

## **CONSIGLIERE BERTINI NICOLA:**

Dunque, questa variante al regolamento urbanistico effettivamente arriva a un anno dall'adozione, per cui ci dovrebbe essere stato tutto il tempo necessario per elaborare dei documenti assolutamente privi di imprecisioni, lacune, e del tutto soddisfacenti da un punto di vista tecnico. Tant'è vero che l'amministrazione è stata... anzi, gli uffici sono stati impegnati molto a lungo per rispondere soprattutto alle richieste di integrazione di documenti che sono state fatte sì dal forum del comitato per Campiglia ma anche dalla Regione, tant'è vero che in sede di approvazione noi ci ritroviamo con un piano che è profondamente modificato e che accoglie in quei faldoni, che possiamo vedere lì, moltissimi nuovi elaborati. Qui ce l'ho in formato digitale, la cartella "Nuovi elaborati" contiene tantissime tavole, ma veramente tantissime, sono sicuramente una trentina direi, su aspetti fondamentali: sistema infrastrutturale, esondazione 30/200/500 anni, - che sono state integrate evidentemente perché già c'erano -, bacino idrografico, competenze idrauliche, pericolosità geomorfologica, uso dei suoli storico, infrastrutture e servizio, vincoli di tutela... Insomma, qui siamo di fronte, quando ci sono una trentina e più di nuovi elaborati, ad un piano diverso. Ora, le osservazioni sono uno strumento importantissimo di partecipazione. Io ho criticato fortemente la scelta di operare attraverso progetto unitario per quanto riguarda i Lecci, uno degli aspetti fondamentali era anche quello che senza passare dal consiglio comunale, senza fare il piano attuativo, non si aveva neanche la possibilità di intervenire con le osservazioni sulle decisioni adottate dall'amministrazione. Ma le osservazioni non possono servire a fare un altro piano, per un motivo molto semplice, perché se no si dovrebbero riaprire i termini di osservazione. L'integrazione forse più interessante, perché è su quella che più ci siamo concentrati anche noi come Forum del Centrosinistra, è quella dell'abaco degli edifici esistenti. Cioè si è chiesto all'amministrazione, che d'altronde non l'aveva fatto: mi fai un po' vedere questi 17 mila metri quadri cosa sono, dove sono, come sono messi, che roba è? Eh, è stato fatto in sede di osservazioni. Anche questo, sinceramente, soprattutto visto i contenuti che porta questo documento,

sarebbe molto interessante farci delle osservazioni sopra. Cioè fare un'osservazione, per quanto mi riguarda, sul perché una concimaia, che è un muro alto così, senza tetto, senza pavimento, senza niente, sia superficie lorda di pavimentazione esistente e sia trasformabile in civile abitazione, io un'osservazione ce la facevo volentieri. E sono sicuro che non sono il solo ad essere interessato a fare un'osservazione su una cosa di questo tipo. Perché un palo di ferro con sopra la rete per polli costituisce superficie lorda di pavimentazione, come nel caso delle (inc.) si parla di 770 metri quadri di superficie lorda di pavimentazione esistente, ecco, sul perché questo costituisca superficie, io un'osservazione ce l'avrei fatta volentieri. Anzi, se è possibile allestire il proiettore, poi si fanno vedere anche agli intervenuti, altrimenti faccio girare questo e ciascuno lo sfoglia. Come volete.

**SINDACO BIAGI MICHELE:**

Il metodo più rapido sarebbe far circolare.

**CONSIGLIERE BERTINI NICOLA:**

Ecco, allora faccio circolare il mio, lo faccio circolare tra il pubblico. Non si preoccupi, Sindaco, che durante il mio intervento ce la fate a allestire tre proiettori, su questo... ce la fate anche a costruirli.

**SINDACO BIAGI MICHELE:**

No no, c'è un problema con l'informatica.

**BERTINI NICOLA:**

No no no, chiaro, chiaro, bene.

**SINDACO BIAGI MICHELE:**

Li cerco anche.

**CONSIGLIERE BERTINI NICOLA:**

No no no, assolutamente. Lo strumento delle osservazioni è importante per correggere il tiro, per aggiustare, per limare; è un labor limae quello che si fa con le osservazioni, non può essere un labor construens perché se no si snatura completamente tutta la procedura urbanistica. Ora, visto che questi nuovi documenti sono profondamente contestabili anche da un punto di vista tecnico... Ma voi ve ne

rendete conto che noi ci basiamo per determinare le volumetrie che sono riportate in questa tabella, che vale perché è allegata, e che vengono stimate in 16.608,89 metri quadri, quindi 400 in meno di quelli stimati in adozione, ecco, noi ci basiamo su una certificazione di una/due foto per edificio: talvolta le foto più significative sono in fondo a quell'elaborato che ho fatto circolare, talvolta queste foto inquadrano degli alberi dietro i quali probabilmente c'è l'edificio ma probabilmente no. Io come faccio a sapere se dietro l'albero c'è un edificio? Come faccio a sapere che effettivamente dietro l'albero ci sono 139 metri quadri? In alcune foto si vede un trave, e quel trave è anche in quel caso 139 metri quadri? Perché, su che cosa mi baso, sulle cartografie? Cartografie non in scala e non firmate? Sui rilievi non in scala e non firmati? Sui rilievi fatti da un architetto incaricato dalla proprietà Tanzi nel '98, rilievi talmente accurati che ogni tanto... ecco, questo qui, il numero 16 delle (inc.) sparse non esiste, il numero 4 delle (inc.) non esiste, il numero 5 degli edifici non esiste, non esiste il numero 12, non s'è trovato il numero 51, cioè c'è roba che non esiste. E io sulla base di queste documentazioni anonime dovrei esprimere il mio avallo alla variante e su questo si determinano i volumi. Poi si scende nell'aspetto della legittimità dei volumi, perché non mi basta che siano volumi esistenti, io voglio sapere che quelli sono esistenti e non abusivi, se no si fa la stessa trafila dei lecci, uguale identico. Allora, chi me la dà questa certificazione che i volumi esistenti nella tenuta non sono abusivi? Perché se no non posso fare la ristrutturazione dei volumi abusivi, sarebbe una sanatoria in corsa non legittimata e tra l'altro sarebbe una sanatoria priva di corresponsione economica di quanto dovuto, insomma sarebbe una cosa assurda. Ecco, questa legittimazione la trovo nella relazione formulata dal dirigente in alcune testimonianze orali. Io certifico i volumi presenti in una tenuta con testimonianze orali, che non si sa rese da chi e rese a chi. Chi è questa gente che ha reso testimonianze orali perché c'ha lavorato? Ma come minimo - *come minimo* - queste, che non possono essere l'unica certificazione, devono essere giurate, controfirmate e allegate agli atti. Che roba è l'ho sentito dire da un mio amico? Qui si dice che lo si è sentito dire da un mio amico, perché questo è, per come è stata spiegata anche in

commissione. Non si può andare a chiedere a una persona, per quanto rispettabile, per quanto stimabile, che ha lavorato un decennio nella tenuta, secondo te questi 76 edifici esistevano o no, e su quello certificare l'esistenza degli edifici. Ma siamo impazziti?! Anzi, nella stessa relazione si certifica che una parte di quei volumi noi non possiamo assolutamente considerati così, tout court, legali. Perché si dice che ci si è basati su due aerofotogrammetrici, '54 e '76, nel '54 non c'erano tutti, nel '76 c'erano tutti. Quando sono stati costruiti? Tra il '54 e il '76. Prima del '67? Noi crediamo di sì perché ce l'ha detto un nostro amico. Chi sia non si sa, non ha firmato nulla, ma ce l'ha detto. Peraltro, la regola del 1 settembre del '67, che era la legge ponte, in molti comuni questa data vale automaticamente a certificare e a rendere legali i volumi preesistenti. Cioè si dice questo edificio esisteva nel '66 o nel gennaio '67, pertanto è automaticamente sanato, è automaticamente condonato, anche se non c'è nessuna documentazione, nessuna sanatoria per questo immobile. Ecco, purtroppo però questo comune tale norma non può applicarla, perché in altri casi non l'ha applicata. Sono disposto a fine discussione anche a farvi un paio di nomi delle pratiche in cui non è stata applicata. Perché non è stata applicata? E' molto giusto eh quello che ha fatto non applicandola questo comune, lo ritengo molto giusto e serio, Perché, e qui ho un appunto un documento, questo comune, costituitosi nel '49, era parte del comune di Campiglia; il comune di Campiglia nel 1939, 22 novembre, con delibera podestarile 269, ha approvato un regolamento edilizio, cioè si dice chiaramente che... anzi, in realtà il regolamento edilizio esisteva nel maggio del 1900, era stato deliberato dal consiglio comunale il 10 del 1900, però si dice che qualsiasi richiesta di costruzione di edificare qualcosa sul territorio del comune di Campiglia era subordinata all'accettazione di una domanda con tanto di corresponsione di una lira, due lire – insomma, qui dipendente perché c'è un tariffario -, e quindi era una regolamentazione per gli interventi da farsi. Quando questo comune si è costituito nel '49, ha recepito i regolamenti vigenti nel comune di Campiglia, e c'era un vuoto normativo ovviamente, e la cosa più semplice, immediata e logica da fare era quella di recepire la regolamentazione del '39 in questo caso. E queste regole sono state

