

FORTE DI SOTTO : DA PARCO PUBBLICO A RESIDENZE (TURISTICO-ALBERGHIERE ?)

Il valore storico e paesaggistico dell'area d, intervento

L'area di Fonte di Sotto fa parte di un vasto ambito territoriale delimitato nel fondovalle, dalla Strada Provinciale di San Vincenzo e dal Botro ai Marmi e caratterizzato da tre poli :La Rocca di Campiglia Marittima, la Rocca di San Silvestro e la zona archeologica di Madonna di Fucinaia. Tra questi punti da secoli si articola un territorio non trasformato da costruzioni, da sempre destinato a spazio aperto coltivato o boscato e caratterizzato da segni importanti per la Storia e la Cultura di questi luoghi e per l'intera comunità della Val di Cornia.

Senza entrare in dettagli, è bene ricordare che San Silvestro, definita dagli archeologi *la Pompei del Medioevo*, è un esempio unico in Europa di castello medioevale sorto agli albori del XI° secolo e abbandonato totalmente agli inizi del XIV° in uno stato di conservazione eccezionale. La Rocca di San Silvestro poi, non è solo importantissima in sé ma anche perché nel grande territorio che la circonda, sono rintracciabili miniere etrusche, medioevali, medicee e moderne in una sequenza quasi ininterrotta di 2.500 anni, senza parlare degli insediamenti del periodo eneolitico e dell'Età del Bronzo

Chi visita San Silvestro ha l'occasione rara di rendersi conto del rapporto che nel medioevo esisteva tra la città murata, piccola e chiusa su sé stessa , ed il grande spazio della campagna e soprattutto, dei boschi.. Questa percezione è la stessa per chi si avvicina a Campiglia arrivando dall'Aurelia : il viaggiatore dopo avere superato Madonna di Fucinaia, ne vede la Rocca sovrastante una campagna, che guarda e prende il nome dall'antica Fonte di Sotto, completamente libera là dove oggi si vuole costruire . Le 51 casette previste distruggeranno così, introducendo un corpo del tutto estraneo nel complesso unitario delle due rocche, della città murata e degli spazi coltivati e boscati, il "genius loci"di un luogo non lontano da quello dove in epoca etrusca e medicea si lavoravano i metalli, in epoca romana si seppellivano i defunti e nel XV° sec si costruiva un Oratorio e poi un convento. Basta leggere le relazioni degli scavi (interrotti e mai ripresi dopo il 1940) che misero in luce un gran numero di forni fusori etruschi, oltre quelli oggi visibili, ed un sepolcreto romano che si estende per tutto il podere di Fucinaia tra la casa colonica, la strada, il fosso e lo stradello del Temperino, per capire quanto ancora è da scoprire in questi luoghi, non

ultimo il percorso medioevale che saliva alla porta S. Antonio passando proprio nella zona di Fonte di Sotto.

Pensare di distruggere tutto questo in nome di un malinteso progresso del turismo, o del suo auspicato incremento, è solo indice della mancanza di conoscenza di quali siano effettivamente i valori che un turista cerca scegliendo di venire a Campiglia invece che a San Vincenzo o a Follonica o in un agriturismo di pianura.

Il riconoscimento del valore storico e paesaggistico dell'ambito del quale fa parte Fonte di Sotto è stato sollecitato dal lavoro del Comitato per Campiglia che, dando origine ad una forte campagna di informazione, ha spinto nel 2007 il Ministero ai Beni Culturali a fare predisporre un vincolo ambientale - che ad oggi è in corso di redazione- e a vincolare il Comune a richiedere un parere preventivo alla Soprintendenza ai Monumenti per tutti gli interventi futuri in quell'area e in particolare per la Lottizzazione alla Fonte di Sotto. In sostanza si riconosce che quella zona deve essere protetta per i suoi valori paesaggistici e storico archeologici, ma nello stesso tempo non si riesce a trovare una via per evitare quello che sarà l'ennesimo scempio del nostro patrimonio culturale.

