

“A Rimigliano il confronto è tra rendita e interesse generale” Scrive Massimo Zucconi



Si, la vicenda di Rimigliano è durata troppo. I ritardi amministrativi vanno combattuti, ma, aggiungo, perseguendo il bene comune, perché la rapidità, di per se, non è detto che generi effetti socialmente positivi. A Rimigliano devono essere analizzati tutti gli interessi in gioco.

E' interesse legittimo, non un *“sacrosanto diritto acquisito”*, quello della società *“Rimigliano srl”* che, in base alle previsioni del Piano Strutturale, chiede di poter realizzare un albergo di 6.000 mq. e di trasformare in circa 180 abitazioni tutti i fabbricati rurali, demolendo e ricostruendo gran parte del patrimonio edilizio, per scorporarle poi dalla tenuta agricola e venderle liberamente sul mercato come seconde case.

E' interesse legittimo anche quello di chi chiede di istituire l'ANPIL, dopo decenni di ritardo, e di realizzare il parco naturale come era stato concepito negli anni 70 e 80, con la conservazione dell'uso agricolo nella tenuta (non l'esproprio) e la pubblicizzazione della fascia a mare, con impegni finanziari sicuramente sostenibili per un Comune che ha più case che abitanti e alti incassi da oneri di urbanizzazione e ICI. Qui, più che altrove, è necessario tutelare le residue aree agricole e le coste pubbliche.

Questi interessi sono entrambi attuali e concreti, perché prima della sottoscrizione di convenzioni con i privati o del

rilascio dei permessi di costruzione, qualsiasi decisione urbanistica può essere modificata. Atti che mancano a Rimigliano. Il Comune può quindi decidere liberamente cosa fare di quel territorio. Se in passato le amministrazioni avessero assunto come *“vincolo”* il piano regolatore che prevedeva 300.000 metri cubi di volumi turistici lungo la costa, oggi non si parlerebbe neppure del parco. Lo stesso vale per i parchi di San Silvestro, Sterpaia, Populonia e Baratti dove sono state cancellate previsioni urbanistiche per milioni di metri cubi e centinaia di ettari di cave. Se quei terreni avessero mantenuto le destinazioni originarie, avrebbero prodotto grandi rendite per i proprietari, ma non sarebbero stati realizzati i parchi della Val di Cornia.

La *“Rimigliano srl”* rivendica la costruzione dell'albergo e delle seconde case ricordando che *“il prezzo pagato per l'acquisto della tenuta è stato di 30,5 milioni di euro, mentre se avesse avuto destinazione solo agricola il suo valore sarebbe stato solo di 6 milioni di euro”*. Dunque la *“Rimigliano srl”* ha acquistato per 24,5 milioni di euro la *“rendita immobiliare”* regalata dal Comune alla Parmalat quando, nel 1998, decise di fargli costruire un grande albergo nel parco. Per questo chiede ora di attuare remunerative operazioni immobiliari. I dirigenti del PD sollecitano il Comune a chiudere rapidamente la vicenda e gli amministratori comunali obbediscono, assicurando che faranno presto.

E' la conferma che il sistema politico ha sposato la tesi secondo cui la rendita creata dalle decisioni pubbliche in materia urbanistica costituisce *“titolo esigibile”* dai proprietari e vincola i Comuni a non modificare più le scelte compiute. Al più si contratta. Ma nessuna legge lo prevede. Addirittura la legge regionale 1/2005 stabilisce che *“le previsioni soggette a piani attuativi perdono efficacia se entro 5 anni non viene stipulata la convenzione”* tra Comune e privati. Contrariamente alle leggi, si è invece consolidata una prassi che *“garantisce perennemente”* le rendite. E' per

questo che si è investito più nella rendita che nella produzione e sono stati distrutti beni essenziali non riproducibili, come il paesaggio e il patrimonio culturale.

San Vincenzo non si sottrae a questa logica e dimostra che il centrosinistra non è in grado di contrastare il dominio del "partito trasversale della rendita". Anzi, non sembra neppure interessato a valutare soluzioni alternative che a Rimigliano esistono con la costruzione di un albergo fuori dal parco, il rilancio dell'agricoltura e un qualificato progetto di recupero del patrimonio esistente per fini agrituristici, come integrazione del reddito agrario. La disputa vera, quindi, non è tra chi persegue lo sviluppo e chi lo avversa, ma tra chi sta acriticamente dalla parte della rendita immobiliare e chi chiede maggiore considerazione dei beni comuni e dell'interesse generale.

12 agosto 2011

Massimo Zucconi, architetto, ex Presidente della Parchi Val di Cornia. Capogruppo lista civica Comune dei Cittadini.