ribadite prima dell'approvazione del primo PRG del '70, nel '40, '50, '63, '64, con deliberazioni 4 del 13/9/49, 34 del 4/2/50, 14A del 25/5/63, 18A e 24A del 30/5 e 3/10/64. Questa norma, cioè la preesistenza rispetto al 39 invece che al '67, è stata richiesta per alcuni cittadini di San Vincenzo. Non si vede perché in questo caso ci dovremmo accontentare degli aerofotogrammetrici, nemmeno del '54, ma del '76, e di una cordiale meravigliosa e simpaticissima testimonianza orale non si sa resa da chi a chi. E' inconcepibile. Sulla base di queste testimonianze voi certificate – voi che lo voterete probabilmente questo caso -, certificate l'esistenza di 16.608 metri quadri all'interno della tenuta. In adozione voi ne avete certificati 17.000. Siamo impazziti? Averne certificati 17 mila in adozione significa che nel malaugurato caso che io mi fossi rotto una gamba e che alla Regione non fosse sgrillato di mandare le osservazioni a questo Comune, voi oggi in approvazione concedereste 400 metri quadri in più alla proprietà, - poi vedremo che non è il problema dei 400 metri quadri, è un'inezia i 400 metri quadri -, concedereste 400 metri quadri in più alla proprietà che hanno un valore commerciale, visto che sono trasformabili in civile abitazione, almeno - come rivendita naturalmente, no come guadagno - in quella zona almeno di cinquemila euro al metro quadro. Ora vediamo come sono stati calcolati in questo paesaggio di straordinario pregio e bellezza, così particolare, così delicato, su cui voi volete intervenire con le parole d'ordine della tutela, dell'attenzione, che vorreste far includere nella ANPIL (poi ci sarà modo di esaminare bene quel paragrafo), ecco, voi siete intervenuti su questo paesaggio determinando la superficie complessiva esistente facendo i giochetti che avete fatto sul resto del territorio comunale, che hanno permesso di stravolgere le campagne, che hanno permesso di perdere completamente sia i parametri insediativi del piano strutturale, che non valgono più niente, sia il limite tra città e campagna. Voi avete preso la superficie e laddove gli edifici hanno un soffitto alto avete fatto il calcolo del volume e l'avete diviso per tre. Cioè se io ho un edificio - e qui i poderi hanno soffitti alti, è risaputo – con una superficie di cento metri, ho un soffitto di quattro metri e mezzo, faccio cento per quattro metri e mezzo, quattrocentocinquanta metri cubi, e poi lo divido per tre, e

viene centocinquanta metri quadri. Così io da cento metri quadri di superficie lorda esistente ne prendo centocinquanta, perché questo costituisce volume. Un momento. Ma questo comune il volume da dove è sortito fuori? Non c'aveva l'SLB come parametro di misura urbanistica, come c'ha detto prima il dirigente? Va bene, questo costituisce volume, si fa 450 diviso 3, 150. Quindi da 100 io ottengo 150, che posso giocarmi come mi pare. Se voglio fare 50 metri quadri di nuova villetta, la faccio. Laddove invece gli edifici sono bassi, - ci sono dei castri alti 1 metro e 70 che ci si picchia lo scalpo e le corna, ci sono delle cucce alte 1 metro e 30 -, lì non costituisce volume, si dice, e allora si prende solo la superficie. Con questo marchingegno contabile i nomi si dilatano, le superfici si gonfiano, pigliano l'umido, si moltiplicano, e si arriva a 13.190 metri quadri. In realtà con un intento di recupero responsabile dei nuclei poderali che non snaturi la realtà urbanistica e architettonica all'interno della tenuta non si sarebbe potuto arrivare a 13.190 metri quadri, ci si sarebbe fermati molto più giù. Era stato fatto un calcolo che si fermava sui 9500 e io continuo a ritenere appropriato quel calcolo perché non si serve di questo giochino del volume diviso 3. L'avete fatto per tutto il resto della campagna di san Vincenzo? Avete fatto una variante al piano strutturale per Rimigliano? State facendo un nuovo piano strutturale? Potevate non farlo a Rimigliano questo giochino del volume diviso 3? No, evidentemente no; c'era bisogno perlomeno di non sconfessarsi, immagino, perché un'amministrazione che certifica 17 mila metri quadri in adozione, è chiaro che poi si affannerà al momento dell'approvazione a trovare tutte le gabbie, tutte le cucce, tutte le lamiere rotte per dire ci sono quasi 17 mila metri quadri, non c'eravamo sbagliati di tanto. Però se si voleva fare davvero un lavoro responsabile si arrivava a 9500 metri quadri. Si è arrivati a 13.190, bene. Poi ci si è aggiunto anche la teleferica per 729 metri quadri. E perché si è aggiunta la teleferica? La teleferica, che poi in realtà è il silo, calcare delle colline di Montorsi, cioè era la teleferica e portava il calcare a quel silo di caricamento che è sulla ferrovia, quel silo ha soffitti molto alti (ci sono le immagini nel documento che ho fatto girare), ha soffitti molto alti e anche superfici scoperte, cioè ha delle travature e delle superfici completamente aperte; noi

s'è preso tutto, tutto buono, per 729 metri quadri, che in realtà come ampiezza – vi do anche lì la determinazione della superficie che sarebbe stato sensato conteggiare -, ebbene, per la teleferica sono 159 più 350, quindi sarebbero stati 500 metri quadri. La teleferica può essere demolita e ricostruita, naturalmente questo perché si certifica che la teleferica, questo silo di caricamento, non ha nessun valore testimoniale. La vostra approssimazione è tanto grave e tanto enorme da mettere insieme edifici privi di valore storico testimoniale come la fagianaiia, cioè il ferro piegato con la rete per polli sopra, che effettivamente è un ferro piegato con rete per polli sopra e non ha valore storico testimoniale - io sono perfettamente convinto e sono d'accordo con voi – e come il comodo porticato coperto di eternit (per metà coperto di eternit perché il resto è cascato) per ricoverarci il fieno, che posso capire, essendo tubi innocenti imbullonati con sopra l'eternit, ha ben poco valore storico testimoniale, ci mettete insieme degli annessi molto piccoli con timpani particolari all'interno del pinetone e delle pinete di Rimigliano che invece potrebbero avere del valore storico testimoniale, ci mettete insieme il silo di caricamento che potrebbe avere valore storico testimoniale e dite questa roba è tutta da buttare via. Il grave, veramente grave, è che ci mettete insieme anche tutte le stalle, e quelle sì hanno molto spesso valore storico testimoniale, che circondano i poderi e che determinano l'impianto urbanistico di quei terreni. Il nucleo poderale ha un senso e ha una caratterizzazione e una connotazione paesaggistica di rilievo, di pregio, se c'è un podere e ci sono degli annessi. Se c'è un podere e ci sono degli accrocchi di villette o degli accrocchi di appartamentoini intorno, non ha alcun valore o pregio paesaggistico e urbanistico, viene buttato via, - fate l'operazione corte di Montepitti -, questo ovviamente cancella qualsiasi valore della tenuta. E quando si parla di valorizzazione, perché all'interno delle controdeduzioni si parla di valorizzazione come aumento del valore della tenuta, è qui il problema. Con questa operazione, applicando logiche da speculazione edilizia dozzinale all'interno della tenuta, non se ne aumenta il valore, la si mortifica, si prende un patrimonio che potrebbe avere un valore anche economico enorme per il nostro territorio e lo si porta a livello di periferia dozzinale

circondata da delle campagne che non sappiamo come saranno gestite. Il problema dei metri quadri appunto non finisce qui, perché poi, all'interno, per arrivare a questi 16.600 metri quadri, ci mettete 2.385 metri quadri di stalle sparse che non venivano nemmeno menzionate in adozione e che non vengono nemmeno segnalate sulle cartografie dell'adozione. Se è normale... Si menzionano nelle cartografie dell'adozione soltanto poco più di 700 metri quadri di questi 2300, che sono gli ovili che sarebbero stati destinati dal PAMA presentato dalla proprietà a volumi da destinarsi ad attività agricola, il resto non esiste in quella cartografia. E poi ci si mette dentro persino 303 metri quadri della ex scuola materna che la convenzione fa destinare al Comune, cioè che la proprietà dovrà cedere al Comune, e voi la mettete nel conteggio dei metri quadri che possono essere buttati giù e ricostruiti come civile abitazione. Ma questo è un metodo truffaldino, scusatemi. Ma i 303 metri quadri in questo modo si duplicano. Le scuole materne continueranno ad esistere come edificio destinato a non si sa cosa, perché la pochezza progettuale di questa amministrazione, che non ha idea di che cosa fare di quella tenuta all'interno del nostro territorio, fa sì che non ci sia un progetto chiaro per questi 303 metri quadri, perché quando un'amministrazione non sa quali saranno le condizioni di fruibilità – probabilmente nessuna – della tenuta di Rimigliano, non può dire che quella sarà una foresteria della Val di Cornia. Ma se non sapete nemmeno se, quando, come e perché la tenuta sarà fruibile al pubblico, che ci volete fare la foresteria! Ma stiamo scherzando! Non siete nelle condizioni di avere idea di che cosa fare di quell'edificio. Comunque rimarrà lì coi suoi 300 metri quadri e farà però anche duplicato come appartamento per la tenuta. Quindi è evidente che a questi 16.600 metri quadri si è arrivati in un modo molto discutibile, che quantomeno dovrebbe essere sottoposto al vaglio delle osservazioni, altrimenti poi saremmo noi a sottoporlo ad altri organismi, perché il procedimento urbanistico in questo modo è stravolto. Allora, o voi questa roba la riadattate, oppure vi assumete la responsabilità di aver approvato un piano completamente diverso da quello adottato. Lo riconoscete voi stessi, perché grazie alle osservazioni della Regione e grazie anche un pochino alle nostre, siete stati