La regolamentazione urbanistica

Fino al 1821 dalle Piante del Catasto Leopoldino si ricava che Campiglia era completamente racchiusa dalle mura e che, a parte la grande Pieve di San Giovanni, pochissimi edifici esistevano al di fuori di esse. Successivamente si costruirà sulle pendici che si affacciano su Venturina. Nella zona delle Fonti invece si edificerà pressoché nulla anche per l'infelice posizione dei luoghi che fece sì che i monaci agostiniani di Madonna di Fucinaia già nel XVII° sec. si lamentassero “ per l'aria infelice di quella malsana valle, quasi sempre anneggiata e priva di sole” tanto da costringerli ad abbandonare il convento.

Questa tradizione di area sulla quale non è opportuno costruire verrà confermata fino al 1995 sia dal Regolamento Edilizio e Piano di Fabbricazione del 1972 che dal P.R.G. del 1986, nel quadro dei Piani Regolatori Generali Coordinati di Piombino, Campiglia M., San Vincenzo e Suvereto al quale hanno contribuito urbanisti di fama nazionale. L'area delle Fonti è indicata come Verde Pubblico e Zona Agricola Ambientale nel Regolamento del 1972 e Zona di Salvaguardia Paesistica e Servizi ed Attrezzature Urbane Esistenti nel P.R.G. del 1986. Queste attrezzature comprendono il Parco Comunale di Campiglia Vecchia e il Parco comunale della Fonte di Sotto esteso anche alle aree dove oggi si vuole costruire 51 abitazioni. La decisione di volere salvaguardare queste aree da

trasformazioni è confermata anche dall'aver respinto una osservazione nella quale si chiedeva di realizzare un campeggio nella zona.

E' con la Variante Generale del P.R.G del 1995 che le cose cambiano. In questo nuovo piano l'aspetto più evidente è una inversione di tendenza nella dotazione di spazi pubblici per il paese vecchio. Infatti di due aree poste in Campiglia Nuova, che il P.R.G. del 1986 aveva destinato a Servizi e Attrezzature Urbane di Previsione, una viene abbandonata ed una viene inserita in una zona di intervento indicato come Intervento Unitario 4, Queste nuove previsioni impediranno di eseguire i servizi pubblici previsti nel 1986 consentendo invece l'edificazione di nuove abitazioni. E infine l'area non ancora attrezzata di quello che il P.R.G. del 1986 indicava come Servizi e attrezzature urbane esistenti (Parco Pubblico alla Fonte di Sotto), viene sottratta all'uso pubblico e viene destinata alla edificazione di Insedimenti Turistico-Ricettivi : Alberghi e Residenze Alberghiere.

La Lottizzazione di Borgo Novo

La nuova destinazione di PRG non attiva alcun interesse imprenditoriale se non dopo otto anni quando si profila all'orizzonte l'avvisaglia della redazione del Piano Strutturale di Campiglia Piombino e Suvereto per il quale era stato redatto il " Documento di indirizzo tecnico" già nel 2002..

Il 13 Gennaio 2004 viene presentato un Piano di Lottizzazione in attuazione dell'Intervento Unitario 2 Borgo Novo per la realizzazione di una Residenza Turistica Alberghiera . Il progetto, che aveva avuto anticipatamente un parere favorevole dalla Commissione Edilizia due mesi e mezzo prima, viene adottato nel giro di tre mesi dal Comune (26 Aprile 2004) lo stesso giorno in cui con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 viene deciso l'Avvio di Procedimento di formazione del Piano Strutturale di Area. Diversamente da quello che si usa fare nelle buona pratica urbanistica, il Comune non adotta una "variante di salvaguardia" che congeli tutte le previsioni del vigente P.R.G. non attuate o non perfezionate e il piano di lottizzazione di Borgo Novo viene approvato definitivamente il 25 Ottobre 2004 con delibera di Consiglio Comunale n. 91. La Convenzione tra il Comune e i proprietari verrà firmata il 22 Marzo 2005.

