

Politica *versus* urbanistica: quando il PIT è di intralcio ...

Febbraio 2010: sulle pagine del *Corriere di Siena*, per chi ha l'occasione di sfogliarle, capita di imbattersi in titoli come "il cemento che piace agli enti locali" (23 febbraio, a firma Sonia Maggi), "Qual è l'interesse pubblico?" e "Bagnaia, chiesti i danni al sindaco" (12 marzo, si fa riferimento all'interrogazione della consigliera di Rifondazione a Sovicille, Angela Bindi, nonché al ricorso al TAR da parte della Agricola Merse s.p.a.), e ancora "Bagnaia, il parere dei tre Comuni" (14 marzo). L'ultimo articolo, che reca il sottotitolo "Massima attenzione ad un intervento imprenditoriale di qualità", e riporta la posizione ufficiale dei Comuni interessati, è anche reperibile nella rassegna stampa fornita dalla Provincia di Siena nel suo sito *on-line*: gli altri no, si trovano solo nella versione cartacea, che può consultare solo chi vive o lavora a Siena. Nella censura ricade anche un comunicato della sezione senese di Italia Nostra, del 22 marzo, che neppure il *Corriere di Siena* ha voluto pubblicare. Sul caso di Bagnaia, evidentemente i nervi sono un po' scoperti.

La storia è lunga: nel 2000 la Soc. Agricola Merse s.r.l., di proprietà Monti Riffeser, firma un protocollo d'intesa con i Comuni di Murlo, Sovicille e Monteroni d'Arbia, tutti in provincia di Siena, per un piano di sviluppo turistico nella tenuta di Bagnaia, che si estende appunto sui tre comuni. Il piano prevede il completamento delle strutture già avviate intorno al nucleo della fattoria di Bagnaia, in comune di Murlo, con un centro congressi e un albergo a cinque stelle, e inoltre una serie di interventi fra cui un campo da golf di 18 buche con annesso albergo, ancora un altro albergo con centro congressi sulla Siena-Grosseto, una *beauty farm*. Nel piano sono previsti anche la conversione al biologico delle produzioni agricole e alcuni interventi di miglioramento ambientale.

Siamo pochi chilometri a sud di Siena, dove il pian di Rosia raggiunge il corso della Merse e si accosta ai poggi di Murlo. La fitta rete di canali testimonia l'importanza delle opere di bonifica in quello che era il punto più delicato dell'idrografia senese. Sull'altra sponda del piano, oltre il crinale di San Rocco a Pilli, si disegna il profilo di Siena. Le altre sponde collinari, a ovest e a sud, ospitano nuclei storici di grande pregio come Orgia, Stigliano, Torri e Rosia, da una parte, e le Stine, Grotti e Radi dall'altra. Tanto per dire che non siamo in una parte qualsiasi di un territorio qualsiasi.

Il piano del 2000 viene in parte realizzato, ma già nel 2006 si rende necessaria una variante, che viene ratificata in un nuovo protocollo d'intesa, auspice l'Amministrazione Provinciale di Siena. La variante riguarda l'assetto agricolo, con la rinuncia all'indirizzo biologico perché "non conveniente", ma soprattutto riguarda la destinazione degli interventi turistico-ricettivi: non solo alberghi ma RTA (Residenze Turistico-Alberghiere) o addirittura CAV (Case Appartamenti Vacanze). La differenza non è da poco: se le prime, le RTA, non possono (almeno in teoria) essere frazionate e messe in vendita, le seconde nascono già come seconde case, al pari di qualsiasi insediamento residenziale. Cambiano anche le tipologie: da strutture a schiera, a volume compatto con resede unitario, si passa alla disseminazione delle villette e relativi giardinetti.

Così circa 65.000 mc di nuove costruzioni si vengono ad aggiungere ai 90.000 mc già disponibili per ristrutturazioni edilizie a destinazione turistica. Senza contare i volumi interrati che contribuiscono insieme al campo di golf al rimodellamento completo di tutta la morfologia collinare. Da notare che fra le integrazioni del 2006 c'è anche lo spostamento di una delle strutture ricettive previste, che ricadeva nell'area della bassa Merse, compresa in un SIC (Sito di interesse comunitario) verso l'area già interessata dal previsto campo da golf, ossia "antropizzata", dice la relazione dell'azienda. Come dire: rispettiamo "i forti connotati naturali" del fondovalle, e carichiamo ulteriormente di nuovi volumi le colline ...

