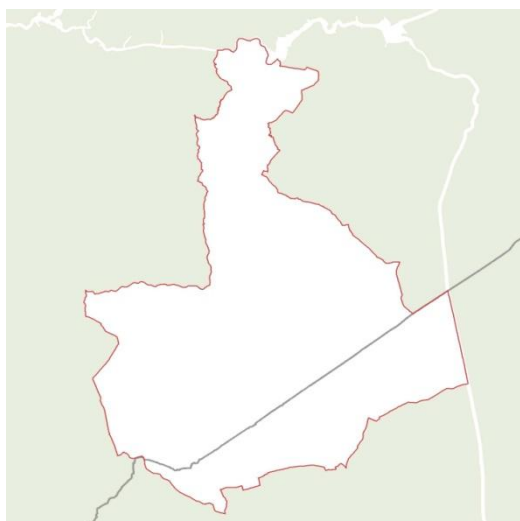


**Civitella in Val di Chiana**  
Piano Strutturale

Giugno 2015

Indirizzi per il dimensionamento del  
Piano Strutturale

**PROGETTO DI PIANO**



# Civitella in Val di Chiana

## **Piano Strutturale**

Indirizzi per il dimensionamento del  
Piano Strutturale



**socialdesign** Goffredo Serrini Claudio Zagaglia  
*Progetto e Coordinamento*

Annalisa Ferruzzi Patrizia Sodi Laura Tavanti  
*Ufficio di Piano*

*Con*  
Sara Guarino

Consulenti

Pasquale Barone  
*Paesaggio e Ambiente*

Silvio Casucci  
*Analisi socio-economiche e di scenario*

Vincenzo Bentivegna  
*Valutazione Ambientale Strategica*

NEMO srl  
*Componenti naturalistiche e uso del suolo*

Sergio Tamarindi  
*Indagini geologiche*

Paolo Paggini  
*Indagini idrauliche*

---

# 1. INDIRIZZI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

## 1.1. PREMESSA

Nel presente capitolo si fornisce una stima dei fabbisogni di spazio che potranno caratterizzare il Comune di Civitella in Val di Chiana nell'arco del prossimo quindicennio. Si tratta di una prima valutazione che dovrà trovare conferma al termine del processo di verifica avviato dall'Ufficio di Piano ed è quindi soggetta alle modifiche da apportare alla destinazione d'uso delle superfici potenzialmente in grado di soddisfare le diverse componenti della domanda.

Gli scenari di crescita elaborati nel capitolo precedente rappresentano la base su cui impostare i modelli di valutazione dei fabbisogni di spazio per le abitazioni, le attività produttive e le attività turistico-ricettive che prevedibilmente potranno interessare il Comune di Civitella in Val di Chiana nell'orizzonte di Piano, cioè nel quindicennio che va dal 2012 al 2026. E' bene tuttavia precisare come in questa sede ci si concentrerà sui fabbisogni che emergono dal lato della "domanda"; naturalmente, occorrerà poi verificare in che misura tali fabbisogni risulteranno effettivamente "sostenibili", ovvero in grado di rispettare il quadro complessivo dei vincoli e delle compatibilità esistenti dal "lato dell'offerta" e, più in generale, dal punto di vista più strettamente urbanistico e territoriale.

## 1.2. IL FABBISOGNO DI SPAZI PER LA RESIDENZA

I dati appena pubblicati dall'ISTAT relativi all'ultimo Censimento<sup>1</sup> del 2011 evidenziano come le condizioni insediative della popolazione residente nel Comune di Civitella possano ritenersi assolutamente soddisfacenti, se confrontate con la situazione osservabile negli ambiti territoriali: a quella data (nov. 2011), infatti, il numero di abitazioni ad uso residenziale complessivamente disponibili raggiungeva sul nostro territorio le 4.406 unità, con un *tasso di occupazione* da parte delle famiglie residenti (3.505 unità) pari al 79,6%, un valore circa sette punti percentuali inferiore alla media della Provincia di Arezzo (86,6%) e della Regione Toscana (86,7%) e ancora più distante dal valore medio riferito al SLL di Arezzo (94,7%).

---

<sup>1</sup> Si tratta di dati ancora provvisori che tuttavia non dovrebbero molto differire dai dati definitivi come dimostra il dato relativo alla popolazione residente che ha subito solo marginali modifiche fra il "provvisorio" ed il "definitivo".