Il progetto per grandi linee si articola su tre fasce di abitazioni rispettivamente, partendo dall'alto, di mt. 46, di mt. 126 e di mt. 100 circa pressochè senza soluzioni di continuità. In totale si permette di edificare 51 abitazioni di cui 7 monocali, 35 bilocali e 9 trilocali per un totale di 120 posti letto e con volume di mc. 10.000 comprendenti mc. 1.000 già esistenti. A corredo di queste abitazioni sono previsti spazi comuni e di servizio in quantità modesta e comunque di poco superiore ai minimi di

legge previsti per questo tipo di alberghi. Per contro si prevede di trasformare una vastissima area di circa mq. 25.000 pari a circa la metà di quella occupata dal centro antico, inserendo le suddette costruzioni, giardinetti privati a corredo delle villette , parcheggi, strade, una piscina, un laghetto decorativo, cascatelle, piantagioni di bambù, ecc. ecc.. L'area sarà completamente trasformata arrivando a prevedere scavi e riporti di terreni con altezze tra i tre e i sei metri. Ad uso pubblico, rispetto ai mq. 20.000 circa previsti nel P.R.G. del 1986, resteranno solo mq. 2.900 di verde e mq.250 di parcheggio pubblico.

Nel P.R.G. del 1995 viene proposta una soluzione tipologica della struttura alberghiera non vincolante ma supportata dalla indicazione espressa nella Relazione al Piano la quale specifica che "l'albergo deve costituire un nucleo compatto, impegnando la minore quantità possibile di terreno" . In realtà viene approvata una soluzione che aumenta la superficie coperta dello schema allegato al Piano e quindi coinvolge una maggiore quantità di terreno. Inoltre nel progetto viene utilizzata la tipologia delle villette a schiera che è espressamente vietata dalle Norme Tecniche relative all'Intervento Unitario 2.

Le attrezzature turistiche a Campiglia Marittima

Come si è visto nel 1995 il Comune decide di sacrificare un territorio fino ad allora destinato a parco pubblico per favorire la creazione di un albergo nei pressi del centro antico del Comune. Per anni non accade nulla e solo nel 2003 – 2004 viene fatta una proposta per realizzare una RTA.

C'è da chiedersi se così dopo tanti anni ed alle porte di un nuovo Piano che avrebbe poi escluso la possibilità di realizzare per 20 anni RTA nel territorio dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, la previsione aveva ancora senso e se una Residenza Turistica Alberghiera è oggi la soluzione più idonea a favorire lo sviluppo turistico del paese antico al prezzo della distruzione di un paesaggio di grande pregio.

La tipologia della RTA viene introdotta dalla L. R. T. n.42 nel 2000 ed è a tutti gli effetti un albergo a gestione unitaria formato da unità abitative costituite da uno o più locali delle quali almeno il 60% deve essere dotato di servizio autonomo di cucina (art. 27). E' una tipologia molto diffusa in vari paesi europei e si rivolge in genere ad un turismo familiare che cerca una struttura dove non è costretto a servirsi della cucina dell'albergo o della pensione o di un ristorante. La previsione di P.R.G. del 1995 di realizzare un albergo teneva conto da una parte della volontà di favorire il turismo collinare, dall'altra della scarsità di offerta ricettiva.

Infatti nel 1995 a Campiglia esisteva solo un Residence con 24 posti letto nei pressi di Madonna di Fucinaia , ma già nel 2005 la situazione era cambiata e si potevano contare n.5 strutture

ricettive con n. 75 posti letto. La maggior parte dell'offerta era costituita da posti fuori del centro storico come la stessa RTA e ad oggi Campiglia è in grado di offrire circa n. 135 posti letto distribuiti in n. 8 strutture ricettive senza tenere conto delle abitazioni affittate durante la stagione estiva. Inoltre, dal 2005, è attivo anche l'Ostello nel parco di San Silvestro con circa 100 posti letto, realizzato con finanziamenti del Comune e dell'UE. E' vero che il Comune non sembra fare molto per tutelare quella struttura dalle polveri e dai rumori della cava di Monte Calvi, ma l'ostello rappresenta pur sempre una reale novità nell'offerta turistica di Campiglia.

