

Riflettere è comunque utile: scrive Massimo Zucconi



A Campiglia si è aperta una discussione sull'opportunità di realizzare una lottizzazione in prossimità del centro storico. Sono sorti comitati a favore e contro. Per tutti l'obiettivo è il bene di Campiglia: per i favorevoli, le 51 residenze turistico alberghiere porteranno benessere al paese, per i contrari danneggeranno il paesaggio e il centro storico facendogli perdere attrattiva turistica. E' un bene che si sia aperto questo confronto perché, nel desolante vuoto del dibattito politico, obbliga alla riflessione; tardiva ma non per questo meno utile. La prima riflessione è che se il benessere dipendesse dalla quantità di costruzioni realizzate, nell'ultimo decennio avremmo dovuto conoscere l'apoteosi dello sviluppo nazionale. Dati recenti segnalano che sono stati costruiti 53 metri cubi ad abitante, ossia circa 3 miliardi di metri cubi, pari a circa 10 milioni di alloggi. Una produzione edilizia enorme, superiore a quella degli anni '60, sufficiente a soddisfare il fabbisogno di oltre 20 milioni di abitanti. Siccome la popolazione nel decennio è stabile, quelle realizzate sono prevalentemente seconde case. Contrariamente alle logiche del mercato, la crescita dell'offerta non ha determinato il calo dei prezzi, bensì un loro vertiginoso incremento tant'è che per comprare un alloggio occorrono oggi 20 anni di salario medio contro i 6 degli anni '60. Si è dunque costruito più per la speculazione e l'intermediazione immobiliare che per il fabbisogno abitativo e turistico. Niente a che vedere con lo sviluppo, dunque, mentre si consuma suolo e si distrugge paesaggio. La seconda riflessione è che a Campiglia sorgeranno rta, ossia abitazioni destinate al turismo con l'obbligo della gestione unitaria ma che, essendo abitazioni, meglio si prestano ad aggirare la legge, come denotano i casi denunciati in Toscana.

Inoltre le rta sono le strutture ricettive che generano le minori ricadute economiche. Un albergo avrebbe potuto offrire lo stesso numero di posti letto con un consumo minore di suolo e con una maggiore quantità di addetti. La terza riflessione riguarda la localizzazione. E' sicuramente una localizzazione infelice per l'impatto sul centro storico e sul paesaggio che, su quel versante, è ancora incontaminato. Il Comune ha investito risorse per recuperare la Rocca di Campiglia e valorizzare il parco di San Silvestro. Si pone l'obiettivo di un itinerario che colleghi centro storico e parco valorizzando le tante risorse culturali e paesaggistiche che s'incontrano: le fonti e gli acquedotti antichi, i siti archeologici di Madonna di Fucinaia, il paesaggio collinare. Il nuovo insediamento si frappone tra centro storico e parco e riduce il valore storico e paesaggistico di quei luoghi. La quarta riflessione riguarda la coerenza. Quella previsione è nel piano regolatore dal 1995 ed ammetteva alberghi e rta. Da allora sono passati 12 anni. Si sarebbe potuto procedere a revisioni o stralci com'è accaduto spesso nella storia urbanistica dei nostri comuni man mano che crescevano cultura e sensibilità politica. Nel 2007 il Comune ha approvato un nuovo piano urbanistico che si propone di contenere il consumo di suolo e, per riequilibrare l'offerta turistica in favore delle strutture alberghiere, non prevede nessuna rta fino al 2020. Auspica addirittura la riconversione di quelle previste nel precedente prg. E' abbastanza singolare che lo stesso Comune esalti i benefici di quella lottizzazione nel momento in cui nega l'utilità delle rta per il turismo locale. Lo stesso dicasi per il consumo di suolo con 25.000 mq. impegnati tra costruzioni, viabilità, parcheggi: la metà dell'intero centro storico. I temi sollevati sono dunque reali e riguardano l'idea stessa di sviluppo. Svilirli a contrapposizione tra residenti e "forestieri", specie se a farlo sono partiti e istituzioni, genera comportamenti ostili che antepongono il "chi" dice al "cosa" dice. E' positivo che il Ministero dei beni culturali abbia disposto verifiche per evitare danni al paesaggio, ma sarebbe altrettanto positivo se

ci rendessimo conto che lo sviluppo non sempre coincide con la crescita quantitativa e che paesaggio e cultura, di per sè, sono risorse essenziali per l'economia.

Massimo Zucconi

16 settembre 2007

Il Tirreno