Giugno	3 640	5 522	-1 882	-34,08%	15 014	18 542	-3 528	-19,03%
Luglio	3 994	4 203	-209	-4,97%	20 865	22 476	-1 611	-7,17%
Agosto	5 964	5 806	158	2,72%	23 438	24 983	-1 545	-6,18%
Settembre	4 159	4 978	-819	-16,45%	18 910	18 007	903	5,01%
Ottobre	4 149	3 437	712	20,72%	15 692	13 141	2 551	19,41%
Novembre	1 717	1 934	-217	-11,22%	5 942	5 765	177	3,07%
Dicembre	1 119	1 775	-656	-36,96%	3 373	4 253	-880	-20,69%
Totale	38 441	40 954	-2 513	-6,14%	145 344	150 554	-5 210	-3,46%

Variazione Assoluta e Percentuale 2002 - 2001

Strutture Extra-Alberghiere

Italiani

Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %
Gennaio	110	146	-36	-24,66%	530	500	30	6,00%
Febbraio	42	72	-30	-41,67%	114	315	-201	-63,81%
Marzo	425	99	326	329,29%	1 007	388	619	159,54%
Aprile	705	1 029	-324	-31,49%	1 944	2 616	-672	-25,69%
Maggio	347	472	-125	-26,48%	1 249	1 149	100	8,70%
Giugno	375	393	-18	-4,58%	1 024	1 044	-20	-1,92%
Luglio	226	402	-176	-43,78%	782	1 666	-884	-53,06%
Agosto	1 039	908	131	14,43%	3 860	3 825	35	0,92%
Settembre	238	474	-236	-49,79%	2 532	2 164	368	17,01%
Ottobre	206	214	-8	-3,74%	818	687	131	19,07%
Novembre	301	120	181	150,83%	794	476	318	66,81%
Dicembre	262	319	-57	-17,87%	1 021	966	55	5,69%
Totale	4 276	4 648	-372	-8,00%	15 675	15 796	-121	-0,77%

Stranieri

Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %
Gennaio	17	28	-11	-39,29%	38	266	-228	-85,71%
Febbraio	26	49	-23	-46,94%	53	414	-361	-87,20%
Marzo	294	152	142	93,42%	1 029	714	315	44,12%
Aprile	331	668	-337	-50,45%	1 372	2 429	-1 057	-43,52%
Maggio	847	1 030	-183	-17,77%	4 857	5 570	-713	-12,80%
Giugno	947	1 238	-291	-23,51%	6 049	7 050	-1 001	-14,20%
Luglio	1 460	1 289	171	13,27%	11 638	10 330	1 308	12,66%
Agosto	1 416	1 423	-7	-0,49%	9 533	10 561	-1 028	-9,73%
Settembre	631	743	-112	-15,07%	4 262	3 996	266	6,66%
Ottobre	428	294	134	45,58%	2 154	2 017	137	6,79%
Novembre	37	131	-94	-71,76%	230	444	-214	-48,20%
Dicembre	45	39	6	15,38%	133	79	54	68,35%
Totale	6 479	7 084	-605	-8,54%	41 348	43 870	-2 522	-5,75%

Totali

Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %
---------	-----------	-----------	----------	--------	-----------	-----------	----------	--------

Gennaio	127	174	-47	-27,01%	568	766	-198	-25,85%
Febbraio	68	121	-53	-43,80%	167	729	-562	-77,09%
Marzo	719	251	468	186,45%	2 036	1 102	934	84,75%
Aprile	1 036	1 697	-661	-38,95%	3 316	5 045	-1 729	-34,27%
Maggio	1 194	1 502	-308	-20,51%	6 106	6 719	-613	-9,12%
Giugno	1 322	1 631	-309	-18,95%	7 073	8 094	-1 021	-12,61%
Luglio	1 686	1 691	-5	-0,30%	12 420	11 996	424	3,53%
Agosto	2 455	2 331	124	5,32%	13 393	14 386	-993	-6,90%
Settembre	869	1 217	-348	-28,59%	6 794	6 160	634	10,29%
Ottobre	634	508	126	24,80%	2 972	2 704	268	9,91%
Novembre	338	251	87	34,66%	1 024	920	104	11,30%
Dicembre	307	358	-51	-14,25%	1 154	1 045	109	10,43%
Totale	10 755	11 732	-977	-8,33%	57 023	59 666	-2 643	-4,43%