Il documento è datato 19 gennaio 2006. L'unica reazione, in febbraio, sembra essere quella del gruppo consiliare di Rifondazione Comunista alla Provincia di Siena, che interroga in proposito il presidente (firmatario dell'atto integrativo del protocollo) e mette in dubbio la correttezza delle

procedure previste rispetto alle direttive regionali. Ma è solo in settembre che la stampa sembra accorgersi della portata degli interessi in gioco. Il 10, domenica, e di nuovo il 13, mercoledì, le pagine toscane di *Repubblica* ospitano due ampi servizi di Maurizio Bogni sul caso di Bagnaia, con foto dei luoghi (e della signora Marisa Monti Riffeser) e titoli molto significativi: “Da albergo a case in vendita. Business immobiliare, la Provincia di Siena dice sì”, e ancora: “Bagnaia, violata la legge regionale” (virgolettato, attribuito a Rifondazione) e sotto “L’opposizione prepara osservazioni alle varianti e ricorsi al Tar”, dove per opposizione si intende sempre il solo PRC.

Attenzione alle date: siamo ai primi di settembre 2006, e solo pochi giorni prima si era aperto il caso di Monticchiello con il celebre articolo di Alberto Asor Rosa sulle pagine culturali di *Repubblica*. In quel particolare clima anche le denunce fatte ormai da qualche mese riemergono finalmente in tutta la loro rilevanza: “Bagnaia equivale a Monticchiello”, si legge su *Repubblica*. E sotto l’occhiello “le reazioni”, nel secondo intervento, lo stesso giornale riporta le interviste con il senatore Boco e il consigliere regionale Erasmo D’Angelis con un titolo che rincara la dose, “modello toscano al capolinea: nell’urbanistica serve una nuova fase”. A riguardare oggi quelle pagine ci si rende conto di quanto sia mutato in seguito l’atteggiamento istituzionale. A quel tempo sembrava possibile un dialogo, c’era la disponibilità a rivedere qualche aspetto della gestione del territorio: poi, a partire dai primi mesi del 2007, le pubbliche amministrazioni, Regione in testa, si sono arroccate sulla difensiva, mentre la denuncia di emergenze urbanistiche e ambientali non faceva che estendersi a tutta la Toscana.

La linea fissata nel protocollo di gennaio non poteva non essere rivista, o almeno ritoccata: nel febbraio 2007 i tre Comuni sottoscrivono un accordo esecutivo nel quale si stabilisce che “laddove in luogo delle strutture alberghiere fossero realizzate case ed appartamenti per vacanze” andava prevista una riduzione complessiva del 15 % dei volumi. Ma intanto la procedura va avanti, lentamente come in tutti i casi in cui le regole urbanistiche devono essere piegate alle urgenze politiche, col risultato di ingarbugliare ulteriormente la già complicata matassa delle normative. Contro la variante allo strumento urbanistico di Murlo (l’unico comune che dispone di un Regolamento Urbanistico) interviene in novembre il WWF con una circostanziata osservazione, nella quale si rileva anche la totale mancanza di valutazioni di impatto. Sovicille e Monteroni arrivano all’adozione del Piano Strutturale molto più tardi, rispettivamente nel febbraio e nel giugno 2008, dopo mesi di varianti e varianti di varianti al vecchio PRG, sempre in base all’ art. 40 della legge 5/95.

