

Edoardo Zanchini, responsabile nazionale Urbanistica e Trasporti di Legambiente

Buongiorno.

Cerco di seguire il filo che proponeva il Sindaco di Livorno, perché penso che la sfida che dobbiamo saper assumere con il PIT è quella di capire che oggi noi dobbiamo cambiare modo di ragionare rispetto al territorio, un Paese che dal 1994 ad oggi ha avuto come fondamentale motore dello sviluppo l'edilizia. Non accadeva dal dopoguerra un periodo così florido e lungo di sviluppo dell'edilizia in Italia.

Che cosa significa? Significa che oggi dobbiamo capire come uscire da questo cortocircuito, in cui la rendita fondiaria e le costruzioni edilizie fanno economia, però non fanno qualità, non fanno ricchezza distribuita.

Penso però anche che dobbiamo ragionare in modo nuovo e dobbiamo anche guardare all'estero, se vogliamo evitare di fare un confronto, visto che poi inevitabilmente, per me che la guardo da Roma, la Toscana è un'isola felice. Vi invito ad andare in Emilia-Romagna, in Veneto, in Lombardia. Il livello del dibattito su questi temi è penoso. Almeno qui si discute di queste cose. Dobbiamo però sapere che dobbiamo avere le idee molto chiare, se vogliamo cambiare modello.

Allora, qui dobbiamo, in qualche modo, accettare sino in fondo la sfida del PIT.

Che cosa dice il PIT? Dice una cosa che, a me ambientalista ed agli urbanisti, crea delle difficoltà. Dice che dobbiamo uscire da un modello di Piano regionale, un Piano regionale che decida tutto. È chiaro che ci spaventiamo e diciamo di no.

C'è poi il modello Soru, in Sardegna, che è questo. Oggi in Sardegna si è approvato un Piano territoriale della costa, che impedisce qualsiasi nuova edificazione su tutta la costa. C'è un problema, che quel Piano di Soru è fatto contro tutti i Sindaci.

Allora, questo modello non può funzionare. Funziona quando c'è il monarca illuminato. Poi viene Berlusconi ed allora cominciamo a ritornare ad avere come alleati i Comuni e le Regioni. Questo gioco però non ci porta da nessuna parte, perché poi, alla fine, la monarchia illuminata non è per noi "il sol dell'avvenire". Dobbiamo cambiare modello culturale.

Ed allora io credo che non possiamo pensare che la sfida della Regione Toscana sia quella di fare un Piano regionale che dica tutto, cioè che dica dove si costruisce e dove non si costruisce. Se andiamo a ragionare con questo modello, andremo a dare i soldi, come succede attualmente in tante Regioni, a chi ha terreni. Accresciamo cioè la rendita.

Noi siamo un Paese, l'unico in Europa, in cui non ci sono imprenditori edili tradizionali, cioè che vanno a gara, concorrono, costruiscono cose e riqualificano. Noi abbiamo tutti; anche proprietari terrieri che fanno le palazzine.

Negli ultimi anni abbiamo costruito quanto non si è costruito nei decenni precedenti, proprio perché cosa tira? Il mercato delle seconde case e un mercato edilizio che ha permesso di non mandare il PIL in negativo. Cosa abbiamo costruito? Centinaia di migliaia di seconde case, centinaia di migliaia di palazzine in periferia, più brutte di quelle degli anni Cinquanta e Sessanta, arricchendo alcuni e non riuscendo invece a creare quell'invidiabile qualità delle città, che è il motivo per cui uno viene in Italia, viene in Europa.

Io credo che, però, questa sfida vada accettata fino in fondo.

E – facciamo attenzione – non è il Piano Regolatore lo strumento che ci permette di uscire da questo equivoco, ma è una sfida che permette di realizzare degli interventi creando reddito e non rendita, come dice il PIT e su questo ha ragione. Io ogni volta cito questo caso: Punta Perotti a Bari, che era una cosa che chiudeva il lungomare di Bari, a dodici piani, centomila metri cubi, era previsto dal Piano Regolatore, da uno dei più famosi e noti urbanisti italiani, che ha fatto la storia dell'urbanistica italiana. Ma perché? Perché in quel momento quella era l'idea di sviluppo che c'era. Bisognava dare case, bisognava creare sviluppo attraverso l'edilizia.

