

VARIANTE LAIKA AL PONTEROTTO: LE RAGIONI DI UN NO

11 ettari di terreno agricolo a fianco del corridoio del Parco della Pesa verranno consumati per far posto ad uno stabilimento industriale che poteva e doveva essere collocato a Tavarnelle, costringendo l'impresa a recuperare i capannoni già esistenti di sua proprietà.

Una scelta sbagliata, fatta nel modo peggiore, che consegna l'amministrazione comunale in balia di una azienda che sfrutta con cinismo il ricatto occupazionale.

LA STORIA DI UNA VARIANTE

- 1) Una storia nata male.** La storia recente della Laika comincia nel 1997, quando il Comune di Tavarnelle concede alla Laika, con una variante ad hoc, di realizzare su una superficie coperta di quasi un ettaro la sede di Laika 3, un capannone multipiano di ingente volumetria (13.000 mq di superficie su due piani) che non verrà mai usato effettivamente dalla società (in quanto dichiarato inutilizzabile a scopi produttivi), ma che verrà invece messo in vendita per un valore compreso tra 12 e 13 milioni di euro. **In sintesi, la Laika si è prima giovata di una variante che ha moltiplicato il valore di alcuni suoi terreni prima agricoli, ed ha poi disatteso l'impegno di realizzare in questi terreni la sua nuova sede per fare invece una speculazione sull'immobile costruito in variante.**
- 2) Il consumo di territorio.** La LAIKA ha successivamente dichiarato nel 2000 la necessità imprescindibile di raggruppare le diverse fasi di lavorazione, ora sparse in più edifici a Tavarnelle, in un unico volume. OVVIAMENTE non si propone di demolire i vecchi edifici per ricostruire nuovi volumi: si chiede invece al Comune di San Casciano di fare in grande quello che già aveva fatto il comune di Tavarnelle, confezionando una variante ad hoc che consenta a Laika di edificare 326000 mc su terreni oggi agricoli e di lucrare sugli edifici già esistenti. Questo modo di procedere è in totale contrasto con il principio sancito dalla LR 1/2005 per il governo del territorio, laddove tra i principi generali enuncia all'art.3 comma 4 che *".. nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti"*. **Una Amministrazione Comunale forte e capace di resistere ai ricatti aziendali avrebbe potuto costringere la proprietà a intervenire sui fabbricati già in suo possesso, magari acquisendo sul mercato terreni contermini.** Deve essere motivo di riflessione il fatto che in tutta la provincia di Firenze i vecchi PIP vengono in parte ridotti o stralciati dai comuni, spesso vi sono difficoltà a RIEMPIRE gli spazi produttivi e commerciali, e invece si procede a nuove edificazioni industriali che sono SEMPRE connesse a operazioni di rendita immobiliare su terreni o fabbricati industriali dimessi (FIAT e Carapelli a Firenze, ma anche STIANTI e ANTINORI a San Casciano). La LAIKA, se passa questa operazione, potrà dismettere e mettere in vendita i 7 capannoni industriali attualmente esistenti a Tavarnelle (per totali 21.200 mq), più lo stabilimento MAI USATO ottenuto su variante e già parzialmente venduto (13.000 mq), per un totale di 34.200 mq: un affare finanziario intorno ai 30 milioni di €.
- 3) I modi della decisione.** Nel mese di settembre 2002 si riunisce il Consiglio di Amministrazione della LAIKA, ed il nuovo amministratore delegato convince l'assemblea a mettere in vendita lo stabilimento LAIKA 3 (quello costruito tramite una variante ad hoc a Tavarnelle e MAI UTILIZZATO) ed a procedere verso un nuovo stabilimento unico a San Casciano (evidentemente già contrattato con procedure officiose con l'amministrazione). In ottobre 2002 vengono siglati i preliminari di compravendita (per circa 20 €/mq, un prezzo agricolo alto) di una serie di terreni posti in località Ponterotto, terreni che nel Piano Regolatore adottato nel 1985 erano inseriti in una previsione di Zona Produttiva successivamente stralciata dal Comune su prescrizione della Regione del 8/11/1989, quindi attualmente a destinazione agricola. Solo il 31 marzo 2003 viene votato in Consiglio Comunale di San Casciano un documento di indirizzo (il primo atto ufficiale) che invita la Giunta Comunale ad attivarsi per questo progetto di nuovo insediamento. Con successiva delibera di Consiglio in data 27 aprile 2004 vengono date le indicazioni specifiche per l'avvio del progetto di Variante. A questo punto E SOLO A QUESTO PUNTO viene avviata in maniera PUBBLICA e secondo procedure formali controllabili l'iter della Variante, anche se con alcuni passaggi molto opinabili: infatti nella versione finale del Piano Strutturale adottato dal C.C. (29/3/2004) si inserisce la previsione di insediamento produttivo DANDO TITOLARITÀ A DEI VOLUMI, cioè non si parla di generico insediamento produttivo, ma si esplicita in uno strumento di pianificazione, art. 14.2, che sono previste ulteriori ampliamenti delle zone produttive *"..nell'ambito del vigente PRG (Le Mandrie, Calzaiolo) e anche oltre (eventuale stabilimento Laika)";* la cosa, inusuale e molto discutibile, blinda l'intervento assicurando a priori la compatibilità con il Piano, e BLINDA LA LAIKA PERCHÉ PRATICAMENTE SI DICHIARA CHE QUEI VOLUMI SONO DI PROPRIETÀ DI UN

