

Rimigliano: Berrighi racconta la sua verità



«Rimigliano , la vera storia». Potrebbe essere questo il titolo, suggerito da **Maurizio Berrighi**, presidente della Rimigliano rls, per il suo intervento

sulla vicenda della Tenuta, per far chiarezza, per spiegare e replicare ai tanti interventi.

«La storia inizia nel dicembre 2004, insieme ad altri tre gruppi imprenditoriali (Antinori, Pecci e Marchi/Falck), per l'occasione costituiti in un'unica compagine sociale, abbiamo partecipato all'asta indetta (a seguito del fallimento Parmalat) dal Tribunale di Parma per la cessione della Società Rimigliano srl. L'acquisizione della Società, unitamente all'assunzione di colossali debiti (contratti dalla precedente gestione) che con grande sforzo sono stati via via sanati e saldati, dava diritto alla piena titolarità di un compendio immobiliare e del relativo progetto approvato di sviluppo immobiliare che, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Vincenzo, a seguito del piano particolareggiato, prevedeva la possibilità di realizzare: mq 15.000 di s.l.p. (Superficie Lorda Pavimentata) destinati ad hotel ma di fatto corrispondenti a ben 265 appartamenti in Rta; mq 3.000 di s.l.p. destinati a Centro Congressi; mq 12.500 di s.l.p. con destinazione Turistico Ricettiva e Residenziale (in pratica solo case).

Nel progetto Parmalat ("approvato") non esisteva alcun vincolo atto ad impedire il frazionamento della parte agricola. In aggiunta, la superficie su cui potevano essere eseguiti gli interventi edilizi circa 60 ettari di cui oltre 24 in zona in area agricola produttiva (area "ex Albergone"). Siamo

risultati i soggetti aggiudicatari dell'asta per la cifra di 23,5 milioni di euro, oltre all'accollo dei debiti per altri 7 milioni circa di euro, il tutto per arrivare alla cifra di circa 30,5 milioni di euro. Nell'ipotesi di sola o preponderante destinazione agricola il valore della Tenuta, si sarebbe ridimensionato su valori che avrebbero potuto raggiungere i 6 milioni.

All'inizio del 2005 il sindaco Biagi mi convocò in Comune, informandomi di come, nel proprio programma elettorale, avesse intenzione di rivedere il piano di sviluppo immobiliare del compendio di Rimigliano. Gli dissi che era nostra intenzione firmare la convenzione e iniziare i lavori al più presto. Dal 2005 e fino al termine del 2006, il Comune è stato per ben tre volte formalmente invitato a firmare la convenzione: non si è mai presentato nessuno. Nè il sindaco nè il dirigente responsabile. Abbiamo protestato, ma la risposta dell'Amministrazione è stata lapidaria: "Vogliamo cambiare quel piano ", tutto ciò in evidente dispregio di ogni sacrosanto diritto acquisito del privato. Facendo trascorrere ulteriori tre lunghi anni, il Comune ha prodotto la Variante al Piano Strutturale di Rimigliano, poi è giunta l'adozione del Regolamento Urbanistico, che conferma le previsioni del Ps».

«Oggi (e questi sono gli unici dati veri) il RU adottato prevede:

- A) il recupero del patrimonio esistente per mq 17.000 di s.l.p.;
- B) Un albergo (non Rta) per mq 6.000 di s.l.p.;
- C) Assoluta impossibilità di frazionamento dell'area.

Gli interventi edilizi sono da realizzare in adiacenza ai poderi esistenti, con una occupazione di suolo di 8 ettari non agricoli, pertanto con una riduzione, rispetto al piano Parmalat approvato, di ben 52 ettari. La riduzione dell'edificato è quindi di mq 7.500 di s.l.p. (sui mq 30.500 di riferimento del piano Parmalat), con una sostanziale

diminuzione del suolo utilizzato, che viene reso alla sua naturale destinazione agricola. In questi anni la nostra Società, avvalendosi di Istituti, Organizzazioni ed Enti di eccellenza, nonché di valenti professionisti, (Scuola Superiore di Sant'Anna di Pisa, società Nomisma, architetti Italo Insolera e Mauro Ciampa), ha promosso studi finalizzati all'ottimale sviluppo dell'intero ambiente naturalistico.