Vogliamo continuare a ragionare così? Noi pensiamo di no, però allora ci vuole nel PIT un salto di qualità anche rispetto ai criteri. Per esempio a San Vincenzo si è costruito un porto devastante e si continuano a costruire seconde case, così come a Monticchiello. Lì si ha a che fare con la pressione che il Sindaco subisce da parte dei famosi interlocutori, con nomi e cognomi. Nei Piani Regolatori che si fanno in Italia si sanno nome e cognome di chi andrà a costruire, perché è il proprietario di quelle aree.

Allora dobbiamo uscire da questo criterio.

La legge 1, la vecchia legge 5, è già un passo avanti, perché il Piano Strutturale ti porta più lontano da quello che era, appunto, il residuo del Piano precedente. Se però il PIT vuole fare un salto di qualità, questi criteri devono essere veramente innovati.

Allora, io provo a dirne qualcuno, perché altrimenti non riusciamo a fare un passo avanti.

Quali sono i nuovi problemi nel territorio italiano? Perché, se continuiamo a pensare che, appunto, il problema sia Monticchiello o sia qualche speculazione, siamo molto lontani dalla realtà.

C'era una bellissima intervista di qualche giorno fa su *La Repubblica* a Norman Foster, un famosissimo architetto inglese che è stato premiato in questi giorni alla Biennale di Venezia, che diceva: "Io amo il paesaggio della Toscana, mi rendo conto che le zone della Toscana sono ancora le migliori per qualità della vita. Quello che penso però che sia il problema dell'Italia e della Toscana è tutto il territorio che va da Firenze fino al mare". Lì, in questi anni, è stato completamente modificato il territorio. E' stata costruita una città diffusa che è molto simile a quella del Veneto.

Allora è lì che bisogna mettere mano, è lì che bisogna avere attenzione, è lì che c'è il problema, insieme alle periferie, perché altrimenti sennò non capiamo quali sono le questioni. Quello è un territorio di serie B e non lo chiamiamo più neanche un paesaggio.

Il paesaggio della Toscana dell'immagine, delle colline e dei centri storici oramai è un altro territorio. Lì ci sono tutte le attenzioni. Quello che succede nelle pianure (centro commerciali, Peep ed aree sviluppo, tutto questo), sembra senza disegno, senza regole, perché quello è un territorio su cui si fa lo sviluppo, quello pesante. E poi c'è lo sviluppo di qualità, dove è l'economia a determinare il livello della qualità.

Ecco, questo modello non può continuare e il PIT deve cambiare questo scenario. Anche nella piana, anche dove c'è la pressione fondiaria per fare quegli interventi, bisogna portare il disegno della buona urbanistica, un certo tipo di interventi e di innovazione. Qui parliamo, appunto, di accessibilità, cioè qui continuiamo a costruire intorno al sistema centrato sull'automobile. Qui bisogna cambiare, bisogna fare in modo che tutto quello che si costruisce, o ha un'accessibilità pubblica oppure non si fa, come prevedono le norme negli altri Paesi europei.

Quando Conti mi ha mandato la copia del PIT, io gli ho mandato il modello olandese per gestire i centri commerciali, grandi interventi, palazzetti dello sport. Lì non c'è il Piano disegnato, ci sono dei criteri che dicono che, se non c'è l'accessibilità pubblica prioritaria per fare quell'intervento, quell'intervento non si può fare. La Regione, in quel caso lo Stato, si siede al tavolo e solo se sa che ci sono quei criteri di accessibilità fissati agisce, sennò non si siede neanche al tavolo.

In più che cosa si è detto in questi anni nei milioni di interventi europei? Se non si raggiunge il 50% di risparmio energetico, non si fa. Se non si hanno le fonti rinnovabili per quell'intervento, non si fa.

Ed allora, parlare di energia, di risparmio energetico, di rigassificatore non è solo parlare di grande politica energetica. Oggi ai cittadini bisogna dare la possibilità di avere delle case in cui si consuma meno. Su questo, per esempio, la legge 1 è un po' indietro. A veve degli ottimi obiettivi, degli ottimi criteri; purtroppo i regolamenti attuativi ancora non ci sono e in Toscana, malgrado che sia stato annunciato un anno e mezzo fa dal presidente Martini che in tutte le case della Toscana, ristrutturato o nuove, ci sarebbero stati i pannelli solari, non è successo. Basta andare in giro per i cantieri aperti in Toscana per vedere che non c'è un pannello solare, perché? Perché quella legge non è mai entrata in vigore.