Si arriva dunque all’adozione di nuovi strumenti urbanistici quando ormai si è formato un nuovo contesto legislativo: quello della nuova legge per il governo del territorio, approvata nel gennaio 2005 (LR 1/05), e del Piani di Indirizzo Territoriale, PIT, adottato in aprile e approvato in luglio 2007. Già in aprile i sindaci dei comuni della Toscana ricevevano una circolare della Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali relativa alle misure di salvaguardia, ossia alle conseguenze immediate dell’adozione del PIT. In presenza di piani attuativi non ancora convenzionati, “nel caso in cui il Comune stia formando il Piano Strutturale ed esso non sia stato ancora adottato – recita la circolare – il Comune procede ad effettuare la valutazione integrata di tali piani attuativi”. Se compatibili, questi piani faranno parte del Piano Strutturale a tutti gli effetti. Di solito ci vuole poco a stendere una “valutazione integrata” per dimostrare che va tutto bene. Ma nel caso di Sovicille il PS, redatto dall’arch. Giovanni Cardellini, conferma sì le previsioni della variante al PRG approvata a suo tempo per Bagnaia, ma richiede anche ulteriori precisazioni che riguardano fra l’altro la tipologia architettonica (compatta e non dispersa), nell’ambito di un progetto unitario “che consenta di controllare il migliore inserimento nel paesaggio”.

Il PS viene adottato in febbraio 2008. In quel momento tutti gli occhi sono puntati sull’eventuale ampliamento dell’aeroporto di Ampugnano, contro il quale si stanno mobilitando Comitati, Rete e Associazioni, ma la proprietà Monti Riffeser non tarda a far sentire la propria voce. In agosto l’avvocato Arizzi incaricato dalla Agricola Merse s.p.a. invia una nota al sindaco di Sovicille nella quale si sostiene che “[...] c) il testo del PS adottato dal Comune di Sovicille è del tutto compatibile

con quello della predetta variante” e che “d) il Comune di Sovicille potrà e dovrà quindi introdurre il testo di cui sopra nella vigente strumentazione urbanistica locale” (sottolineatura mia). L’avvocato trasmette anche in allegato un’ampia relazione illustrativa che l’azienda ha predisposto, “pur non essendovi tenuta” (ci tiene a precisare).

E veniamo dunque alla *Relazione sugli interventi attuati*, che comprende la *Cronologia sugli [sic!] interventi in corso di realizzazione e da realizzare*. Nella premessa si ricorda che il primo Protocollo d’intesa era stato firmato nel 2000, ma si giustificano le successive variazioni di programma: “Il modificarsi in questi ultimi anni in modo rilevante della domanda turistica ha indotto la proprietà a valutare meglio la coerenza degli interventi ancora da attuare con le evoluzioni e prospettive del mercato turistico”. Di qui la necessità di “rimodulazioni”, che del resto sono quelle già stabilite nel successivo Protocollo del 2006, rispetto al quale si richiede tuttavia “una maggiore flessibilità delle norme affinché queste non limitino gli insediamenti realizzabili alla sola tipologia alberghiera”. Si allegano “a titolo puramente indicativo” due schemi planimetrici della lottizzazione che si vorrebbe realizzare intorno al podere San Giovanni: si tratta di dodici doppie villette, che comunque vengano distribuite non possono che rivelare la propria natura di case vacanza, casualmente disposte in un contesto collinare che non viene neppure visualizzato.

Ormai non si può più nascondere il fatto che la proprietà è orientata a realizzare case e appartamenti per vacanze, ossia le famigerate CAV sulle quali il Comune non sembra avere intenzione di cedere, sostenuto anche da una delibera della Giunta Regionale (n. 289 del 2007) nella quale si legge che “le case per vacanze per quanto riguarda la disciplina urbanistica non rientrano nella destinazione turistico ricettiva, ma in quella residenziale”. Ma l’azienda non ci sta: nel gennaio 2009 l’avv. Arizzi presenta ricorso al TAR per conto dell’Agricola Merse, sostenendo fra l’altro che “i Comuni di Monteroni e Sovicille hanno da tempo adottato il PS nel quale per le aree interessate dal protocollo è esplicitamente prevista anche la possibilità di realizzare CAV”.