Nulla, di tutto quello che di negativo ho letto in questi anni, è mai emerso. La Società ritiene che questo progetto, in sintonia e perfetto accordo di integrazione con quello appena realizzato a Poggio all'Agnello, possa dare una risposta ad un turismo di qualità e di grande valore. Il nuovo Hotel a Rimigliano sarà uno degli elementi trainanti dell'intero progetto, insieme al mantenimento della tenuta agricola, alla conservazione e al recupero degli antichi nuclei poderali esistenti, alla tenuta di caccia, alla manutenzione degli spazi verdi, che saranno gestiti in forma unitaria come un unico bene: la Tenuta di Rimigliano.

L'impatto dal punto di vista occupazionale sarà di tutto rispetto: oltre settanta addetti. L'accrescimento del valore (anche naturalistico) della Tenuta di Rimigliano è uno degli obiettivi del progetto che Rimigliano srl intende realizzare. A queste note di ottimismo fa eco il pessimismo dettato dalla ragione e dalla situazione economica, nella quale siamo scivolati a causa dei ritardi. Dopo quasi otto anni, anche la nostra Società corre dei seri rischi. Il sistema finanziario e bancario assiste solo in minima parte le imprese che investono. Mi auguro che la nostra Regione e l'Amministrazione locale, riescano a dare dei segnali chiari e concreti per cui l'imprenditore, che opera con serietà ed onestà, possa in generale contare sulla certezza del diritto, sullo sviluppo logico, nonché sulla ragionevole durata delle procedure di autorizzazione».

La Nazione 3.8.2011

POCO CEMENTO E RISPETTO PER L'AMBIENTE A RIMIGLIANO

Egregio direttore, vorrei poter spiegare la “vera storia” della Tenuta di Rimigliano. Molti ne parlano e scrivono a sproposito, animati da sentimenti che, falsamente ammantati da buoni propositi, nella sostanza poi nulla hanno a che fare con la buona politica, il buon governo, l’ecologia, lo sviluppo sostenibile, la gestione del territorio, l’interesse (anche economico) della collettività. E lo fanno con grande ipocrisia e un’improvvida presunzione che il più delle volte sfocia nell’arroganza.

Nel dicembre 2004 con altri tre gruppi (Antinori – Pecci – Marchi/Falck) abbiamo partecipato all’asta giudiziaria in seguito al fallimento Parmalat per la cessione della Società Rimigliano s.r.l.. L’acquisizione, con l’assunzione di colossali debiti (contratti da Parmalat) via via saldati, dava diritto alla piena titolarità di un compendio immobiliare e del progetto di sviluppo immobiliare approvato dal Comune di San Vincenzo che dava la possibilità di realizzare: mq 15.000 destinati ad hotel (così dicono tutti) ma corrispondenti alla bellezza di 265 appartamenti in RTA; mq 3.000 a centro congressi; mq 12.500 con destinazione turistico ricettiva e residenziale (in pratica case!).

Nel progetto Parmalat (si ribadisce “approvato”) non c’erano vincoli al frazionamento della parte agricola, che poteva essere venduta frammentata. La superficie su cui si poteva costruire era di 60 ettari (mq 600.000) di cui 24 (mq 240.000) in zona in area agricola produttiva (“ex Albergone”).

Su tale base, abbiamo vinto l’asta per 23,5 milioni di euro, oltre all’accollo di 7 milioni di debiti della gestione Parmalat. È evidente come, nell’ipotesi di sola o preponderante destinazione agricola (senza piano di sviluppo immobiliare), il valore della Tenuta a stento avrebbe raggiunto i 6 milioni di euro.

All’inizio del 2005 il Sindaco Biagi mi convocò in Comune, per dirmi che voleva rivedere il piano di sviluppo immobiliare di Rimigliano. Gli dissi che volevamo firmare la convenzione e iniziare i lavori al più presto, in quanto l’investimento era enorme. Dal 2005 a fine 2006, il Comune è stato per tre volte

formalmente invitato a firmare la convenzione ma non si è mai presentato. L'Amministrazione è stata lapidaria: "Vogliamo cambiare quel piano!", in dispregio di ogni sacrosanto diritto acquisito del privato.