Variazione Assoluta e Percentuale 2002 - 2001

Strutture Alberghiere

Italiani

Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %
Gennaio	720	632	88	13,92%	2 016	1 872	144	7,69%
Febbraio	528	381	147	38,58%	1 500	1 167	333	28,53%
Marzo	1 255	774	481	62,14%	3 099	1 781	1 318	74,00%
Aprile	1 901	1 399	502	35,88%	4 073	3 351	722	21,55%
Maggio	1 372	1 320	52	3,94%	3 261	2 860	401	14,02%
Giugno	834	1 380	-546	-39,57%	2 436	3 108	-672	-21,62%
Luglio	836	829	7	0,84%	2 521	2 481	40	1,61%
Agosto	1 972	1 759	213	12,11%	5 477	4 694	783	16,68%
Settembre	1 076	1 387	-311	-22,42%	3 389	3 094	295	9,53%
Ottobre	1 382	1 161	221	19,04%	4 008	2 831	1 177	41,58%
Novembre	1 039	1 223	-184	-15,04%	3 132	2 690	442	16,43%
Dicembre	652	1 226	-574	-46,82%	1 793	2 811	-1 018	-36,21%
Totale	13 567	13 471	96	0,71%	36 705	32 740	3 965	12,11%

Stranieri

Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %
Gennaio	116	132	-16	-12,12%	273	324	-51	-15,74%
Febbraio	225	160	65	40,63%	1 258	1 070	188	17,57%
Marzo	736	854	-118	-13,82%	2 735	3 479	-744	-21,39%
Aprile	1 210	1 327	-117	-8,82%	4 757	5 732	-975	-17,01%
Maggio	2 492	2 575	-83	-3,22%	6 945	7 390	-445	-6,02%
Giugno	1 484	2 511	-1 027	-40,90%	5 505	7 340	-1 835	-25,00%
Luglio	1 472	1 683	-211	-12,54%	5 924	7 999	-2 075	-25,94%
Agosto	1 537	1 716	-179	-10,43%	4 568	5 903	-1 335	-22,62%
Settembre	2 214	2 374	-160	-6,74%	8 727	8 753	-26	-0,30%
Ottobre	2 133	1 768	365	20,64%	8 712	7 606	1 106	14,54%
Novembre	340	460	-120	-26,09%	1 786	2 155	-369	-17,12%
Dicembre	160	191	-31	-16,23%	426	397	29	7,30%
Totale	14 119	15 751	-1 632	-10,36%	51 616	58 148	-6 532	-11,23%

Periodo	Arr. 2002	Arr. 2001	Var.Ass.	Var. %	Pres.2002	Pres.2001	Var.Ass.	Var. %
Gennaio	836	764	72	9,42%	2 289	2 196	93	4,23%
Febbraio	753	541	212	39,19%	2 758	2 237	521	23,29%
Marzo	1 991	1 628	363	22,30%	5 834	5 260	574	10,91%

Aprile	3 111	2 726	385	14,12%	8 830	9 083	-253	-2,79%
Maggio	3 864	3 895	-31	-0,80%	10 206	10 250	-44	-0,43%
Giugno	2 318	3 891	-1 573	-40,43%	7 941	10 448	-2 507	-24,00%
Luglio	2 308	2 512	-204	-8,12%	8 445	10 480	-2 035	-19,42%
Agosto	3 509	3 475	34	0,98%	10 045	10 597	-552	-5,21%
Settembre	3 290	3 761	-471	-12,52%	12 116	11 847	269	2,27%
Ottobre	3 515	2 929	586	20,01%	12 720	10 437	2 283	21,87%
Novembre	1 379	1 683	-304	-18,06%	4 918	4 845	73	1,51%
Dicembre	812	1 417	-605	-42,70%	2 219	3 208	-989	-30,83%
Totale	27 686	29 222	-1 536	-5,26%	88 321	90 888	-2 567	-2,82%

Come si vede dalle tabelle che precedono il 2002, effetto generale attribuito al terrorismo dopo l'11 settembre e alle guerre in Afghanistan e in Iraq, ha registrato una riduzione delle presenze italiane e soprattutto straniere rispetto al 2001.