La Regione, almeno come struttura tecnica, non può che venire in aiuto del Comune di Sovicille, e lo fa con una *Integrazione* all’osservazione che era stata trasmessa al Comune (nel maggio 2008) a proposito del PS adottato. La nota, trasmessa dalla Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali, a firma dell’arch. Renato Faltoni, è estremamente interessante. Cito: “A seguito di approfondimenti e nello spirito di collaborazione cui all’art. 27 della L.R. 1/05, si ritiene necessario integrare l’osservazione al Piano Strutturale presentata da questo Ente, relativamente alle previsioni turistico-ricettive in loc. Bagnaia”. “Gli interventi – prosegue la nota – si collocano in territorio rurale, nell’ambito di beni costituenti il ‘patrimonio Collinare’ del PIT”. Quindi si precisa che le CAV sono assimilate a civili abitazioni e pertanto “non possono essere realizzate in aree nelle quali non è ammessa la destinazione d’uso residenziale”. Queste, cioè le zone residenziali, sono localizzate dal PS di Sovicille esclusivamente in aderenza e a completamento dei nuclei insediativi esistenti, anche perché “il PIT disincentiva lo sviluppo residenziale in ambiti collinari”. Ed è ancora al PIT che la nota fa riferimento quando sostiene che gli interventi nel settore residenziale non possono garantire l’opzione strategica relativa “al progressivo superamento dei fenomeni di rendita connessi all’utilizzo delle risorse territoriali”.

La nota è molto chiara, e non fa che ribadire orientamenti già espressi in sede regionale e comunale. Prudentemente, l’estensore la definisce “Integrazione” alla precedente osservazione, perché sa che i tempi per le osservazioni sarebbero abbondantemente scaduti. Per l’Agricola Merse, invece, si tratta proprio di una “Osservazione tardiva”: così in una nota inviata il 26 marzo al Sindaco e per conoscenza alla Regione. E’ evidente che siamo in un *impasse*. La proprietà ha avuto sempre, fin dal 2000, ampie rassicurazioni sulla volontà politica di consentire la realizzazione del progetto turistico di Bagnaia, in particolare da parte del Presidente della Provincia Fabio Ceccherini. Eppure le regole fissate dalle stesse forze politiche in Regione ne intralciano la realizzazione. Che fare?

Qui arriva il colpo di genio con il quale si apre l’ultimo atto dell’operetta. L’iniziativa non poteva che passare direttamente ai politici. L’assessore regionale Riccardo Conti, o chi per lui (il servizio

di Sonia Maggi sul *Corriere di Siena* attribuiva l'iniziativa al sindaco di Sovicille Alessandro Masi), promuove un nuovo strumento, del quale ancora non si era sentito parlare: il Protocollo d'intesa istituzionale. Non si tratta di un accordo fra privati e amministratori, ma di un atto firmato da sindaci, presidente della Provincia e assessore della Regione, che si impegnano a sostenere un progetto privato. Ma la novità non è soltanto procedurale, è soprattutto lessicale. E perché? Perché quelle lottizzazioni che si vogliono realizzare a Bagnaia non sono residenze più o meno mascherate, che diamine, ma fanno parte di un progetto di "Comunità turistica", per il quale tutte le istituzioni interessate manifestano un genuino "interesse pubblico".

Ebbene sì. L'atto firmato il 14 dicembre 2009 dall'assessore Conti, dal presidente della Provincia Bettini e dai tre sindaci recita testualmente: "Le Pubbliche Istituzioni che sottoscrivono il presente protocollo d'intesa convengono di individuare l'intera tenuta di Bagnaia, come perimetrata negli strumenti urbanistici generali dei tre Comuni, quale ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica. In tale ambito saranno previste strutture turistico-ricettive e residenze a vocazione turistica, oltre alla funzione residenziale insediata nel patrimonio edilizio esistente, o già convenzionato. Le nuove volumetrie residenziali saranno funzionalmente e strettamente integrate alle strutture turistico-ricettive e alle relative attrezzature (convegnistiche, sportive, di benessere e termali) e la loro collocazione risponderà ai principi insediativi richiamati dal PIT e PTC, nonché dalla normativa regionale di settore". Amen.

Claudio Greppi.

Rete dei comitati per la difesa del territorio.

Aprile 2010.