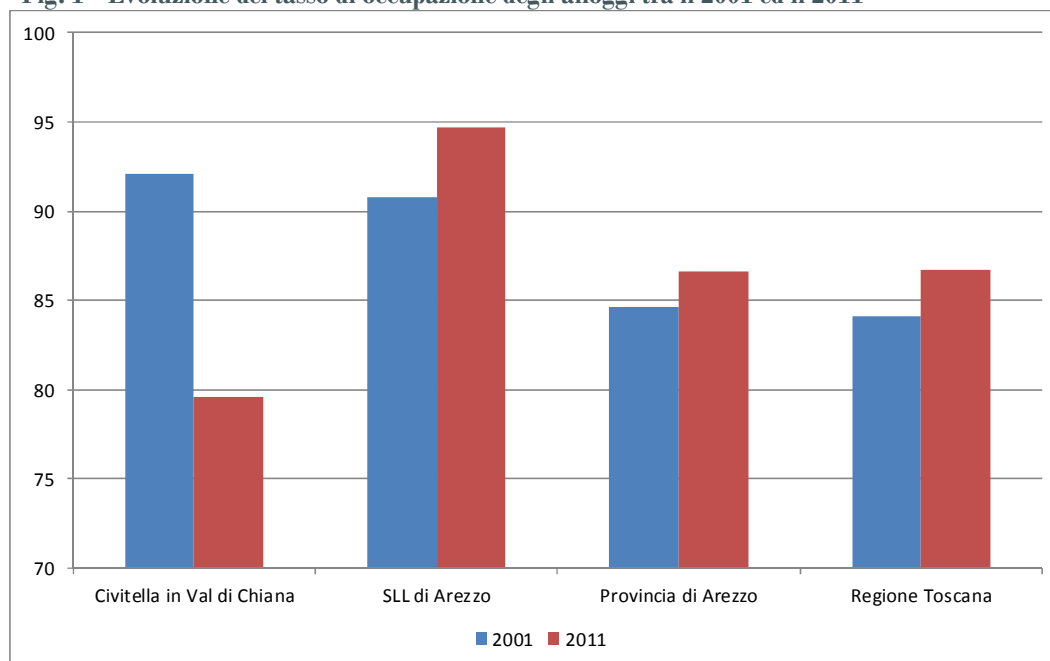
**Tab. 1 - Situazione insediativa alla data dell'ultimo Censimento ISTAT del 2011**

	Nuclei familiari n°	Stock abitativo n°	Tasso di occupazione %
Arezzo	42.257	42.839	98,6%
Capolona	2.148	2.375	90,4%
Castiglion Fibocchi	865	1.023	84,6%
<b>Civitella in Val di Chiana</b>	<b>3.505</b>	<b>4.406</b>	<b>79,6%</b>
Laterina	1.345	1.542	87,2%
Monte San Savino	3.327	3.978	83,6%
Pergine Valdarno	1.248	1.414	88,3%
Subbiano	2.541	2.849	89,2%
SLL di Arezzo	57.236	60.426	94,7%
Provincia di Arezzo	141.919	163.968	86,6%
Regione Toscana	1.568.676	1.809.752	86,7%

Fonte: Istat (Censimento della popolazione e delle abitazioni, 2011) □

Va peraltro osservato come nel corso dell'ultimo decennio intercensuario ('01-'11) l'offerta di alloggi nel Comune di Civitella sia cresciuta in misura assai superiore rispetto al numero delle famiglie residenti (+1.100 unità contro +459 unità), determinando, di conseguenza, una forte riduzione del *tasso di occupazione* del patrimonio abitativo (dal 92,1% del 2001 al 79,6% del 2011), un fenomeno quest'ultimo non riscontrabile in nessun ambito territoriale di livello superiore.

**Fig. 1 - Evoluzione del tasso di occupazione degli alloggi tra il 2001 ed il 2011**



Fonte: ns. stime su dati Istat (Censimento della popolazione e delle abitazioni, 2001 e 2011)