costretti a fare i conti sull'esistenza di Rimigliano e siete stati costretti ad ammettere che 17.000 metri quadri non c'erano e siete stati costretti anche a togliere 2.300 metri quadri delle cosiddette stalle sparse dalla convertibilità in abitazione, perché sapevate perfettamente che se aveste trasformato le fagianaie, cioè i pali piegati con la rete per polli sopra, in abitazione, a quel punto si poteva arrivare no alla Repubblica, no al Corriere della Sera, ma al New York Times. Eh, sarebbe stato un unicum, e di cose molte peculiari questo piano ne ha molte. Comunque credo che questo sia fuori discussione, credo che voi non accetterete mai oggi la proposta di fare un percorso amministrativo più serio e quindi di riadattare la variante. Voi arrivate presentando documenti persino ora, io lo accetto, però si vede che la vostra assenza di progettualità vi ha fatto arrivare al consiglio comunale con una tabella corretta, che verrà inserita agli atti, e quindi, naturalmente, sindaco, deve essere votata come emendamento, perché questa, 48 ore prima a disposizione dei consiglieri comunali, non c'era. Quindi la allegate e la votate come emendamento. Ma per dire il livello di attenzione e cura con cui questa amministrazione si gioca il 20% del territorio comunale. Vediamo ora altri aspetti che ci sono in questa variante partendo dalla fattibilità economica dell'intervento. Noi abbiamo fatto una osservazione... ho sbagliato io effettivamente perché l'ho messa nelle premesse e non è stata considerata osservazione, ma che era una osservazione da discutere politicamente - pertanto, in effetti, aveva poco senso anche una controdeduzione -, e che era: voi quando lo avete approvato il piano strutturale per Rimigliano? Il piano strutturale per Rimigliano è stato adottato, ed è rimasto quello, prima dell'esplosione della crisi economica. Nel piano strutturale di Rimigliano c'è scritto che l'attività siderurgica nel nostro comprensorio era in ripresa, pertanto si puntava su questo perché era un segnale di salute economica per la città di Piombino e questo avrebbe comportato dei risvolti positivi per tutto il territorio e anche per San Vincenzo. La Lucchini sta negoziando con le banche in modo ininterrotto da un anno e mezzo, si parla di chiusura dell'altoforno, siamo in cassa integrazioni continue. L'attività siderurgica in questo territorio è sull'orlo della chiusura. Come si fa ad approvare oggi un regolamento

urbanistico che si basa su un piano strutturale che vedeva nell'edilizia un comparto in espansione? Nel piano strutturale, nell'analisi economica, c'è scritto chiaramente che il settore alberghiero tirava, che il settore delle seconde case non era in crisi, pertanto si prevedevano questi interventi. Questi presupposti economici non esistono più, sono passati tre anni ma è passata un'era. Voi approvate un regolamento urbanistico assolutamente anacronistico, fondato su dei presupposti economici che non esistono. E approvare oggi un regolamento urbanistico che prevede una costruzione di 140 seconde case a Rimigliano è il peggior provvedimento di stampo economico che questa amministrazione possa prendere. Noi abbiamo sempre detto che c'è bisogno di una riconversione del settore edile, abbiamo sempre fatto notare a questa amministrazione che San Vincenzo ha quattro milioni di metri cubi di edificazioni, - forse di più perché i parametri del piano strutturale sono schizzati, non lo sappiamo -, c'è il 17,8% di territorio urbanizzato, con una crescita del 75% dal '99 al 2009. La riconversione del patrimonio edilizio esistente, secondo criteri di bioarchitettura e bioedilizia, permetterebbe di reimpiegare la manodopera attualmente in grave difficoltà nel settore edile in un settore che è rimasto al riparo dalla crisi. E' l'unica nostra chance, altrimenti ci votiamo a sacrificare oggi il nucleo podereale di Rimigliano, poi magari un domani che il mercato immobiliare si è un tantino ripreso sacrifichiamo la Val di Gori, e poi, visto che magari si è ripreso ancora un po' il mercato immobiliare ci giochiamo le colline sopra San Carlo. Non è così che si può pensare al futuro, se si vuole naturalmente pensare al futuro di questo territorio, e non mi pare proprio. Pertanto, anche in questi termini, - e non ci potete accusare di fare questa proposta troppo tardi perché io questa proposta l'ho fatta in sede di adozione e l'ho fatta anche prima, l'ho fatta in sede di approvazione del piano strutturale, perché l'adozione è avvenuta prima dell'esplosione della crisi e l'approvazione dopo -, voi dovrete rivedere i presupposti economici sulla base dei quali avete pianificato quest'area, perché una volta che si interviene in questo modo l'intervento è irreversibile, non si torna indietro, non si può rimediare agli errori. Perché questo è importante, perché sostanzia la nostra proposta alternativa, di cui io comunque

parlerò, perché per me non è troppo tardi per parlarne. Perché non è troppo tardi per risparmiare, non tanto all'amministrazione, l'amministrazione se ha voglia di trascinarsi negli anni e nei decenni il marchio di essere stata lei a condannare all'estinzione il progetto del Parco di Rimigliano, affari suoi, tanti auguri, ma per questo territorio, per questa popolazione, non è ancora troppo tardi per risparmiare un errore assolutamente morale. Il progetto che avrebbe ancora un respiro anche economico è quello che non stralcerebbe le superfici degli edifici presenti a Rimigliano dall'azienda agricola, non li stralcerebbe. E così entro anche subito nella prima controdeduzione. Questo piano fa uno spezzatino, questo piano permette di pianificare la tenuta a macchia di leopardo. Ci sono le aree agricole, di cui c'importa fino a un certo punto, l'abbiamo capito perfettamente, anzi anche meno, e poi ci sono i nuclei poderali dove ci sono gli edifici e dove c'è la grana. Allora noi permettiamo di fare uno spezzatino urbanistico atroce - che è lo stesso errore preciso identico che si faceva con il piano Tanzi - di prendere queste aree, i nuclei poderali, e di alienarli dall'azienda agricola; quelli lì non sono più parte dell'azienda agricola; da un punto di vista urbanistico, quelli lì, che si trovino dentro la tenuta di Rimigliano o che si trovino a San Carlo, è la stessa cosa, non c'entrano più niente con l'azienda agricola. Quelle sono delle lottizzazioni di una ventina di appartamenti per ciascun nucleo poderale che saranno vendute e spezzettate con addirittura i giardini pertinenziali. Ma è logico, signori, è logico; la proprietà, che è anche qui presente, ha fatto bene a presentare delle osservazioni, se fossi stato proprietario le avrei presentate anch'io. Ma come, mi fai fare l'appartamento e non mi chiarisci che io lì non lo posso vendere col giardino? Oh! D'altronde questa è una lottizzazione. All'interno dei nuclei poderali la pianificazione urbanistica è paro paro quella che viene fatta in Via del Giardino, nella nostra periferia disastrosa. Allora, non è il problema tanto di come si risponde alla prima osservazione, perché la risposta per cui l'osservazione è accoglibile è perfettamente coerente con la pianificazione urbanistica; è il problema di che cosa pensate che sia Rimigliano, è il problema del fatto che, come ho già detto, Rimigliano non è vostro, Rimigliano è un patrimonio per le future generazioni che

voi compromettete in modo irrimediabile. Però, ecco, io voglio passare anche alla seconda osservazione, quella della Sovrintendenza per i beni archeologici, e ci mancherebbe altro che voi non aspettaste, per rilasciare il permesso di costruire, il nullaosta della Sovrintendenza. E' chiaro, a tutto c'è un limite diciamo. Però vediamo che cosa si fa in termini urbanistici, che contestiamo ancora una volta. Il regolamento urbanistico che state per approvare contraddice in modo esplicito, palese, persino quei pochi elementi positivi che c'erano nel piano strutturale, nella variante al piano strutturale che avete approvato. Come elemento di ritorno ad una sana urbanistica, si diceva nel piano strutturale che Rimigliano è uno solo, esattamente come si diceva negli anni Settanta quando si concepì il progetto del parco di Rimigliano, mai attuato. Rimigliano è uno solo; non esiste la fascia a mare di Rimigliano che va tutelata perché la gente ci va a fare il bagno, e la tenuta che chi se ne frega, ci si fa... no, Rimigliano è un solo. Voi arrivate a presentare un regolamento urbanistico e Rimigliano me lo rispezzate. Non solo me lo spezzate lasciando a casa la fascia a mare, così da alimentare i sospetti - per quanto mi riguarda più che legittimi - che voi non pianificate adesso perché ci sono delle inconfessabili intenzioni per la fascia a mare, e intanto fate digerire la speculazione della tenuta - perché anche quello c'era nel sottosistema della pianura - e poi fate digerire un altro ampliamento, che io pagherei a sapere come farete al Park Albatros - perché c'è una (inc.) in corso per il Park Albatros - a proposito di capacità insediativa nel sottosistema della pianura costiera. E quello lo fate attraverso (inc.), per ora è un procedimento che non ci riguarda, si sta zitti. Ma io pagherei a sapere: è' tutto costruito al Park Albatros, farete i bungalow a due piani? Cosa farete? Come si fa? Tremila metri di servizi. Poi si pianificherà la fascia a mare. Quando saranno già cominciate le opere edili di trasformazione all'interno della tenuta, come la pianificherete la fascia a mare? Perché non avete voluto inserire in convenzione che il privato non si impegni a chiedere concessioni di arenili? Poteva essere una rassicurazione, intanto si mette in convenzione e poi... La pianificazione urbanistica a quel punto sarebbe venuta dopo ma c'era qualcosa di scritto. Ci sono le parole ora, ci sono gli impegni, le promesse.