In questa mutata situazione una RTA non rappresenterà una significativa innovazione nel quadro dell'offerta turistica del paese, determinerà difficilmente un miglioramento per le attività commerciali del paese vista la sua localizzazione fuori delle mura e non favorirà quel "turismo colto e raffinato" che l'Assessore alla cultura Nelusco Pini nell'introduzione alla Guida di Campiglia del 1990, vedeva come reale possibilità per un paese così ricco di caratteristiche storiche, paesaggistiche e monumentali che certamente oggi verrebbero compromesse da trasformazioni massicce del suo paesaggio.

In questo senso il Comitato per Campiglia ha suggerito in più occasioni di abbandonare il progetto della RTA che porta ad una cementificazione di aree fino al 1995 conservate ad uso pubblico e di puntare sulla formula dell'Albergo Diffuso che è stato abbondantemente collaudato in varie Regioni ma ancora certamente innovativo per la Toscana. Questa formula riutilizza il patrimonio esistente, porta il turismo dentro il paese e lo mette a contatto diretto con le attività commerciali del centro favorendone lo sviluppo e favorendo anche la pedonalizzazione del centro antico .

In questo senso purtroppo una grande occasione persa è stata la vendita delle scuole per farne appartamenti quando avrebbe potuto essere il primo nucleo di questo tipo nuovo di ricettività.

Albergo o case ?

Come si è detto il Comune di Campiglia:

- nel 1995 rinuncia ad un parco pubblico di mq. 20.000 circa per favorire la costruzione di un albergo;
- per dieci anni quella previsione resta inutilizzata;
- nel 2004, insieme agli altri comuni della Val di Cornia, avvierà la formazione di un nuovo piano strutturale;
- sempre nel 2004, senza adottare nessuna misura di salvaguardia per impedire le realizzazioni di quegli interventi potenzialmente in contrasto con il nuovo Piano strutturale

(e la lottizzazione della Fonte di Sotto lo era sicuramente sia per la tipologia prevista a RTA, sia per l'enorme consumo di suolo che comporta, sia per il valore paesaggistico del luogo che, pur tardivamente, sembra oggi essere riconosciuto anche dallo stesso Ministero dei Beni Culturali), il Comune approva il piano di lottizzazione della fonte di Sotto;

- nel 2005, infine, firma la Convenzione con cui permette la costruzione di una Residenza Turistica Alberghiera, quando il piano strutturale, che le esclude per i prossimi 20 anni, era già in stato avanzato di elaborazione .

L'impressione è che il Comune abbia inteso comunque consentire la realizzazione di quelle RTA anche quando era evidente che il loro apporto al turismo sarebbe stato minimo, se non dannoso per gli effetti negativi sul centro storico di Campiglia.

Di fatto il Comune, dopo 13 anni dalla loro previsione, consente oggi di realizzare RTA in contrasto con i principi del nuovo piano strutturale adottato nel 2006 (e poteva sicuramente evitarlo), quando sono notevolmente aumentate le strutture ricettive che orbitano intorno al centro storico di Campiglia, con un probabile superamento dell'offerta rispetto alla domanda turistica.

Rinuncia, inoltre, ad una parte degli oneri in quanto trattasi di albergo e si caricherà del peso di mantenere le nuove opere di urbanizzazione a servizio della RTA.

Premesso tutto ciò, ci poniamo ora la domanda se Borgo Novo sia un albergo o una Lottizzazione di seconde case . E' difficile rispondere in maniera tassativa ad una domanda del genere anche se è significativo che un gran numero di RTA in questa zona e nella Toscana in genere, si siano rivelate forme camuffate di lottizzazione edilizia per scopi residenziali (seconde case) tanto che nella redazione del nuovo Piano Strutturale della Val di Cornia il pianificatore ha escluso la possibilità di realizzarle per i prossimi venti anni per l'eccesso di uso di suolo che queste comportano e per una offerta che non risulta funzionale ad incrementare le presenze turistiche di questa zona, privilegiando invece quella di tipo alberghiero.