Come è noto, per stimare il fabbisogno di nuove abitazioni che potrà manifestarsi nell'arco del prossimo quindicennio occorre fare delle ipotesi sull'evoluzione che potranno avere i nuclei familiari, visto che è proprio alla loro crescita che si lega la *domanda abitativa* che interesserà probabilmente il territorio comunale nel corso dei prossimi anni. Lo *scenario tendenziale* elaborato nel capitolo precedente prospetta un aumento dei nuclei familiari quantificabile in 599 unità, facendo appunto riferimento all'intervallo temporale 2011-2026. Per stimare il fabbisogno di nuove abitazioni si è quindi ipotizzato di far crescere progressivamente lo stock abitativo fino a raggiungere nel 2026 un valore del tasso di occupazione pari all'85% del totale, in modo di riallineare sostanzialmente Civitella ai valori medi attualmente riscontrabili a livello provinciale e regionale. Per raggiungere tale risultato, sarà necessario disporre a quella data di uno stock abitativo formato complessivamente da 4.828 unità immobiliari che, tenendo conto della dotazione attualmente esistente (4.406 unità), si traduce in un fabbisogno aggiuntivo quantificabile in **422 nuove unità abitative**.

**Tab. 2 - Civitella in Val di Chiana: Stima del fabbisogno abitativo nell'orizzonte di Piano (2011-2026)**

	Situazione attuale (2011)	Previsioni al 2026	Differenza assoluta
Famiglie	3.504	4.104	+599
Abitazioni	4.406	4.828	+422
Tasso di occupazione abitativa	79,6%	85,0%	+5,4

Fonte: ns. stime su dati Istat

### 1.3. IL FABBISOGNO DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DI SERVIZIO

Le motivazioni che possono generare un fabbisogno di spazio per le attività produttive e di servizio sono molteplici e la loro quantificazione attraverso criteri omogenei o parametri standard presenta non poche difficoltà, oltre che un inevitabile margine di approssimazione. In via generale, la domanda di spazi da parte delle imprese nasce da esigenze differenti, che vengono di seguito brevemente richiamate:

- ▶ il fabbisogno derivante dai *processi di consolidamento, crescita e sviluppo* del tessuto d'impresе, che costituisce la parte più rilevante della domanda di nuovi spazi, soprattutto nelle realtà più dinamiche dal punto di vista economico e produttivo<sup>2</sup>;
- ▶ il fabbisogno che dipende da *esigenze di adeguamento e/o razionalizzazione*, legato cioè all'esigenza da parte delle singole imprese di adeguare la propria dotazione di spazi, al fine di garantire una maggiore efficienza ai processi produttivi;

<sup>2</sup> In linea teorica occorrerebbe distinguere tra il *fabbisogno da sviluppo* - legato cioè ad esigenze di spazio generate dall'insediamento di nuove attività economiche - e il *fabbisogno da crescita*, che dipende viceversa dalla domanda aggiuntiva di spazio espressa dalle imprese già esistenti, conseguente al loro incremento dimensionale. Le interrelazioni esistenti tra le due componenti consentono tuttavia di considerare congiuntamente il fenomeno.

- 
- ▶ infine, il fabbisogno collegato ai *processi di rilocalizzazione delle imprese* esistenti, che riguarda – in modo specifico – quelle imprese che per incompatibilità ambientali e/o per l'insorgere di diseconomie insediative devono modificare la loro localizzazione sul territorio.

Stimare le diverse tipologie di fabbisogno appena richiamate e fornire precise indicazioni circa l'evoluzione futura della domanda di spazi da parte delle imprese presenta evidentemente non poche difficoltà, soprattutto per i problemi che si incontrano nel reperire informazioni aggiornate e con il necessario dettaglio territoriale. In questa sede, la stima del fabbisogno di spazi per le attività produttive e di servizio è stata realizzata seguendo il percorso metodologico di seguito descritto.

1. In primo luogo è stato necessario quantificare il consumo reale di spazi imputabile al tessuto d'impresе insediato nel Comune di Civitella, a partire dai dati ISTAT del Censimento dell'Industria e dei Servizi del 2001<sup>3</sup>.
2. In secondo luogo è stata effettuata una stima degli spazi occupati dalle imprese nel periodo compreso fra le ultime due rilevazioni censuarie (2001-2011), in modo da ottenere un quadro aggiornato sul consumo di superfici da parte delle imprese locali.
3. Infine, il fabbisogno aggiuntivo di spazi – necessario ad assecondare lo sviluppo potenziale del sistema economico locale – è stato calcolato sulla base delle simulazioni dello *scenario tendenziale*, seguendo una procedura di stima che lega l'incremento delle superfici: da un lato, alla domanda delle imprese necessaria per adeguare la dotazione di spazi ad opportuni standard dimensionali; dall'altro ai processi di crescita e sviluppo previsti con riferimento al tessuto imprenditoriale locale.