Quante ne ho sentite di promesse nella mia giovane esistenza! Ora è chiaro che aver spezzato in questo modo è già grave, ma come ho detto il regolamento urbanistico frammenta ulteriormente la pianificazione dell'area, perché i nuclei poderali sono spezzati dai suoli agricoli della tenuta. In una proposta seria i nuclei poderali sarebbero rimasti a disposizione dell'azienda agricola; sono un modello agrituristico, un modello agrituristico diffuso che avrebbe permesso, a quel punto sì, il recupero funzionale e il rispetto dei caratteri storici testimoniali dei luoghi e davvero un rilancio diversificazione della nostra economia. Perché non mi venite a dire che per diversificare la nostra economia servono 150 seconde case eh; insomma, sinceramente, che ci siano poi le seconde case a San Vincenzo non ce lo venite a raccontare. Andiamo avanti. Voi rispondete alla nostra prima osservazione dicendo che il regolamento urbanistico non prevede la realizzazione del parco di Rimigliano come parco pubblico al pari di quello esistente ma ne prevede il suo ampliamento con le aree a monte della Via della Principessa acquisite alla proprietà pubblica, e chiaramente prevede l'obbligo dell'inserimento delle aree della tenuta di Rimigliano nelle ANPIL. E qui torno dopo su una contraddizione. Ho letto bene eh, cioè prevede l'ampliamento del parco di Rimigliano con le aree a monte acquisite al pubblico, che non hanno una profondità media di 85 metri quadri perché se no non tornano i conti, hanno una profondità media di nemmeno 50 metri quadri, perché su una lunghezza... Quanto è lunga la Principessa sulla tenuta di Rimigliano? Non so, 4 chilometri e mezzo? 4 chilometri? Fate 85 per 4000 e ditemi se viene 26 ettari. Ditemelo. Comunque non è questo il problema, potrebbero essere anche... Va bene, vogliamo dire che sono 85 metri di profondità? Va bene, ve lo concedo, 85 metri di profondità. In alcuni tratti sono 10 metri di profondità, fascia di rispetto stradale. Come la vogliamo chiamare la Regione Toscana? E' assolutamente tagliata fuori dalla fascia a mare dalla pericolosissima Via della Principessa, è lì nel nulla, non ha una funzione urbanistica, e sarà molto probabilmente recintata, ce l'hanno detto in commissione. Allora, il pubblico da questa operazione otterrà 26 ettari di aree che sono a monte della Principessa, e che quelle sì probabilmente saranno inserite nel parco di

Rimigliano. Perché quelle sì e le altre no? Qual è l'intento? L'intento, signori, è quello di dire: nella roba pubblica ci potranno andare tutti, nella roba privata non potremo andare tutti a rompere le scatole ai proprietari che hanno comprato l'appartamento di lusso nella tenuta di Rimigliano. E' evidente, è quindi non c'andremo. E quindi rispetto alla situazione attuale, la percorribilità pubblica sarà per quei 27 ettari di fascia di rispetto stradale, come giustamente la ritiene la Regione Toscana, che ci sono a monte della Principessa e che sono boscati. Poi andate avanti e dite che prevede l'obbligo dell'inserimento delle aree a tenuta di Rimigliano nelle ANPIL non come momento successivo ma propedeutico agli interventi edilizi; ma lo sapete che cosa vuol dire propedeutico? Sapete cosa vuol dire propedeutico? Vuol dire preliminare, vuol dire di aiuto. Cioè l'inserimento nelle ANPIL avverrà prima degli interventi edilizi? No, tant'è vero che alla osservazione nostra che chiedeva di fare le ANPIL su tutto il territorio della tenuta prima degli interventi edilizi, dite no, non si può fare prima. Voi approvatevele eh poi queste controdeduzioni, ma alla prima pagina c'è una contraddizione intrinseca assolutamente devastante: con la preventiva stipula della convenzione attuativa. Ma perché, la stipula della convenzione attuativa determina il regime di ANPIL su un'area? Che è 'sta roba? Ma cosa dite? Perché questo non lo dice il tecnico, lo dite voi eh quando lo approvate. Ma cosa vi viene in mente? Ora, la convenzione prevede un preciso impegno sulla (inc.) della tenuta da parte dei cittadini? Oh, ma quale convenzione? Un'altra convenzione, non quella di Rimigliano, voi qui vi state riferendo ad altro; pensavate... boh, a un altro comune, a un altro territorio. La convenzione del regolamento urbanistico di Rimigliano prevede che dopo - dopo, non si sa quando - verrà formulato un regolamento delle ANPIL in cui saranno normati gli accessi. Non c'è scritto se saranno liberi su tutta il territorio della tenuta, non c'è scritto se saranno tutti i giorni, non c'è scritto chi ci potrà andare, da dove... Quello sarebbe un preciso impegno, quello è un impegno cialtronesco. Perché peraltro la concessione delle ANPIL non dipende nemmeno da voi; voi vincolate l'accesso di tutti alla tenuta da un atto che non dipende da voi e che non è detto che vi diano. Perché io se dovessi

valutare una richiesta di ANPIL, cioè di iscrizione ad un'area naturale protetta di interesse locale di una lottizzazione diffusa, ve la tirerei dietro. Ma come, prima fate la lottizzazione diffusa e poi volete fare il parco naturale? E' questo quello che vi direi io, poi può darsi naturalmente che troverete tecnici più compiacenti in Regione che vi faranno fare l'ANPIL. Quando, quando noi potremo entrare nella tenuta? Il preciso impegno, quando? Quando verrà istituita L'ANPIL? Io vi faccio notare che l'ANPIL per la fascia a mare l'avete richiesta nel 2004. Nel 2004 avete determinato le aree...no, avete determinato le aree nel '96, siamo nel 2011, siamo sempre a bocce ferme, non è successo niente, l'ANPIL non c'è, come vi rimprovera la Regione. E poi terza contraddizione nella prima pagina: "E' bene ricordare che non è possibile programmare e pianificare l'agricoltura a mezzo degli strumenti urbanistici, non si possono nemmeno pianificare gli interventi edilizi funzionali alla stessa ai sensi di quanto stabilito dal titolo IV, capo III, della legge regionale 1 del 2005, che prevede che con il PAMA si stabiliscano quanti e quali volumi destinati all'attività agricola." Cioè voi dite non lo posso fare con il regolamento urbanistico, come richiedi te del Forum, di destinare gli edifici all'agricoltura, non lo posso fare perchè c'è la legge regionale toscana, titolo IV, capo III, che dice che si fa con il PAMA. Allora non lo potete approvare questo piano; questa variante al regolamento urbanistico voi non la potete approvare, perché l'avete fatto, avete determinato esattamente come noi chiedevamo, ma non in quel modo, ovviamente, avete determinato che per esempio le stalle sparse, questi edifici spuntati dal nulla, non si possono non realizzare. E allora come mai qui c'è scritto che non lo potevate fare ai sensi del titolo IV, capo III? - di solito poi si citano gli articoli, ma lasciamo stare. E allora siete in palese contraddizione con voi stessi. E poi, quarta contraddizione - ci sono quattro punti che creano quattro contraddizioni nella prima pagina -: "Nel regolamento urbanistico si dettagliano gli interventi edilizi facendo attenzione al mantenimento di un' identità tipica delle nostre campagne" - lasciamo stare...mi ci viene il mal di fegato – "tutelando e salvaguardandone gli elementi caratteristici e tipici". Allora si poteva, si poteva tranquillamente, se si dettagliano gli interventi edilizi, prevedere norme di