Certo è che il materiale illustrativo del 2007 dei venditori di Borgo Novo oltre a parlare di attrezzature inesistenti nel progetto, quali campi da tennis e campo di calcetto, conteneva facsimili di dichiarazioni nei quali si parla di vendita esclusiva di specifiche unità immobiliari e di godimento esclusivo delle stesse. Altrettanto si legge nello Statuto della Cooperativa formata per realizzare Borgo Novo come si ricava da una recentissima visura camerale, dove si legge testualmente :**”Oggetto Sociale: La cooperativa, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, ha per oggetto :l'acquisizione, la realizzazione e la gestione di un complesso turistico attrezzato, comprendente appartamenti da assegnare in godimento personale ai soci, per permettere loro di trascorrere vacanze a contatto con la natura.”**.

Come si vede mai si parla di albergo e si ribadisce invece l'intenzione di dare in godimento esclusivo ai soci gli appartamenti, ipotesi questa tassativamente inammissibile in caso di alberghi come si ricava anche dalla sentenza del 19-09-2008 della Corte di Appello di Firenze che ha confermato la condanna del Tribunale di Grosseto per lottizzazione abusiva espressa per una struttura ricettiva frazionata e venduta

Di fronte al rischio che Borgo Novo possa rivelarsi una RTA fasulla, il Comitato per Campiglia ha ritenuto importante trasmettere tutta la documentazione dell'agenzia Immobiliare citata, al Sindaco di Campiglia il 14 Aprile 2008 e di fare un esposto alle Procure di Livorno e di Grosseto e alla Guardia di Finanza il 24 Luglio e il 1 Agosto 2008 perché è certamente meglio vigilare prima di costruire alla Fonte di Sotto piuttosto che successivamente a cose fatte e con un territorio irrimediabilmente perduto.

Come si evince da quanto esposto, dunque, il Comitato per Campiglia, sulla vicenda delle RTA della Fonte di Sotto, si è mosso con i seguenti obiettivi e le seguenti proposte:

- evitare che si compia uno scempio edilizio a ridosso del centro storico, per salvaguardarne i suoi valori storici e paesaggistici e con essi la sua attrattiva turistica;
- ricercare soluzioni interne al centro storico, come l'ipotesi dell'Albergo diffuso, rispondenti agli indirizzi che si è dato lo stesso Comune con l'esclusione per il futuro di RTA;
- garantire che, anche nell'ipotesi, che non condividiamo, di realizzazione di quell'intervento, il Comune rispetti almeno le norme del proprio piano regolatore nonché le prescrizioni delle NTA e assicuri il rispetto della legge che prevede per le RTA gestioni unitarie e servizi ai turisti e non certo seconde case in godimento personale a soci o acquirenti;
- evitare che l'inerzia del Comune produca raggiri e truffe di cittadini inconsapevoli, e quindi di possibili futuri contenziosi e danni economici come è accaduto in molte parti della Toscana.

Invitiamo pertanto il Comune a riconsiderare una scelta che appare oggi sicuramente dannosa per il patrimonio culturale e paesaggistico del Centro storico, sicuramente in contrasto con gli indirizzi della nuova pianificazione approvata dallo stesso Comune, sicuramente non qualificante per l'offerta turistica di Campiglia e, come se non bastasse, suscettibile di truffe e raggiri in grado di trasformare una struttura che dovrebbe essere ricettiva in seconde case turistiche.

Confidiamo quindi in un ascolto che fino ad oggi è sembrato non esserci nell'Amministrazione di Campiglia, preoccupata più dal chi dice una cosa piuttosto che da quello che si dice.

Campiglia Marittima 03-10-2008

Il Comitato per Campiglia