A quest'ultimo proposito occorre precisare come la valutazione del fabbisogno di spazi per le attività produttive e di servizio che caratterizzerà presumibilmente il Comune di Civitella nell'orizzonte di Piano (2011-2026) è stata realizzata in questa sede escludendo:

- ▶ da un lato le attività del commercio al dettaglio;
- ▶ dall'altro le attività turistico-ricettive (cfr. paragrafo seguente).

Va inoltre precisato come la stima del fabbisogno di spazi che viene di seguito presentata è strettamente connessa alle ipotesi evolutive del tessuto produttivo comunale prefigurate nello *scenario tendenziale*. Naturalmente, queste non possono tener conto di eventuali nuovi insediamenti produttivi di medio/grande dimensione che dovessero localizzarsi all'interno del territorio comunale. Qualora fenomeni di questo tipo dovessero effettivamente verificarsi negli anni a venire,

---

<sup>3</sup> In attesa della pubblicazione dei dati del nuovo Censimento del 2011, ad oggi il Censimento del 2001 rappresenta – purtroppo – l'unica fonte statistica in grado di fornire informazioni puntuali sulle superfici utilizzate dalle unità locali (stabilimenti, uffici, ecc.) delle imprese insediate sul territorio comunale.

questi dovranno essere oggetto di una specifica valutazione – attraverso gli strumenti previsti dalla pianificazione urbanistica – per adeguare l’offerta di spazi alle effettive richieste espresse dalle imprese.

Al Censimento del 2001, le superfici occupate dalle imprese insediate nel Comune di Civitella ammontavano complessivamente a circa 227 mila mq, di cui circa 195 mila<sup>4</sup> al netto del commercio al dettaglio e delle attività turistico-ricettive (alberghi ed esercizi complementari); di queste superfici, circa il 75% era imputabile all'*industria in senso stretto* (146.000 mq), il 23% circa alle *attività di servizio* (44.000 mq) ed il restante 2% circa alle imprese operanti nel settore delle *costruzioni* (4.700 mq). In termini di superfici coperte per addetto, la graduatoria settoriale vedeva al primo posto l'industria in senso stretto (56,7 mq), seguita dalle attività terziarie (46,9 mq), mentre molto più in basso si collocava l'edilizia (16,2 mq), comparto nel quale le imprese risultavano caratterizzate da un maggior consumo di superfici non coperte.

**Tab. 3 - Civitella in Val di Chiana, addetti e superfici lorde coperte delle unità locali delle imprese per principali macro settori di attività economica – Anno 2001**

Settori di attività	Superficie lorda coperta (mq)	Addetti n°	Superficie media per addetto (mq)
Industria in senso stretto	146.346	2.581	56,7
Costruzioni	4.701	291	16,2
Attività di servizio, al netto del commercio al dettaglio e del turistico-ricettivo	44.027	938	46,9
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>195.074</b>	<b>3.810</b>	<b>51,2</b>

Fonte: Censimento dell'industria e dei servizi 2001 (ISTAT)

In mancanza di dati puntuali forniti dall'Amministrazione comunale, non è stato possibile analizzare l'evoluzione del consumo di spazi per le attività produttive nel periodo successivo al Censimento del 2001, sebbene si possa ritenere come il fabbisogno di superfici espresso dal sistema imprenditoriale locale sia stato pienamente soddisfatto attraverso l'offerta di spazi aggiuntivi sul territorio comunale.

Per ricostruire la situazione esistente nel 2011 si è assunto che la superficie lorda per addetto, nei principali settori di attività economica, sia rimasta sostanzialmente invariata rispetto al 2001. A partire da questa ipotesi, si è quindi proceduto a calcolare la superficie lorda di pavimento complessivamente occupata dalle imprese nei diversi settori di attività, tenendo naturalmente conto anche delle stime relative alle variazioni nel numero di addetti.

<sup>4</sup> Il dato in questione si riferisce più precisamente alla superficie lorda coperta di pavimento.