salvaguardia per tutti i manufatti storici e testimoniali che sono anche le stalle intorno ai poderi. Non lo so. Ora la faccio molto più breve per la restante parte delle osservazioni, mi rendo conto di essere lungo, ma d'altronde se si deve fare in questo modo si fa in questo modo. E vengo alla risposta che voi date riguardo al problema dell'ANPIL. Voi state per approvare questo paragrafo che, oltre ad offendere l'intelligenza di chi lo legge, è anche profondamente offensivo per chi vi ha rivolto queste osservazioni, il Forum e la Regione. La Regione, e gli avete risposto nello stesso modo, vi dice: fatela finita di mentire, la dovete smettere, non potete, non potete scrivere che c'avete l'ANPIL per la fascia a mare, non ce l'avete, non è un parco naturale. Sentite la risposta dell'amministrazione - questa vale perché è oltre il Sarchiapone, no? -:"Relativamente alla disquisizione sull'espressione contenuta nella relazione "il parco di Rimigliano istituito nel '73 e più recentemente assoggettato alle disposizioni regionali con la perimetrazione comunale dell'ANPIL" - che è quello che voi avete scritto nel piano recentemente assoggettato alle disposizioni regionali in regime di ANPIL - "ed alle critiche e richieste di modifica, è bene ricordare che l'amministrazione di San Vincenzo ha da sempre operato per la completa attuazione di quello che storicamente è stato per gli abitanti di San Vincenzo ed i turisti il parco di Rimigliano" - cioè la fascia a mare, perché soprattutto i turisti sanno assai che il primo progetto (inc.) prevedeva il parco di Rimigliano nella tenuta; alcuni turisti sono più informati dei sanvincenzini, ma lasciamo stare - " mettendo a disposizione della completa acquisizione notevoli risorse economiche". Acquisizione al pubblico, cioè le acquisizioni di terreni che voi avete fatto. E qui si fa un'altra volta confusione tra uso del suolo e diritto di proprietà. Il parco nazionale del Gran Sasso d'Abruzzo o del Pollino non sono su terreni pubblici, sono su terreni pubblici e su terreni privati. I parchi naturali regionali e provinciali si fanno su terreni pubblici e privati, cosa c'incasta che voi abbiate preso alla proprietà pubblica la parte di Rimigliano a mare? Cosa c'incasta! "Ha poi" - l'amministrazione - "forse in modo incompleto, istituito - fra virgolette l'avete messo. E perché, non l'avete istituito? Eccezionale! - con atto formale - cioè un atto di individuazione, no di



istituzione - così come previsto dalla legge 49 del '95, la prima ANPIL, per vari motivi mai inserita nel programma triennale della Regione Toscana...” Per vari motivi? Per vari motivi mai inserita dalla Regione nell’elenco, per cui non esiste, no? I vari motivi non si sa che siano. “...ma il non inserimento non sminuisce il valore che l’amministrazione ha sempre dato a tale area”. Cioè voi non l’avete fatto con gli strumenti amministrativi ma col cuore pensate che Rimigliano debba essere parco. Ma che si possano scrivere tali scemenze, tali fregnacce.. . Queste sono fregnacce. “Non sminuisce il valore che l’amministrazione comunale ha sempre dato a tale area, che di fatto esiste ed è un risultato tangibile”. Sintassi: tale area, che di fatto esiste – e su questo non c’è dubbio, l’area esiste – e che è di fatto un risultato tangibile. Cosa, l’esistenza dell’area? Cosa scrivete! Cosa scrivete! L’esistenza dell’ANPIL che non esiste? Che roba è! Migliaia di cittadini e di turisti che da decenni fruiscono del parco di Rimigliano e della sua spiaggia non sentono la mancanza di un formale inserimento nel programma regionale. Ma cosa gliene frega ai cittadini e ai turisti che vanno a fare il bagno se è parco naturale o se non è parco naturale! Cosa rompete le scatole! L’acqua è bagnata e allora sarà uguale, no? Ma come vi permettete! Come vi permettete! Cialtronesca questa cosa. Osservazioni successive; ne avete messe un ballino insieme che non sono accoglibili e che parlavano tutte della contraddizione insanabile tra il piano strutturale – e questo è il secondo elemento discreto che c’è nel piano strutturale – e il regolamento urbanistico. Il piano strutturale diceva: i nuclei poderali, la maglia della rete viaria e le aree agricole sono invarianti di piano strutturale. L’invariante di piano strutturale - questo esiste nella legge regionale toscana -, l’invariante di piano è quell’elemento che caratterizza il paesaggio e il territorio e che se te modifichi – per questo si chiama invariante – naturalmente il territorio ha altri connotati e quindi te sminuisce il valore del territorio, lo comprometti in modo irreversibile. Nuclei poderali, rete di area e aree agricole. Ora, le aree agricole le avete scorporate dal resto e non ci rientro. I nuclei poderali, se voi demolite tutto e ricostruite come vi pare... Perché poi si va anche a vedere che voi demolite tutto con questo piano, anche i poderi, anche i poderi demolite, completa

demolizione degli edifici esistenti, tutti, anche i poderi, senza l'obbligo di rispettare le sagome nel riedificarli, cioè li riedificate anche diversi, questo grazie a un'osservazione d'ufficio. E allora come fate a parlare di invariante per i nuclei poderali? Li stravolgete, altro che invariante! Come fate a parlare di invariante per la maglia viaria, cioè per il reticolo di strade bianche che c'è oggi all'interno della tenuta, se con le osservazioni d'ufficio voi permettete la modificazione della maglia viaria laddove si trovino delle testimonianze storiche? Naturalmente è un'operazione che dal punto di vista storico è cialtronesca. Se io trovo una testimonianza che nel '22 alcuni contadini per portare le mucche a lavarsi al mare avevano aperto una strada in corrispondenza di Contessa Lea, rifaccio la strada. Poi trovo una testimonianza che nel '46 alcuni contadini per andare a fare all'amore nel pinetone avevano aperta una strada da Contessa Lea verso il pinetone, e apro una strada. O la precisate diversamente, oppure... Ecco, queste erano le invarianti, quello che non doveva variare secondo il piano strutturale. E il regolamento urbanistico invece permette di demolire tutti gli edifici – tutti -, di ricostruirli nei nuclei poderali stravolgendo i nuclei poderali, di stravolgere la maglia viaria. Ricordatevi che per legge 1 del 2005 il regolamento urbanistico non può modificare il piano strutturale. Dov'è la rispondenza del regolamento urbanistico al piano strutturale? Non c'è, non esiste. Lasciamo stare su come mi si è risposto, si dice “è curioso come l'estensore delle sopraelencate osservazioni si affanni a cercare eventuali incongruenze degli interventi previsti dal regolamento urbanistico rispetto al dettato del punto 2 dello statuto del territorio del piano strutturale”. Io non mi affanno, non vi preoccupate, sono stato chiaro e non c'era nessun affanno nella mia sintassi. Non entro poi nel merito del resto della controdeduzione perché se no la faccio troppo lunga. Passiamo ai consumi idrici. Noi vi si dice... ma non solo noi, la Provincia, la Regione, noi, vi diciamo con l'osservazione: Quanto consuma? Da un punto di vista idrico, un territorio come la Val di Cornia che ha una penuria idrica cronica, qual è il consumo della tenuta? C'è un limite per la realizzazione delle piscine o no? No, non c'è. La risposta è stupenda. In merito alle osservazioni sul consumo idrico aggiuntivo delle piscine voi avete

stimato – non si sa su quale base – numero 10 piscine delle dimensioni di 12x6x1,5 di profondità. Piscine di 12x6 in nuclei poderali in cui ci sono venti appartamenti, i turisti ci devono entrare tutti in piedi, perché se no non c'entrano, questo è evidente. Avete stimato una evaporazione del 10/15% l'anno – magari! – e avete previsto di cambiare l'acqua ogni cinque anni, dite che gli attuali prodotti permettono di fare ciò. Una piscina privata forse; anche a Riva degli Etruschi l'acqua la cambiano tutti i mesi, poi se no arriva l'USL e... insomma, si diverte poco con l'acqua che è lì da cinque anni. E quindi con questi parametri assolutamente assurdi e basati sul nulla e assolutamente inverosimili avete controdedotto che il consumo va più che bene e quindi non c'è nessun problema. Avete detto che si possono insediare seicento abitanti con questa variante, non ho capito su che base. 150 appartamenti mettiamo per quattro persone, sono già 600 abitanti, e sono appartamenti di 90 metri quadri, quindi ce ne entrerebbe anche più di quattro, se ci mettete anche l'albergo da 150, come si possa essere a seicento abitanti lo sapete solo voi. Come poi tutta questa roba si riverserà sulla Principessa e cosa produrrà lo sapete solo voi, ma tanto ha detto la garante della comunicazione di questo comune che la Principessa va chiusa, no? poi gli si dà le chiavi a quelli che c'hanno l'appartamento a Rimigliano e a quel punto non ci saranno problemi di traffico. Avete poi controdedotto sul PAMA contraddicendo palesemente quello che dicevo prima. Cioè voi avete detto che le osservazioni del Forum sono attinenti a quanto previsto nel PAMA, e quindi questo non è PAMA, è regolamento urbanistico, e se c'è qualcosa da fare nel PAMA lo si vedrà al momento in cui si approva il PAMA. E avete detto che l'amministrazione comunale non può disporre niente a proposito delle conduzioni agronomiche previste. Io naturalmente nelle osservazioni, per precisare e per non farmi prendere per cretino, non avevo chiesto che l'amministrazione scrivesse non si può fare il grano ma si deve fare il girasole, non si può fare la colza ma si deve fare... assolutamente no, ma è evidente che se io prevedo per esempio il mantenimento di volumi agricoli sparsi nella tenuta invece che localizzati tutti insieme, per me è una conduzione agricola diversa che si basa su altri criteri rispetto a tre capannoni tutti messi in un unico