Per il 2003 si registrano le valutazioni fatte dal Consorzio operatori turistici di Cortona: “Purtroppo fino ad ora (4 settembre 2003) abbiamo registrato un netto calo dei visitatori. Un fenomeno addebitabile agli stranieri, mentre possiamo dire che sono aumentati i turisti italiani. Le nazioni che ci hanno trascurato di più sono la Germania e gli Stati Uniti: per quanto riguarda i tedeschi abbiamo registrato una riduzione del 40% ed è una nota maggiormente dolorosa in quanto è un calo stabile che non accenna alla risalita. Gli statunitensi sono diminuiti del 10%. Un dato comunque non preoccupante perché già si registrano delle presenze in più. Abbiamo invece annotato un numero considerevole di stranieri provenienti dalla penisola scandinava e questo ci rende merito anche perché in quei paesi abbiamo fatto una buona propaganda del “prodotto Cortona”.

Quanto all'andamento nelle diverse strutture ricettive “non abbiamo ancora i dati definitivi per poter fare una stima esatta ma comunque per quello che si sa, le strutture che ne hanno risentito di più sono stati gli alberghi. Per gli agriturismi è andata invece bene perché chi è venuto a Cortona ha scelto di trascorrere lì i suoi giorni di vacanza”.

Nell'ambito regionale il calo 2003 è stimato a -2,7%, con:

Arezzo, Firenze, Siena	tra -2,5 e - 4,50
Gr, Li, Lu, MC, Pi, Pt	tra -1,0 e - 2,50
Prato	tra + 0,5 e + 1,5

E' finito sotto, addirittura del 3,71%, perfino l'agriturismo, nuova punta di diamante della ricettività toscana. Anche in questo caso si parla di prezzi troppo elevati. Le spighe, il segno distintivo di queste anche lussuose residenze di campagna, non sono ormai da meno, riguardo ai prezzi, rispetto alle stelle degli alberghi. Il presidente del Centro Studi turistici di Firenze afferma che "la flessione dovrebbe far riflettere sull'opportunità di rimodulare il modello di offerta che appare ancora improntato su una clientela a forte capacità di spesa". Secondo l'assessore regionale Susanna Cenni, due i motivi della crisi: gente con pochi soldi da spendere e listini portati in parecchi casi alle stelle.

A livello nazionale l'Enit lancia l'allarme sulla competitività del sistema turistico italiano, sui prezzi troppo alti per i turisti e sulla paralisi delle attività promozionali. I primi consuntivi di questa estate sono infatti già negativi, dopo un 2002 difficile, conclusosi con una flessione complessiva intorno all'1,2% delle presenze e dello 0,8% degli arrivi. I primi dati negativi dopo otto anni di crescita continua.

L'Enit stima una flessione complessiva dell'1,5% - 2% per le presenze estere quest'anno.

Restano invece positive le stime 2003 dell'organizzazione turistica dell'ONU, la OMT sopra citata. L'industria globale del turismo, sottolinea l'analisi OMT, fortemente scossa dagli attentati dell'11 settembre 2001, ha imparato ad adattarsi allo choc per uscire, forse, addirittura rafforzata dalla crisi. A livello globale, spiega il segretario generale OMT, l'industria turistica ha perso lo 0,6% nel 2001 ed ha poi registrato un rialzo del 3,1% nel 2002, con 715 milioni di arrivi (esattamente in linea

con le previsioni OMT di cui si è parlato sopra). Per il 2003 si conta oggi su una crescita che potrebbe attestarsi anche intorno al 3% se si verificheranno tutte le condizioni favorevoli. Nella peggiore delle ipotesi, invece, verrà consolidato il recupero dello scorso anno. Secondo i monitoraggi dell'OMT effettuati sulla base delle previsioni di panel di operatori ed esperti del settore, si profila un costante miglioramento, con un'accelerazione a ridosso dell'estate.

COMMERCIO

Come risulta dalla precedente tabella 22 e dall'istogramma corrispondente, il commercio a Cortona ha una dimensione superiore non solo alla Valtiberina, il che è ovvio, ma anche alla provincia (così anche per il resto dei servizi, a differenza dell'industria dove ha una dimensione inferiore alla vallata e alla provincia).