**Tab. 4 - Civitella in Val di Chiana: Ricostruzione degli spazi occupati dalle imprese nel 2011**

Settori di attività	Addetti (n°)	Superficie media per addetto (mq)	Superficie lorda coperta (mq)
Industria in senso stretto	2.216	56,7	125.650
Costruzioni	354	16,2	5.719
Attività di servizio al netto del commercio e del turistico-ricettivo	1.098	46,9	51.519
<b>TOTALE GENERALE al netto del commercio e del turistico-ricettivo</b>	<b>3.668</b>	<b>49,9</b>	<b>182.888</b>

Fonte: ns. stime su dati Istat

A questo punto, per calcolare la domanda di spazi per le attività produttive e di servizio che potrà caratterizzare il Comune di Civitella nell'orizzonte di Piano (2011-2026), occorre prendere in considerazione le stime riguardanti la futura evoluzione del sistema economico comunale, prestando particolare attenzione all'andamento sia del valore aggiunto sia degli addetti nei principali macro settori di attività economica (industria in senso stretto, edilizia; attività di servizio<sup>5</sup>). In base alle ipotesi formulate nello *scenario tendenziale*, gli addetti dovrebbero registrare nel nostro Comune un calo in media annua del -0,2% circa, mentre l'incremento del valore aggiunto dovrebbe attestarsi su di un valore medio annuo del +0,9%. Per effetto di queste dinamiche, gli addetti complessivi dovrebbero attestarsi nel 2026 su di un valore di poco inferiore alle 4.300 unità, con un calo rispetto al 2011 del - 3,5%, ascrivibile sia al settore agricolo sia, soprattutto, al comparto dell'industria in senso stretto. Per quel che riguarda viceversa gli altri due macro settori di attività, lo *scenario tendenziale* ipotizza una crescita degli addetti che nel settore terziario è quantificabile complessivamente in quasi 200 unità, mentre nel settore edile dovrebbe risultare di entità assai più modesta (+27 unità).

Sulla base delle ipotesi evolutive prefigurate dallo *scenario economico tendenziale*, il fabbisogno complessivo di spazi necessario ad assecondare i processi di adeguamento, crescita e sviluppo del tessuto imprenditoriale comunale è stato calcolato come segue.

Per quel che riguarda le **attività industriali in senso stretto**, lo *scenario tendenziale* prospetta – rispetto al dato stimato per il 2011 – un calo degli addetti che ammonta, nel complesso, a 291 unità (-13,1%). A fronte di tale calo, si prevede tuttavia una crescita della produttività del lavoro che si stima possa comportare anche un incremento del fabbisogno medio di spazi per addetto. Nel modello di stima utilizzato, si è in particolare ipotizzato che il consumo medio di spazi per addetto passi da 56,7 mq a 68,0 mq (+20%), avvicinandosi progressivamente al dato medio della Toscana rilevato nel 2001 (83,4 mq). Se si moltiplica il dato di superficie media ipotizzato per il numero di addetti previsto nell'industria in senso stretto nel 2026 (1.925 unità), si ottiene un dato complessivo di superficie lorda di

<sup>5</sup> Come già più volte indicato, nelle attività di servizio non sono stati inclusi gli addetti operanti nel settore della distribuzione commerciale al dettaglio e nelle attività turistico-ricettive.



pavimento pari all'incirca a 131.000 mq che, risultando leggermente superiore al dato (stimato) per il 2011, evidenzia un **fabbisogno aggiuntivo** di spazi quantificabile per questo settore in circa **5.300 mq**. E' bene tuttavia precisare come questa stima si basi sull'ipotesi che le nuove imprese industriali che si insedieranno sul nostro territorio comunale potranno pienamente utilizzare gli spazi lasciati nel frattempo liberi dalle aziende che chiuderanno i battenti nel corso dei prossimi 15 anni. Nel caso in cui tale eventualità non si dovesse in effetti verificare, è evidente che servirebbero spazi aggiuntivi rispetto a quanto precedentemente indicato, pena l'impossibilità di soddisfare le domande localizzative espresse dalle nuove imprese.

Per quel che riguarda le **costruzioni**, lo scenario *tendenziale* prospetta una crescita degli addetti che ammonta nel complesso a +27 unità. Anche in questo caso, si presuppone che tale crescita si abbini ad un incremento della produttività del lavoro, producendo come effetto conseguente anche un leggero incremento del fabbisogno medio di spazi per addetto. Nel modello utilizzato, il fabbisogno medio di spazi per addetto nel settore delle costruzioni dovrebbe in particolare passare da 16,2 mq a 20,2 mq, allineandosi al dato medio rilevato in Toscana nel 2001. Moltiplicando quest'ultimo valore per il numero di addetti previsto nel settore delle costruzioni nel 2026 (380 unità), si ottiene un dato complessivo di superficie lorda di pavimento pari a 7.676 mq, che risulta di quasi **2.000 mq** superiore al dato del 2011 (**fabbisogno aggiuntivo**).