punto. Questo è evidente. Quindi la pianificazione urbanistica determina la possibilità o l'impossibilità di scegliere la conduzione agricola dei suoli. Ma tanto qui queste erano osservazioni (inc.) perché di conduzione agricola dei suoli non si potrà parlare. E quando poi l'azienda agricola di Rimigliano fallirà, perché con questi presupposti fallirà, quei 2300 metri quadri che vengono risparmiati come annessi agricoli diventeranno evidentemente case. Non ci vuole molto per prevedere queste cose, non ci vuole la sfera di cristallo. L'interesse pubblico. Ho già accennato ai 26 ettari di fascia di rispetto stradale, come la definisce giustamente la Regione Toscana, ma quello che non ho forse messo bene in evidenza è che c'erano altre possibilità rispetto a questa sciocca previsione dei 26 ettari. Scusate, volete garantire davvero che tutti passano andare a giro per la tenuta? Non espropriate i 26 ettari, espropriate la maglia viaria. Perché non espropriate le strade bianche? Quanto sarà il costo di esproprio di strade bianche, che tra l'altro devono essere mantenute per cui è un costo per la proprietà. Le espropriate, divengono pubbliche, e tutti ci vanno a passeggiare. No, noi si espropria i 26 ettari di fascia di rispetto stradale sulla Principessa. L'asilo del Renaione. Cosa ci volete fare con l'asilo del Renaione? Ce l'avete un progetto? Non è forse, anche visto le altre esperienze che c'abbiamo qui intorno, preferibile rinunciare all'esproprio dell'asilo del Renaione e fare degli accordi che portino all'esproprio di un'altra struttura che è all'interno della fascia a mare di Rimigliano con destinazione turistico-recettiva, cioè il Nido dell'Aquila? Non faceva più comodo al Comune quello invece del Renaione? No. Va bene, tanto ristrutturare per ristrutturare... voglio dire, anche il Renaione praticamente c'è da buttarlo giù e da rifarlo, per cui... Per quanto riguarda invece i progetti sul turismo, questo piano non ha una visione, ovviamente, delle ricadute sull'attività turistica di questo territorio. A parte appunto le spero bene boutade, ma sono molto verosimili e realistiche, che parlano di chiudere la Principessa e di dare le chiavi solo a chi c'ha l'appartamento a Rimigliano, non c'è un piano serio di come questo intervento dovrebbe favorire il turismo. Avete presente il Park Albatros, no? un altro intervento lontano dal centro urbano di San Vincenzo. Nel Park Albatros c'è all'interno un

supermercato, ci sono bar, ristorante, c'è tutto. Dei seimila e forse più turisti che stanno dentro al Park Albatros, il ritorno economico sul centro urbano di San Vincenzo è ridicolo. Si è riproposto paro paro l'errore drammatico che si è fatto con la previsione del Garden Club, uguale: c'hanno detto ristoranti, c'hanno detto attività commerciali, il ritorno sul centro urbano di San Vincenzo è nullo. Però non sembra che la cosa vi interessi. Poi avevo chiesto che le previsioni delle nuove edificazioni non fossero lasciate al caso. Ora, voi in parte l'avete accolta, perché prima c'erano degli strani reticoli e si diceva alla proprietà, bada un po', qui t'ho fatto un perimetro, dentro facci un po' quello che ti pare; ora invece ci sono delle sagome entro cui dovranno inserirsi gli edifici che rappresenteranno i nuovi edifici da costruire. Ma in realtà sentite come si lascia totale discrezione alla proprietà di fare quello che vuole. Gli si dice: ci sono sedicimila metri quadri di tenuta, 2300 son stalle sparse, 700 sono teleferica, insomma un 3000/3300 non li puoi trasformare in civile abitazione ma devono rimanere (inc.)... , insomma, non puoi trasformare in civile abitazione. Allora io mi aspetto che nel conto della civile abitazione se faccio la somma dei poderi arrivo a 13.190, cioè 16.600 meno i 3400 che non possono essere trasformati in civile abitazione. No, invece, superficie lorda di pavimentazione ammessa nel nucleo poderale: 2200 dove ora sono solo 900 a Uguccione, 1900 dove ora ce ne sono 1300 Valfredo, 3100 in luogo di 2600 Casa delle Guardie, insomma totale 16.600. Perché poi si lascia la libertà alla proprietà di scegliere dove costruire di meno per lasciare le volumetrie all'agricoltura. Allora, uno, questo comune non riesce ad operare controlli nemmeno dove ci sono strade pubbliche che arrivano; avete permesso la realizzazione di due quartieri solo su via del Castelluccio, di annessi agricoli con bagni che non erano allacciati alla fogna e che hanno riempito di bottino le colline, senza accorgervene. All'interno della tenuta, 560 ettari di territorio, voi fareste i controlli. Va bene, ammettiamo di sì. Ammettiamo che io sia il privato. Comincio a costruire 1820 al Podere Chiusacce, comincio a costruire 2200 al Podere Uguccione, cioè il massimo, quello che se faccio su tutti i poderi arrivo a 16.000 invece che a 13.000, poi a un certo punto mi fallisce l'azienda agricola e ridiscuto tutto. Allora, se

volevate essere seri e arrivare davvero a 13.100, in questa tabella invece di ammettere 16.600 e poi farci la nota “i presenti quantitativi costituiscono la capacità insediativa massima ammessa dal recupero, comprensiva - al punto 7 della disciplina - delle superfici necessarie alla conduzione dell’azienda agricola e pertanto gli stessi dovranno essere opportunamente ridotti”, riduceteli voi invece di farli ridurre alla proprietà; altrimenti si lascia l’arbitrio alla proprietà e il Comune su un territorio di 600 ettari non decide nemmeno se è più opportuno nell’interesse pubblico che vengano realizzati più appartamenti lontani dalla Principessa o vicino alla Principessa, per voi uguale. La pianificazione urbanistica la fa il privato così, la fa il privato. Come mai, con osservazione d’ufficio, il Comune ha permesso... perché in quella tabella si vede che i volumi con possibilità di demolizione sono 11 mila e quelli di ristrutturazione sono 4.900, quindi già da quella tabella si possono demolire i tre quarti delle edificazioni oggi presenti a Rimigliano. E’ un danno grave per i motivi che vi ho già spiegato. Ma i poderi, almeno i poderi, restano in piedi? No. Grazie all’osservazione che avete presentato voi come ufficio, si è aggiunto questo paragrafo: “Potrà essere valutata la demolizione con fedele ricostruzione qualora non sia possibile la parziale demolizione di parti anche strutturali dell’edificio”.

Demolizione completa. E si dice con fedele ricostruzione, salvo poi smentirsi dicendo “mantenendo l’aspetto esterno dei fabbricati e possibilmente anche la sagoma” - e se non è possibile? Come fa a non essere possibile ricostruire uguale un podere? - “e soprattutto i principi architettonici e compositivi dell’esistente”. Cosa sono i principi architettonici e compositivi? Questa norma così vaga che permette di demolire e ricostruire come gli pare alla proprietà, viene applicata sui poderi, cioè su quei pochi edifici – 4.900 metri quadri su un cumulo di 16.000 – che voi avevate detto di voler ristrutturare; che già non è restauro eh, perché ristrutturare significa che si butta già tutto dentro e si rifà; non è restauro conservativo, è diverso. Avete cambiato, dicevo, la maglia viaria – ve lo voglio leggere perché se no voi dite che non è vero – e la norma come è stata modificata recita così: “La viabilità interna alla tenuta non è in alcun modo modificabile, né nella dimensione che nell’andamento del tracciato” – né

nella dimensione, né nell'andamento del tracciato – “salvo che sulla base di prove documentali – foto aree storiche, planimetrie storiche, documenti, eccetera –“, tipo una bella testimonianza, per esempio, visto che noi siamo specializzati su testimonianze anonime – “si attesti l'esistenza di diversi tracciati e caratteri della viabilità”. Vedo che i consiglieri di maggioranza hanno accesso alla documentazione e possono esprimere il loro voto in modo consapevole. Appunto, superficie oggetto di restauro e risanamento conservativo. Si dice nella tabella 889 metri quadri; ne rimane, su 16.000 metri quadri, solo 889. E guardate che la tabella non annulla la disciplina, perché se nella disciplina io prevedo questa norma, non posso poi contraddirmi con la tabella eh, questo levatevelo dal capo perché... 889 metri quadri di restauro e risanamento conservativo, roba da non credere. Andiamo avanti. Per le osservazioni presentate dal Comitato per Campiglia, che sono diverse da quelle del Forum, dico brevemente che riguardo a tutte le osservazioni che riguardavano il PAMA è stato risposto - ripeto, in contraddizione con quanto afferma nella prima controdeduzione la stessa amministrazione che non si può fare nulla per l'agricoltura, per cui non ci interessa -, si è poi risposto che per quanto riguarda (inc.) invece del Renaione, l'atto di transazione con la proprietà della Gherardesca stabilisce che l'edificio denominato Nido dell'Aquila sia escluso dall'esproprio e che la proprietà possa recuperarlo con le destinazioni d'uso previste nel progetto generale redatto dalla società Parchi Val di Cornia, tale impegno contrattuale impedisce l'accoglimento dell'osservazione. Questo riporta a un dato che in tutto il piano voi non citate e che getta un'ulteriore ipoteca su tutto l'impianto di pianificazione urbanistica da voi redatto, perché, con un accordo scellerato, fine 2004, questo Comune ha lasciato i terreni più (inc.) per la speculazione edilizia nelle mani del privato; ha espropriato i boschi e ha lasciato il Nido dell'Aquila, il podere che c'è sul fosso di Botramarmi, con i terreni circostanti (3 ettari al Nido dell'Aquila, 37870 metri quadri a Riva dei Cavalleggeri) con destinazione turistico-recettiva al privato. Quindi anche quando voi (inc.) dell'esproprio completo della fascia a mare, nemmeno per idea. Le parti più soggette alla speculazione sono rimaste nelle mani