La tabella 14 evidenzia anche che il commercio nell'aretino produce un valore aggiunto leggermente superiore a quello toscano e a quello italiano: questa preminenza vale certamente per Cortona che ha una quota di commercio superiore di 2 punti e mezzo rispetto alla provincia.

La tabella che segue descrive la struttura commerciale di Cortona che risulta ben dimensionata anche nei settori che, secondo le problematiche generali del commercio, sono scaduti, come alimentari e frutta, sostituiti in genere dai centri commerciali e ipermercati.

Tabella 31 - Struttura commerciale di Cortona al 2003

CATEGORIE	CORTONA
ABBIGLIAMENTO	41
AGRITURISMO	37
ALBERGHI	67
ALIMENTARI	54
AMBULANTI	73
BAR	81
CALZATURE	11
CARTOLIBRERIE	17
CASALINGHI	8
DISCOTECHE - BALLI	3
FERRAMENTE	12
FIORI E PIANTE	1
FOTOGRAFI	6
FRUTTA - VERDURA	14
GIOCATTOLI	5
GIORNALI	10
GROSS. AGR. - ALIMENTARI	0
IMP. VIAGGI - TURISMO	7
INGR. ORAFI	4
INGR. PROFUMERIA	0
INGR. TESSILI	2
INGR. ALIMENTARI	4
MACELLAI	22
MOBILI	15
PANIFICI	11
PASTICCERIE	5
PIZZERIA - ROSTICCERIA	2
RISTORANTI	46
SERV. INFORMATICI	8
VINI - LIQUORI	3
TOTALE	569

Fonte CCIAA

Il settore si trova tuttavia in una fase difficile, definita dagli esperti una “transizione epocale”. La crisi di questi mesi, si è detto in questi giorni, non è congiunturale ma strutturale: stiamo attraversando una fase di transizione che cambierà le modalità di spesa da parte della gente e costringerà le aziende a innovazioni di prodotto e distributive molto profonde.

Una delle ragioni critiche è costituita dalla presenza nel commercio di prodotti a basso costo provenienti dai paesi in via di sviluppo (Cancun, nei giorni scorsi non è riuscita a dare nessuna soluzione al problema, né per l'agricoltura, né per il commercio, né per l'industria), spesso anche con contraffazione di marchi.

Una seconda ragione viene individuata nell'affermazione dei centri commerciali che, a partire dalla metà degli anni '80, hanno avuto come conseguenza il ribaltamento delle gravitazioni aventi origine nelle corone delle periferie. L'apparato distributivo ha subito l'impatto della nuova offerta extraurbana, patendo un'emorragia di chiusure (in Francia il commercio tradizionale è stato praticamente spazzato via dalla grande distribuzione e le città sono ormai deserte di negozi, tanto da indurre il governo di Parigi a varare nuove leggi, una anche nel giugno scorso, per arginare gli ipermercati). In Italia gli esercizi che definiamo "di vicinato" non sono scomparsi dalle città, anche se ne hanno risentito. Un'indagine coordinata da Tradelab e presentata in un convegno sui centri urbani dello scorso giugno a Milano sottolinea che emerge una forte spinta regionale verso l'introduzione di limiti puramente quantitativi alla crescita del commercio di maggiori dimensioni, direttamente o indirettamente attraverso l'utilizzo di una programmazione urbanistica rigida.

Ancora una ragione di crisi strutturale, forse la principale, viene dalla riduzione consistente della propensione alla spesa degli italiani: "siamo in presenza di una transizione epocale – Future Concept Lab – La questione non è stimolare la fiducia dei consumatori, ma che è cambiato l'approccio al consumo. Ormai per la maggior parte della gente non è più una priorità della vita: abbiamo tutti consumato tantissimo, in passato, e non ci diverte più. Le scelte diventano più ponderate, la quantità di merce acquistata cala, si privilegiano i momenti di acquisto che danno maggior valore aggiunto".

Una ricerca di Assofin, Crif Group e Prometeia rivela che c'è stata un'esplosione di indebitamento delle famiglie: complice il calo dei tassi, nel giro di sei anni lo stock di debito degli italiani, al netto dei mutui, è passato da 104 miliardi di euro del 1996 ai 242 miliardi del 2002.