PRIVATO E NON DISCENDONO DA UN INTERESSE PUBBLICO GENERALE; quindi, se LAIKA si fosse tirata indietro e si fosse fatto avanti un altro imprenditore con pari garanzie occupazionali, pur acquistando i terreni non avrebbe potuto edificare su quella zona in quanto i volumi "hanno un nome e cognome" e solo un'altra variante avrebbe potuto sbloccare la cosa. Successivamente ancora si avvia la procedura di variante (7/6/2004) Viene deciso che si debba DISEGNARE ESATTAMENTE SULLA PROPRIETÀ CATASTALE ACQUISITA DA LAIKA LA VARIANTE **Quindi il privato proponente il progetto ha acquistato terreni agricoli (pagandoli poco) ed ha poi ottenuto che venisse "disegnata" su questa proprietà una zona produttiva (che ovviamente incrementa il valore dei terreni), e per sovrappiù ha pure ottenuto di poter finanziare l'operazione mettendo in vendita edifici costruiti in altro comune (sempre in variante su altra zona agricola).** In una procedura del genere, salta ogni possibilità per il Comune di poter scegliere la localizzazione di eventuali aree produttive sulla base di criteri oggettivi di minimo impatto ambientale, di adeguata infrastrutturazione, di reale vocazione dei terreni ad ospitare simili attività, ed il privato conduce il gioco, a discapito del pubblico interesse.