del privato. Si chiedeva che la durata della convenzione avesse un termine di vent'anni e si chiedeva che le attività agricole in cui si impegnava la proprietà ci fosse un obbligo per cui ci fosse una scadenza biennale di verifica dell'effettiva messa a produzione dei terreni, dell'effettivo rispetto del PAMA approvato, e si chiedeva anche, e questo lo chiedeva anche il Forum, che ci fosse uno straccio di impegno da parte dell'amministrazione per cui il PAMA doveva contenere un dettagliato quadro economico e finanziario degli interventi. Perché se la proprietà presenta un PAMA, quindi un piano di miglioramento agricolo ambientale che non rende possibile la conduzione agricola dei suoli, questo poi inevitabilmente porta al fallimento dell'azienda agricola e alla pianificazione in altro modo dei 560 ettari nella tenuta. Ma questo non si può assolutamente stabilire secondo l'amministrazione, che dice "non si rilevano i vantaggi all'interesse pubblico in una richiesta simile" – ve li ho appena detti – "e non si ritiene che sia compito di un'amministrazione comunale stabilire anche i termini e le modalità entro i quali un operatore privato debba eseguire interventi edilizi di rilevanza". Assolutamente no vero e non verosimile. Questa argomentazione è assolutamente fuori da qualsiasi logica. L'amministrazione, quando ad esempio fa i piani attuativi, gli dà una scadenza, dieci anni di solito, e se non vengono realizzate le opere del piano attuativo in quella scadenza, tutto al macero. Ci mancherebbe altro che non fosse compito dell'amministrazione comunale prevedere i termini e le modalità entro i quali l'operatore privato possa eseguire gli interventi edilizi! Oh! Ci sta a fare questo l'amministrazione comunale. E se no qual è il vostro compito? Fatemi capire. Le ulteriori richieste venivano fatte per implementare la documentazione - come vi ho detto, sono stati aggiunti una trentina di elaborati, di tavole grafiche, queste pagine qui, l'Abaco territoriale - al piano che rendono assolutamente questo piano un piano diverso da quello adottato, per cui bisognerebbe riadattarlo. Per quanto riguarda le osservazioni della Regione Toscana, siccome la Regione non è il Forum, voi avete fatto un'operazione veramente pericolosa per un'amministrazione pubblica, perché voi avete molto spesso preso la Regione per un ente in cui non c'è gente che sappia leggere. Faccio un esempio. Se io



presento un'osservazione e dico, ragazzi, ma questo piano non è nemmeno un piano urbanistico, ci vuole tutta una serie di elaborati grafici in più, ci vuole un quadro conoscitivo più dettagliato, il Comune che cosa fa, invece di dirmi non li voglio fare, non c'ho tempo, non mi interessa e quindi non è accolta, mi dice l'osservazione è accoglibile. E perché, perché noi ci rendiamo perfettamente conto che questo è un territorio particolare, delicato, e ha bisogno di un approfondito quadro conoscitivo, e infatti l'abbiamo fatto. Ma come, io ho avuto il piano, valuto insufficiente il tuo quadro conoscitivo, te lo dico, e te mi dici, no no, noi s'è fatto, pertanto l'osservazione è accolta. Eh no, pertanto l'osservazione non è accolta. Cioè non crediate che mandando alla Regione Toscana le controdeduzioni più verdi che rosse, perché quelle accolte sono segnate in verde e quelle non accolte sono segnate in rosso, la Regione sia contenta perché la regione è un semaforo. Non funziona così, purtroppo le cose vengono lette. Faccio anche notare una cosa. Io non ho ancora avuto modo di darci un occhio, ma mi è arrivata venerdì la comunicazione delle delibere della giunta che arrivano ai capigruppo; tra le comunicazioni delle delibere della giunta ce n'è una che riguarda la valutazione ambientale e strategica di Rimigliano. Io non ho avuto modo da venerdì a ora, lunedì mattina, di vedere cosa ci sia scritto in questa delibera, mi perdonerete, però la valutazione ambientale strategica di Rimigliano è un atto adottato per il quale si potevano formulare osservazioni fino al 17 gennaio 2011. Cosa è successo in questa valutazione ambientale strategica il 30 settembre? Non lo so. Allora, le altre osservazioni che voi bocciate della Regione. La Regione giustamente definisce la fascia che verrà ceduta all'amministrazione comunale una fascia di rispetto stradale; voi dite che questo non è vero, però ci corre l'obbligo di constatare che le progettualità di questa amministrazione non vanno oltre l'enunciato. Cioè voi raccattate questi 26 ettari e non si capisce cosa ci vogliate fare. Poi lì in bilico un progetto di ampliamento dei parcheggi che noi potemmo vedere – te Vinicio c'eri, hai più esperienza di me e in commissione urbanistica ci sei sempre stato – che noi potemmo intravedere in una commissione urbanistica di diverso fa per fare i parcheggi più in profondità nella

fascia boscata. Si raccontavano storie di percorsi con tavolini, per un certo momento si raccontò una storia di una strada che sarebbe passata, con una variante della Principessa, all'interno della tenuta, in modo tale da permettere il parcheggio senza asfalto all'interno del bosco. Non c'è una progettualità su quest'area, voi la prendete ma non avete la progettualità. E non c'è vento buono per un navigante che non abbia la rotta. Voi alla Regione rispondete che si dovrebbero prevedere 14.500 metri quadri di aree da cedere all'amministrazione comunale anche nell'ipotesi di prendere a riferimento tutta la SLP prevista nel regolamento urbanistico e non solamente quella di nuova edificazione come invece sarebbe più corretto, e con questa considerazione voi fate notare che in realtà vi hanno dato più roba. E' naturalmente la qualità. Ripeto che se invece della fascia boscata (di cui non sappiamo cosa farci) aveste ricevuto la maglia viaria interna alla tenuta, la cosa sarebbe stata diversa, probabilmente la Regione non l'avrebbe nemmeno fatta l'osservazione, anche se la maglia viaria certamente non è 26 ettari. Perché come fa a essere 26 ettari? Ci sono delle incongruenze palesi che anche la regione vi fa notare per quanto riguarda la progettualità. Cioè la Regione vi dice ci vuole il regolamento urbanistico e come minimo un piano attuativo, cioè un altro piano che dettagli l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. Questo non verrà fatto dall'amministrazione che considera esaurito il percorso di accertamento (inc.) e di pianificazione dello stato modificato con questo regolamento urbanistico, e questo è molto grave se si pensa un attimo alla premessa che vi ho fatto sull'accertamento del patrimonio edilizio esistente. Nella relazione che il tecnico fa a corredo delle controdeduzioni con cui si certificano questi volumi grazie alla testimonianza orale non si sa di chi e resa a non si sa chi, si dice che l'accertamento e la prova che questi edifici sono legittimi la dovrà dare il privato. Dopo. Intanto io scrivo 16.600, poi il privato, magari con una testimonianza orale di non si sa chi, certificherà che questi edifici sono esistenti. Io credo che in questo caso il privato avrà più serietà dell'amministrazione, però se dovesse usare i vostri metri potrebbe fare in questo modo. Voi dite di no, che la richiesta di attuare le previsioni con un piano attuativo risulta inopportuna in quanto –

stupendo questo – comportante un aggravio della procedura non più necessaria in relazione alla specifica definizione degli interventi contenuta nel regolamento urbanistico. Cioè c'è già tutto. Allora, io non sono un tecnico e vi ho fatto le osservazioni; il Comitato per Campiglia ha scomodato due architetti per fare le osservazioni in una trentina di punti; la Regione Toscana ha scomodato gli uffici regionali - la pratica se la sono passata di ufficio in ufficio, quindi architetti, urbanisti, ingegneri idraulici, biologici e tutti quanti l'hanno vista - ed hanno fatto 18 pagine di osservazioni. Voi avete affidato la redazione di questo piano ad un professionista esterno all'amministrazione comunale; possiamo affermare a dei professionisti esterni per quanto l'architetto Stefano Giommoni che si è occupato anche del piano strutturale. Possiamo affermare che le spese per questo piano superano abbondantemente i 200 mila euro, - dal resoconto erano circa 260 mila euro se si mette insieme piano strutturale e regolamento urbanistico -, 260 mila euro di soldi pubblici per ottenere un piano che è stato visionato dalla Regione e in cui la Regione vi dice questo non è un regolamento urbanistico, questo al massimo è un regolamento edilizio, qui ci vuole anche un piano attuativo. Questo è stato il risultato della pianificazione pubblica che è costata 260 mila euro e che data il 2007. Vi è costato quattro anni di lavoro e 260 mila euro. Una piccola riflessione su questo, noi come amministratori e i cittadini come cittadini che pagano le tasse, forse sarebbe bene farla. E sarebbe bene anche che queste ulteriori integrazioni di 30 tavole o di questa roba qua venissero segnalate insieme a tutto il resto del papier ad autotutela dell'amministrazione alla Corte dei Conti. La Regione poi appunto vi rimprovera di aver mentito sull'ANPIL, e poi, cosa molto importante che fa drizzare le orecchie se si pensa a quello che vi ho appena detto, cioè che il 30 settembre veniva comunicata una deliberazione della giunta sulla VAS(?) di Rimigliano, è questa osservazione della Regione Toscana che solleva l'obiezione proprio sulla valutazione dello sviluppo sostenibile nella VAS che sarebbe in alcuni casi mancante, in alcuni casi lacunosa. La data di inizio del procedimento VAS non sarebbe stato visibile alla Regione, voi appunto rispondete che c'è stata la trasmissione con un protocollo,