Ancora sui redditi disponibili per il consumo, l'Astra/Demoskopea rileva che la crescita dei redditi lordi ha una dinamica molto modesta, mentre la pressione fiscale

non è diminuita. Poi c'è l'inflazione percepita: è circa il triplo di quella registrata. E' un fenomeno psicologico che fa sì che la gente pensi che l'inflazione sia intorno al 5 o al 6 % e si comporti di conseguenza.

In conclusione, INDICOD, la più grande associazione italiana di aziende industriali e distributive nel settore dei beni di largo consumo, ha avvertito la necessità di lanciare un grido di allarme sullo stato di salute commerciale delle città italiane, commissionando ben tre ricerche per capire che cosa è necessario per non correre il rischio di creare "deserti commerciali".

La prima, Eurisko, ha monitorato che gli italiani vorrebbero città commercialmente più vivaci. In particolare la quota degli scontenti è risultata del 39% al nord, del 38% al Centro. Il 35% del campione si è detto poco felice della quantità di negozi presenti nei centri, il 39 % della loro qualità. Sotto il profilo dei desideri il 47% del campione chiede più librerie e il 58 % orari di vendita più lunghi e flessibili.

La seconda ricerca, Tradelab, riguarda la programmazione dei centri urbani in rapporto con il quadro normativo e registra preoccupazioni per la tendenza verso la restaurazione di vincoli settoriali allo sviluppo del commercio, aggravati dalla frammentazione legislativa.

La terza, Urb&Com, laboratorio del Politecnico di Milano, ha preso in esame alcuni casi europei di rilancio dei centri storici, che rimangono il principale polo di attrazione turistico-commerciale dei territori, creando ricchezza per la comunità. Un modello, si dice, abbastanza lontano dall'esperienza italiana, dove l'idea di subordinare l'apertura di nuovi negozi alla costruzione di parcheggi ed a piani di ridisegno degli arredi urbani è ancora lontana.

L'ATTIVITA' IMMOBILIARE

Questa problematica sta, ovviamente, tra quelle sociali e quelle economiche. La proponiamo qui a supporto delle previsioni di fabbisogno prospettate.

Negli ultimi due anni si è registrata una crescita straordinaria degli investimenti immobiliari. In provincia di Arezzo, tra il 2001 e il 2002, sono stati erogati mutui per l'acquisto della casa con una crescita del 115%. In Toscana la variazione è stata del 97%, in Italia del 23%. Le compravendite immobiliari sono state in provincia di Arezzo, tra 2001 e 2002, 4.073, con una variazione in aumento del 9,40%. Naturalmente, secondo la più elementare legge dell'economia, ad una domanda fortemente crescente ha fatto riscontro un aumento notevole dei prezzi. I rendimenti totali annui lordi degli investimenti in abitazioni (rendimenti locativi + variazione dei prezzi) danno questi valori percentuali:

1997	1998	1999	2000	2001	2002
-1,3	+6,9	+9,5	+13,6	+14,2	+15,1

Quello che ha temperato l'aumento dei prezzi ed ha mantenuta alta la domanda di abitazioni è la discesa dei costi nei mutui casa. Secondo le rilevazioni fatte in proposito dal Sole 24 ore nel marzo 2003 il tasso variabile proposto da 30 banche oscillava da un minimo di 3,57% a un massimo di 4,93% al 23 giugno scorso il variabile più basso è al 3,05% mentre il più alto rimane al 4,93%. I tassi fissi vanno invece da un minimo del 4,90% a un massimo del 5,95%.

Non si insiste di più su un argomento certamente ben noto al Comune ed ai tecnici del Piano Strutturale. Si ricorda solo la legge recente dello stato n. 21 del 2001 che consente di avere il 45% di rimborso sui costi di costruzione e l'iniziativa assunta dal Comune di Firenze, che per primo ha varato un piano casa destinato agli affitti concordati. Un bando per 400 alloggi da 70 metri quadrati che, in cambio di affitti da 350-450 euro al mese, potranno avere dallo stato il 45% di rimborso sui costi di costruzione.

L'eventuale localizzazione di questi interventi sarebbe fortemente connessa con le scelte del Piano Strutturale.