Dopo altri tre anni, il Comune di San Vincenzo ha prodotto la Variante al piano strutturale di Rimigliano, approvato dagli Enti preposti, Regione compresa, e il Regolamento urbanistico che ha confermato "in toto" le previsioni del piano strutturale. Ci sono state le osservazioni previste dalla legge di quattro soggetti: la Regione Toscana, che non è entrata nel merito delle destinazioni; i Forum di San Vincenzo; il Comitato di Campiglia e la nostra società.

Oggi (e questi sono gli unici dati veri) il Regolamento urbanistico adottato prevede: il recupero del patrimonio esistente per mq 17.000; un albergo (si badi bene, non R.T.A.) per mq 6.000; totale e assoluta impossibilità di frazionamento e, quindi irrevocabile unitarietà della Tenuta e della sua gestione.

Gli interventi edilizi sono da realizzare in adiacenza ai poderi, con una occupazione di suolo di 8 ettari (mq 80.000) non agricoli, pertanto con una riduzione, rispetto al piano Parmalat approvato, di ben 52 ettari (mq 520.000). La riduzione dell'edificato è quindi pari a mq 7.500 (sui mq 30.500 del piano Parmalat), con una sostanziale diminuzione del suolo utilizzato, che torna alla destinazione agricola. La salvaguardia dell'ambiente è il requisito per la riuscita del progetto. Chi deciderà di vivere, o fare vacanze a Rimigliano, lo farà per il suo ambiente unico. Ci siamo affidati alla Scuola S. Anna di Pisa, a Nomisma per verificare le ricadute socio-economiche del progetto, al prof. arch. Italo Insolera, a cui va ricondotta la paternità (negli anni '70) del Parco di Rimigliano, all'arch. Mauro Ciampa di Pisa. Dagli studi non è mai emerso quello che di negativo ho purtroppo letto in questi anni.

La nostra società ritiene che questo progetto, in integrazione con quello a Poggio all'Agnello, possa dare una risposta a un turismo di qualità e di valore (per le ricadute sul

territorio) che purtroppo nella nostra zona è limitato. I primi riscontri sono promettenti: a Poggio all'Agnello, inaugurato a giugno, per questa prima porzione di anno si conteranno oltre 55.000 presenze. Nell'80% sono turisti per la prima volta in Val di Cornia. Ciò grazie a un investimento promozionale e al restauro integrale della vecchia fattoria dell '800.

Ritengo che questo sia un esempio evidente e oggettivo di come oggi può e deve essere condotto l'intervento edilizio di recupero, rispettoso dei luoghi, dell'ambiente e delle tradizioni: un precedente di come intenderemmo recuperare i poderi e i volumi all'interno della Tenuta di Rimigliano.

Il nuovo hotel a Rimigliano, il primo dei nuovi piani coordinati della Val Di Cornia all'interno del quale non ci sarà R.T.A., sarà un elemento trainante del progetto, insieme al mantenimento della tenuta agricola, al recupero degli antichi nuclei poderali, alla tenuta di caccia, alla manutenzione degli spazi verdi, gestiti in forma unitaria.

L'impatto occupazionale, grazie anche all'apertura annuale, sarà di oltre 70 addetti. L'accrescimento del valore (anche naturalistico) della Tenuta di Rimigliano è uno dei nostri obiettivi.

All'ottimismo, dettato dalla volontà che ci contraddistingue, fa eco il pessimismo dettato dalla ragione e dalla situazione economica contingente, nella quale siamo incolpevolmente scivolati a causa dei ritardi nell'attuazione del progetto.

Dopo quasi otto anni di attesa, anche la nostra società corre dei seri rischi. Mi auguro che il nostro Paese, ma in particolare la nostra Regione e l'amministrazione locale, riescano a dare segnali chiari e concreti per cui l'imprenditore, che opera con serietà ed onestà, possa contare sulla certezza del diritto, sullo sviluppo logico, nonché sulla ragionevole durata delle procedure di autorizzazione. Non a caso, imprese straniere si stanno allontanando anche dalla Toscana perché son venuti meno questi basilari presupposti. Se eventi del genere dovessero ancora manifestarsi, accompagnati dall'indifferenza e non curanza dei

più o, ancor peggio dall'irragionevole e precostituita sistemica avversione e resistenza al nuovo, allora vorrebbe dire che saremmo in una fase drammaticamente irreversibile, i cui effetti ricadranno su tutti, anche sui posteri.

Maurizio Berrighi, Presidente Rimigliano s.r.l.

Il Tirreno 5.8.2011