eccetera eccetera, i soggetti con le competenze sarebbero stati carenti, le competenze della Regione Toscana sono state lese perché la Regione Toscana potrebbe essere individuata e consultata ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 10 del 2010 vi dice la Regione, e quindi, scusate, ma mi puzza alquanto questa delibera di giunta del 30 di settembre della VAS, è anche il sintomo di un'amministrazione che arriva a un piano così importante approvando atti il giorno prima. C'è evidentemente qualcosa che non va. Naturalmente l'osservazione della Regione non è stata ritenuta pertinente ed è stata respinta. La Regione vi ha fatto notare che mancava un accertamento sulla risorsa idrica, sullo stato dei luoghi, sullo stato di conservazione degli edifici, sulla qualità architettonica degli edifici, su quali fossero quelli da restaurare, sull'emergenza architettonica, mancava tutto. 260 mila euro di progettazione. E così finisco l'esame delle osservazioni e controdeduzioni. Io ricordo che la Soprintendenza ai Beni Ambientali fece pervenire in questo Comune nel '98 una nota in cui si definiva incompatibile qualsiasi intervento edilizio o infrastruttura all'interno della tenuta di Rimigliano con l'ambiente, il paesaggio e quant'altro. Il parere della Soprintendenza è profondamente mutato. Del fatto che la Soprintendenza non sia più quella di una volta, come le stagioni, noi ce ne siamo accorti per altri ambiti, ad esempio per l'ambito del Paradisino. Io qui voglio sgombrare il campo su un errore fondamentale che questa amministrazione si porta dietro nell'elaborare questo regolamento urbanistico. Questo regolamento urbanistico ve lo rimprovera anche la Regione che vi dice che gli interventi non possono essere giustificati sulla base della previsione precedente che sarebbe stata peggiore, ma devono essere giustificati sulla base dell'interesse pubblico. Questo regolamento urbanistico dichiara che ci sarebbe un diritto acquisito grazie alla pianificazione urbanistica di questo comune del '98; ovvero, siccome noi abbiamo approvato un piano strutturale nel '98, abbiamo approvato il regolamento urbanistico nel 2000, e abbiamo approvato anche un piano attuativo, dove c'erano 15 mila metri quadri di albergone che poi non è stato realizzato a causa fallimento della Parmalat allora la proprietà subentrante avrebbe il diritto acquisito di quei metri quadri. Allora, o c'è un margine di amnesia da parte di

questa amministrazione, oppure questo argomento crolla. E non crolla per quello che abbiamo sempre sostenuto – poi ci arriverò dopo molto brevemente -, crolla perché nel precedente consiglio comunale voi avete approvato un ordine del giorno che rimette in discussione il Paradisino. Noi siamo favorevoli a questo ordine del giorno, l'avevamo presentata noi la mozione. Il Paradisino non solo ha un piano strutturale approvato che recepiva una pianificazione persino precedente, non solo ha due regolamenti urbanistici approvati, non solo ha il piano attuativo del 2006 approvato, ma c'ha pure la convenzione firmata e c'ha pure il permesso di costruire. E voi sul Paradisino tornate indietro perché il Paradisino, giustamente, è un luogo di grande interesse pubblico che costituisce un vero residuo di testimonianza di quello che socialmente, architettonicamente e paesaggisticamente nel contesto urbano questo comune è centro di aggregazione sociale per tanti e tanti anni. E allora perché per il Paradisino la pianificazione urbanistica non costituisce precedente e non costituisce un diritto acquisito edificatorio e perché lo costituisce per Rimigliano? Rimigliano, che da un punto di vista economico e territoriale è più importante del Paradisino, è la testimonianza del fatto che anche la sinistra, insomma quello che è, ha smesso di riflettere su che cosa sia l'interesse privato, su che cosa sia l'interesse pubblico, su come i due interessi debbano convivere e su che cosa possa definire o determinare un diritto edificatorio. Perché io vi faccio questo esempio, signori. Se noi consideriamo l'esborso economico del privato all'interno del piano di Rimigliano, all'interno della pianificazione urbanistica pubblica del nostro territorio, quando noi andiamo a pianificare il resto del territorio facciamo un'analisi dettagliata del costo a cui il singolo proprietario ha comprato il singolo lotto di terreno? Ce ne frega qualcosa se Tizio, Caio e Sempronio hanno comprato mille metri quadri ad un prezzo evidentemente fuori mercato perché magari quello era un terreno edificabile? Non possiamo tornare indietro da un terreno che era all'interno del sistema insediativo e buttarlo fuori dal sistema insediativo, ci mancherebbe altro, non lo possiamo fare. Noi andiamo a chiedere se un privato che ha acquistato quel terreno lo ha acquistato attraverso il mutuo? Eh, perché questo conta. Se io c'avevo una liquidità, una

disponibilità economica mia e ce l'ho spesa, oppure ho fatto una permuta, va bene; ma se io devo pagare la rata, se io c'ho gli interessi calcolati sul denaro che ho speso per acquistare quel terreno, allora la pianificazione urbanistica deve tenerne conto e deve dire, siccome nel lotto A si è preso il mutuo, io applico l'indice di edificabilità maggiore rispetto al lotto B perché l'ha preso in permuta. Voi state applicando questa logica, signori, ma ce ne rendiamo conto o no? E la state applicando sul terreno di maggior pregio di questo territorio, un terreno che negli anni Sessanta veniva considerato quello per controbilanciare l'eccessiva espansione urbanistico-edilizia e che oggi invece subisce un destino di lottizzazione. Allora è evidente che le contraddizioni di questo piano partono tutte da questo rapporto che si è instaurato, da questa concezione dell'urbanistica che si è presa per buona, e che se deve riconfermarsi, come in effetti si riconferma, da un piano strutturale all'altro, non prevede ad esempio neanche la possibilità di uno stralcio. Neanche la possibilità di uno stralcio. Infine, anche ammettendo e non concedendo – *anche ammettendo e non concedendo* –, che questi diritti siano effettivamente acquisiti, mentre ad esempio i diritti dei cittadini di San Vincenzo (inc.) un territorio riequilibrato nei suoi equilibri urbanistici ed edificatori non siano quelli acquisiti, mentre ad esempio i diritti dei sanvincenzini di avere un parco naturale non siano diritti acquisiti soltanto perché sono diritti pubblici anziché diritti privati, anche ammettendo e non concedendo tutto questo, io voglio capire bene perché di fronte all'intenzione sacrosanta di togliere dai piedi la previsione urbanistica edificatoria dell'albergone all'interno della tenuta, non si sono avviate quelle procedure di perequazione che ad esempio ha fatto il comune di Campiglia in modo molto sbalestrato e strano e che però esistono e possono essere attuate. Perché non si è attivato un percorso di perequazione per portare le edificazioni presenti dall'interno della tenuta al di fuori della tenuta, se salvare Rimigliano era davvero il vostro intento? L'urbanistica contrattata è in realtà la fine dell'urbanistica, ma per uscire da un'urbanistica che non era un'urbanistica contrattata e che non è un'urbanistica contrattata ma è un'urbanistica fatta direttamente dal privato, - tant'è vero che l'interesse pubblico è cambiato dal maxi

albergo quando una società che gestiva maxi alberghi aveva la proprietà della tenuta, a una speculazione per residenza quando immobilariisti hanno preso la proprietà della tenuta -, per uscire da questa spirale che consegna al privato la pianificazione urbanistica si può anche attivare l'urbanistica contrattata. Pertanto ci sono tutti i contenuti nel merito per considerare questa variante irricevibile, quantomeno perché deve essere riadattata e non approvata tout court. Tutti gli elementi di metodo per respingere questa variante non solo perché non c'è stato nessun percorso di partecipazione, ma perché si è fatto in realtà una operazione di contrattazione mascherata con delle riunioni che io reputo improprie, peraltro, peraltro non capisco perché si sia andati in Regione portandosi seco consiglieri regionali o segretari di partito. Legittimo, non vi sto dicendo che non è legittimo, ma inopportuno. Esistono tutte le questioni di metodo per rigettarla perché è raffazzonata. Vi ho letto alcune controdeduzioni, sono pazzesche – pazzesche! - contraddittorie, sono una farsa! Esistono i motivi di metodo per respingerla perché non si può presentare documentazione all'ultimo minuto, che comunque va approvata per emendamento. Non è mai troppo tardi per ritornare indietro su un piano come questo, dove tecnicamente è più facile tornare indietro rispetto al piano del Paradisino. Questo è l'invito che rivolgo a questa amministrazione, sperando, sperando davvero, che non voglia consegnare Rimigliano ad altri anni di dibattiti e di conteste, perché un piano come questo porta con sé altri anni di dibattiti e di contese che renderanno impossibile l'attuazione del progetto per il privato e bloccato in una situazione di empasse e di stallo indecente, che continua da quarant'anni, l'attuazione della previsione di parco naturale. Ho finito.