- 4) **Dalla produzione di beni alla rendita immobiliare.** Operazioni simili sono a lungo termine CONTRARIE ALL'INTERESSE COLLETTIVO in quanto consentono di perseverare nella cementificazione e distruzione del territorio nazionale con ricadute in termini di dissesto idrogeologico, diminuzione dell'attrattiva turistico economica, marginalizzazione e penalizzazione della attività agricola (che risulta spesso una sorta di "destinazione bianca" del territorio in attesa di edificazioni). **Ma sul medio termine tali operazioni immobiliari sono CONTRARIE ANCHE ALL'INTERESSE DEI LAVORATORI (già penalizzati perché spesso residenti presso gli stessi luoghi di lavoro degradati o inquinati o invivibili), in quanto incentivano lo spostamento di risorse delle imprese dalla produzione alla rendita finanziaria ed immobiliare: invece di investire sulla ricerca e sull'innovazione le aziende troveranno così convenienza ad investire in cemento e mattoni (salvo licenziare i lavoratori dopo aver costruito nuovi volumi con le deroghe di Piano Regolatore richieste in nome "dell'interesse pubblico", come è successo alla Savio Matec di Scandicci).** Ed a dirci che questo è un rischio reale, sono anche i dati nazionali riportati di recente dai quotidiani e risultanti da una ricerca della CGIA di Mestre: *"Più immobili che imprese, più speculazione che sviluppo. Nel 2005 le grandi imprese hanno investito più del doppio nel settore delle costruzioni (... 186,5 miliardi di €) rispetto a quanto investito in macchinari e attrezzature varie (... 83 miliardi di €)"*
- 5) **Un impatto ambientale e paesaggistico molto forte.** Le proposte presentate dai tecnici della LAIKA, e visionate dalle associazioni ambientaliste all'interno della procedura di Valutazione Strategica (VIST) attuata dal Comune, sono banali nella loro insostenibilità: un enorme "scatolone" a forma parallelepipedica che occupa circa tre ettari (32600 mq di superficie coperta comprensiva dei volumi di servizio in un altro fabbricato) per una cubatura superiore ai 300.000 mc. Tale cubatura, guarda caso, corrisponde quasi esattamente all'indice di zona applicato alla superficie fondiaria (3 mc/mq), per cui l'impressione è che la LAIKA abbia chiesto il massimo di mc di cemento che si potevano richiedere per quella superficie INDIPENDENTEMENTE dalle reali necessità per la attività produttiva attuale. Oltre all'edificato, vi sono poi quasi 4 ettari interessati da zone parcheggio caravan, movimentazione merci, stoccaggi, etc. (le superfici che resteranno inedificate non lo saranno per scelta ma perché per fortuna una legge regionale impone almeno il 25% di superficie permeabile), e tali zone sono quelle che possono creare più problemi per il dilavamento di sostanze inquinanti, giacché siamo in una "area di massima vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi" secondo il PTC. **Per la tipologia architettonica, per la giacitura dei terreni, per la realizzazione di ampi parcheggi veicoli, per la situazione di ampia panoramicità dell'area, avremo un forte impatto dell'intervento in termini di degrado dei valori estetici e paesaggistici, ossia di dissoluzione di elementi strutturali del territorio che fanno parte della sua identità, della sua riconoscibilità,** Colpisc e da questo punto di vista per la sua protervia la dichiarazione della LAIKA che nella relazione di progetto assimila la fabbrica ad una operazione di "RIQUALIFICA AMBIENTALE" in quanto URBANIZZA un territorio visto come privo di qualità e di destinazione ("L'area non è interessata da previsioni incompatibili" dicono i progettisti), come se la destinazione agricola fosse un semplice "spazio bianco" in attesa di qualche intervento edificatorio, e come se l'urbanizzazione tout court fosse l'obiettivo di ogni territorio.
- 6) **La manipolazione delle procedure.** La valutazione Strategica (VIST), una sorta di procedura di valutazione dell'impatto ambientale a scala comunale, viene condotta dai tecnici comunali di San Casciano con trasparenza, ed alla fine si verifica che l'intervento come proposto supera la soglia di sostenibilità stabilita per quella parte di territorio comunale. Per decisione unilaterale del Consiglio Comunale, un progetto che non passi dal vaglio della procedura VIST non può proseguire nell'iter di variante. Per evitare quello che poteva essere un brutto colpo alla immagine del progetto (ed un argomento in più per i suoi critici) ecco allora che si apre direttamente una trattativa con i progettisti LAIKA e si strappano delle misure ambientali di compensazione che fanno ritornare "sostenibile" ma migliorabile l'intervento; contestualmente si ritoccano i valori limite di sostenibilità (da 9 a 12 punti per la UTOE il valore di partenza); il tutto viene ulteriormente "facilitato" dal fatto che i pronunciamenti fortemente critici di alcuni commissari, agli atti della procedura, vengono ammorbiditi intervenendo sui criteri di votazione (i commissari devono

esprimere dei punteggi per quantificare gli impatti). Se a questo sommiamo che i commissari sono stati nominati senza alcun criterio evidente di selezione, in totale arbitrio del decisore politico, **l'impressione che se ne trae è che non sono gli strumenti a determinare la maglia di accettabilità del progetto ma viceversa, cioè che il progetto deve COMUNQUE passare. In una situazione del genere, anche la trattativa con la proprietà è condizionata e falsata, in quanto il privato ha la convinzione di avere già in tasca i suoi volumi e si mostra quindi poco disponibile a rivedere i suoi progetti.**