Infine, per quel che riguarda il settore dei **servizi**, lo *scenario tendenziale* prospetta una crescita degli addetti quantificabile complessivamente in 189 unità, che si riducono a circa 130 unità al netto del settore del commercio al dettaglio e delle attività turistico-ricettive. Anche in questo caso, si presuppone che tale crescita si abbini ad un incremento del fabbisogno medio di spazi per addetto del 20% circa (da 46,9 a 56,3 mq pro-capite) che riguarderà anche le attività di servizio persistenti, ottenendo così un **fabbisogno aggiuntivo** di spazi per le attività di servizio quantificabile complessivamente in quasi **17.800 mq**, di cui circa 7.100 mq (40% del totale) ascrivibile a quelle attività di servizio – come il commercio all'ingrosso, la logistica e le attività di magazzinaggio – che tipicamente tendono ad insediarsi nelle aree di insediamento produttivo e i restanti 10.700 mq circa (60% del totale) imputabili al terziario direzionale e, più in generale, alle altre tipologie di servizi privati.

**Tab. 5 - Comune di Civitella in Val di Chiana: Fabbisogno di spazi per attività produttive e di servizio nell'orizzonte di Piano (2011-2026)**

Settori di attività	Superficie lorda coperta (mq)
Industria in senso stretto	5.330
Costruzioni	1.941
Attività di servizio, al netto del commercio e del turistico-ricettivo	17.762
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>25.049</b>

Fonte: ns. stime su dati Istat

In buona sostanza, in base alle ipotesi di crescita prefigurate dallo *scenario tendenziale* e alle assunzioni appena descritte, il fabbisogno di spazi che caratterizzerà presumibilmente il tessuto d'impresе insediato nel Comune di Civitella, al netto del commercio al dettaglio e delle attività turistico-ricettive, è quantificabile – nel complesso – in circa **25.000 mq di superficie utile lorda di pavimento**, prevalentemente imputabile alle attività industriali, artigianali e a quelle attività di servizio (commercio all'ingrosso, attività di logistica e magazzinaggio, noleggio di macchinari e attrezzature, ecc.) che tendono generalmente a localizzarsi nelle aree di insediamento produttivo (57% del fabbisogno totale). Leggermente più contenuto risulta essere il fabbisogno di spazi ascrivibile alle attività direzionali e, più in generale, ai servizi privati (43% del totale).

**Tab. 6 - Comune di Civitella in Val di Chiana: Fabbisogno di spazi per attività produttive e di servizio nell'orizzonte di Piano (2011-2026)**

Macro tipologie di attività	Superficie lorda coperta (mq)
Attività produttive (industriali ed artigianali), comprensive delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi	14.392
Attività terziarie (direzionali) comprensive degli altri servizi privati	10.657
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>25.049</b>

Fonte: ns. stime su dati Istat

Naturalmente, i fabbisogni di spazi necessari ad assecondare il processo di sviluppo del tessuto imprenditoriale dovranno essere oggetto nel tempo di un'attenta attività di valutazione e monitoraggio – attraverso gli strumenti previsti dalla pianificazione urbanistica – per calibrare il consumo di territorio alle effettive esigenze espresse dal processo di sviluppo comunale. Lo *scenario tendenziale* non deve, infatti, essere interpretato come una previsione esatta della reale domanda di spazi che interesserà il Comune di Civitella nel prossimo quindicennio: le aree destinate dal Piano Strutturale a funzioni di tipo produttivo potranno, dunque, risultare non sufficienti (rendendo necessario un impegno aggiuntivo di risorse) oppure in eccesso rispetto al reale fabbisogno futuro (consentendo di restituirle al territorio aperto), qualora dovessero manifestarsi per il sistema economico shock di natura esogena rispetto al modello previsivo adottato in questa sede.

#### **1.4. IL FABBISOGNO DI POSTI LETTO PER LE ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE**

Le analisi conoscitive condotte nell'ambito del lavoro concernente la redazione del nuovo Piano Strutturale hanno evidenziato come il Comune di Civitella in Val di Chiana, nel corso degli ultimi anni, abbia registrato una forte crescita dei flussi turistici: nel decennio compreso fra il 2000 e il 2010 le presenze turistiche "ufficiali" sono, infatti, più che sestuplicate, passando da appena 3.459 a 24.509 unità, ma restano ancora ben al di sotto delle potenzialità esistenti, tenendo

---

soprattutto presente che Civitella si colloca al centro di un'area ad elevata vocazione turistica.