- 7) **Il totale prevalere del privato.** Nella Deliberazione di giunta 131 del 7/6/2004 (ultimo atto della passata amministrazione) si avviava formalmente l'iter di variante fissando però gli obiettivi della Variante che vengono così elencati: *"...elementi che la variante dovrà rispettare: Superficie oggetto di variante: 109760 mq; indice di fabbricazione: 3 mc/mq;...altezza massima: 10 mt.....norme prescrittive ...che escludano la realizzazione di un unico capannone..."*. Strada facendo ci si accorge di un madornale errore, ossia che la proprietà LAIKA giace a cavallo di due Unità Territoriali, e che stante le norme si dovrebbe rifare tutto l'iter della Valutazione Strategica: nessun problema, si ritoccano gli indici di zona (facendo costruire più volume per superficie di quanto prevede il PRG per le zone produttive in genere) in modo da non costringere LAIKA ad acquisire altri terreni e da lasciare le aree fabbricabili tutte sulla sua proprietà. E così nella variante approvata il 13/06/2006 si dichiara: *".....i parametri di variante risultano così modificati Indice massimo fondiario 3,65 mc.lmq., Altezza massima 11,00 m. fatta eccezione per i volumi tecnici"* Si ritocca quindi anche l'altezza massima, perché LAIKA la dichiara una propria esigenza tecnica, e si accetta che l'azienda concentri i volumi in un unico capannone (a differenza di quanto richiesto a suo tempo per garantire un minimo di qualità architettonica), il che consente ovviamente a LAIKA di risparmiare molti soldi nella costruzione a scapito della visibilità del fabbricato. **Il privato conduce il gioco ed anche dal punto di vista delle banali mitigazioni di impatto, del maquillage estetico del capannone, gli amministratori sono pronti ai voleri dell'azienda.**
- 8) **I Piani su misura.** L'area oggetto di variante ricade, per quanto riguarda la classificazione acustica del territorio comunale (PCCA) appena approvato (deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 21 giugno 2005) in parte in classe IV e per la maggior parte in classe III (vi sono zone residenziali prossime, si punta a salvaguardare la tranquillità dei residenti); visto che la destinazione d'uso attribuita all'area in conseguenza della variante al PRG sarà quella di area industriale e che la stessa, sulla base di quanto disposto dalla L.R. 1 dicembre 1998, n.89 e dalla D.C.R.T. 22 febbraio 2000, n.77, comporta l'attribuzione della classe V, si procede alla VARIANTE AL PCCA. Ma ancora peggio è per la pianificazione sovraordinata; citando la delibera di adozione della variante *"..al fine di consentire l'individuazione di una zona D in località Ponterotto, è necessario procedere ad un Accordo di Pianificazione, data la necessità di variare ai sensi dell'articolo 22 comma 2 della L.R. 1/2005 anche gli atti degli enti diversi da quello promotore e nella fattispecie il Piano Territoriale di Coordinamento approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.94 del 15 giugno 1998 e precisamente con la deperimetrazione dell'area del Territorio Aperto disciplinato dall'art.7 delle norme di attuazione del PTC (tav. n.103 della Carta dello Statuto del Territorio in scala 1:10.000)"*; Il PTC, con lo STATUTO DEL TERRITORIO, dovrebbe teoricamente individuare delle invarianti, cioè delle norme alle quali si devono adeguare coloro che vogliono trasformare l'uso dei suoli, in modo da garantire la tutela dei valori collettivi (paesaggio, ambiente, etc.). Invece emerge il quadro opposto, il privato compra i terreni ed i piani si adeguano, a tutti i livelli, in barba ad ogni teorica invariante.

Per tutti questi motivi una ampia coalizione di forze locali (associazioni, comitati, cittadini) ha dichiarato la propria opposizione alla proposta di variante "LAIKA";

Per gli stessi motivi, le associazioni ambientaliste a livello provinciale e regionale vi colgono il valore esemplare di una lotta contro le speculazioni immobiliari attuate sul territorio con la giustificazione e la copertura di presunte esigenze produttive di salvaguardia del lavoro, e contro la palese violazione di tutti i principi fondamentali contenuti nella LR1, da quello che pone come obiettivo lo sviluppo sostenibile a quello che prefigura il minimo consumo di suolo imponendo il riuso di infrastrutture e volumetrie esistenti.

**WWF sezione Firenze, Italia Nostra, Legambiente circolo "Passignano", Mani Tese, Foro Contadino,
Comitato Sibille per la Tutela Ambientale, Comitato per l'Ambiente di San Casciano,
AMAT Montespertoli, MDT Montespertoli**

WWF regionale

Legambiente regionale

Italia Nostra regionale (???mettere le firme???)