Il Comune di Arezzo, situato proprio a ridosso di Civitella, da solo registra quasi 200 mila presenze l'anno, mentre i 7 Comuni della Val di Chiana<sup>6</sup> totalizzano nel complesso all'incirca altre 300 mila presenze l'anno. In buona sostanza, Civitella appare oggi in grado di intercettare appena il 5% circa dei flussi turistici che interessano la Val di Chiana e il Comune di Arezzo nel loro insieme.

A questo riguardo va segnalato che tutte le previsioni indicano come ci sia da aspettarsi nei prossimi anni un forte incremento dei flussi turistici. Una stima assolutamente prudenziale porta a prevedere che in quest'area (Val di Chiana + Arezzo) le presenze turistiche ufficiali possano raggiungere entro i prossimi 15 anni almeno le 630 mila unità<sup>7</sup>. Se Civitella riuscisse ad aumentare progressivamente la sua "quota di mercato", arrivando ad intercettare alla fine del periodo di vigenza del Piano almeno il 10% di questo flusso (ad esempio è quanto riesce a fare oggi il Comune di Castiglion Fiorentino) questo significherebbe raggiungere entro il 2026 un dato pari a circa 63 mila presenze annue, a fronte delle attuali 25 mila circa.

A questo punto, per calcolare il fabbisogno di posti letto che potrà caratterizzare il nostro Comune nei prossimi quindici anni è necessario fare un'ipotesi circa il modo in cui si ripartiranno le presenze turistiche aggiuntive fra le diverse tipologie di strutture ricettive. A tale riguardo, si è ipotizzato che i flussi turistici addizionali si ripartiscano in modo proporzionale fra le diverse tipologie di strutture presenti nel nostro territorio, non modificando l'attuale composizione dell'offerta ricettiva.

Assumendo tale ipotesi, il **fabbisogno del comparto turistico-ricettivo può essere quantificato nel complesso in 636 posti letto aggiuntivi**. Di questi, quasi un terzo dovrebbe concentrarsi nel segmento alberghiero (199 posti letto), il 37% nel comparto dell'agriturismo (236 posti letto) ed il restante 32% circa (201 posti letto) nelle altre tipologie di offerta extra-alberghiera (case per vacanze, bed & breakfast, ecc.).

In questo modo, l'offerta del comparto alberghiero passerebbe da 106 a 305 posti letto, il segmento agriturismo registrerebbe un aumento da 126 a 362 posti letto, mentre le altre strutture di accoglienza turistica da 107 a 308 posti letto, come si evince dall'osservazione della tabella seguente.

---

<sup>6</sup> Castiglion Fiorentino, Cortona, Foiano, Lucignano, Marciano, Monte San Savino e la stessa Civitella in Val di Chiana.

<sup>7</sup> Si è in particolare ipotizzato un tasso di crescita medio annuo delle presenze turistiche pari all'1,6% in linea con la dinamica registrata a livello provinciale nel corso dell'ultimo decennio. E' appena il caso di osservare che la dinamica di crescita delle presenze turistiche in Val di Chiana è risultata nello stesso arco di tempo (2000-2010) leggermente superiore (+2%).

**Tab. 7 - Civitella in Val di Chiana: Fabbisogno di posti letto nelle strutture ricettive nell'orizzonte di Piano (2011-2026)**

	2010		2026		Fabbisogno '11-'26	
	Posti Letto	Peso %	Posti letto	Peso %	Posti letto	Peso %
alberghi	106	31,3	305	31,3	199	31,3
agriturismi	126	37,1	362	37,2	236	37,2
altre strutture extra-alberghiere	107	31,6	308	31,6	201	31,6
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>339</b>	<b>100,0</b>	<b>975</b>	<b>100,0</b>	<b>636</b>	<b>100,0</b>

*Fonte: ns. stime su dati Istat*

Anche per le strutture turistico-ricettive occorrerà naturalmente verificare quale sia l'offerta aggiuntiva di posti letto che risulta in corso di realizzazione, per giungere successivamente ad una puntuale quantificazione del fabbisogno netto di posti letto che non trova attualmente "copertura" attraverso le previsioni già attuate dagli strumenti urbanistici in vigore.