E, appunto, anche sulla costa si vede come la pressione più forte sia questa.

Parlavo prima della città diffusa, che è la vera priorità se non si vuole avere un paesaggio di serie A ed un paesaggio di serie B. L'altra vera emergenza su cui il PIT deve fare attenzione è la costa, perché è lì che oggi c'è tutta l'attenzione edificatoria, è lì oggi che conviene costruire qualsiasi cosa

perché comunque produce ricchezza. Ma lì c'è una risorsa che è limitata e che, se si continua in questa logica, nei prossimi anni scomparirà .

Il turismo della Toscana sulla costa non può fare concorrenza sul piano dei costi; può fare concorrenza sul piano della qualità. Ed allora, per esempio, su questo ci deve essere un'idea, secondo noi, di accessibilità alla costa, che non può essere intorno alla macchina. Non voglio parlare dell'autostrada tirrenica, però vorrei che un giorno chi viene in Toscana sulla costa potesse girare con un treno e con una bici, magari girare tutta la costa così; prendere un treno, poi salire in bici ed arrivare al mare. Oggi non è possibile, perché i treni sappiamo come funzionano, perché le piste ciclabili sono poche. Ci vuole invece un'idea complessiva.

Poi, appunto, io non voglio sfuggire alle questioni. Lo diceva il Sindaco di Livorno. Non penso che il PIT si debba occupare solo della parte bella. Si deve occupare anche delle aree della piana, le aree industriali e delle aree portuali, di cui nessuno si occupa.

Noi abbiamo oggi un'altra sfida, perché ho già detto prima che non voglio un Piano che disegna tutto, perché, se a Firenze si dice che si farà la lottizzazione o quell'intervento lì, poi a cascata il proprietario di quel terreno è miliardario e quello accanto non ha nulla e rimane un agricoltore che continua a fare la sua solita vita. Questo modello è un modello che va avanti da secoli, che è fallimentare, che produce, appunto, grandi ricchezze distribuite in male. Poi voglio proprio vedere come i Sindaci riescono a contenere le pressioni.

E allora, qual è la sfida? La sfida, innanzitutto è quella di intervenire anche in quelle aree di cui diceva il Sindaco di Livorno, con quella stessa attenzione alla qualità.

E allora qui non c'è solo il PIT, c'è anche la Convenzione europea del paesaggio, che impone – perché oggi è legge – che le Regioni facciano anche i Piani paesaggistici, che non sono più solo il vecchio Piano paesaggistico, che riguarda solo le aree belle dove mettere i vincoli. No, dobbiamo definire obiettivi di qualità.

Ed io penso che dall'incrocio tra quei criteri, di cui si parlava prima, del PIT e quegli obiettivi di qualità del paesaggio, ci possa essere un'idea di Toscana del futuro che può stare in piedi ed anche competere dal punto di vista economico, perché sappiamo che nelle aree, quelle della non-qualità, la Toscana non va bene. La Toscana compete nelle aree della qualità, ma in più c'è disoccupazione, non c'è qualità della vita. L'abbiamo costruita in questa maniera.

Poi però c'è anche una sfida nazionale, che qui guarda alla discussione che è in corso sulla nuova legge urbanistica nazionale, la nuova legge di governo del territorio nazionale. Finché i Comuni vanno avanti con gli oneri di urbanizzazione dei nuovi interventi o con le cave (perché nel frattempo abbiamo tagliato tutte le risorse), e non c'è un'idea per cui, per esempio, l'ICI si può modificare e applicare in modo molto più pesante nei centri storici e dove c'è ricchezza prodotta

con il *boom* del mercato immobiliare, i Sindaci non andranno da nessuna parte e saranno costretti a chiudere il bilancio promettendo che cosa? Promettendo seconde case, nuovi interventi.

E io non penso però neanche che la sfida sia quella di dire che bisognava fare il Peep e non fare le seconde case, perché in Toscana, lo sapete meglio di me, meglio che altrove, i Peep in questi decenni si sono fatti con i cittadini che abitavano nei centri storici, che vendevano la casa in centro ed andavano a vivere nel Peep e, in questo modo, il mercato edilizio poi ha continuato ad andare avanti.

Ora, io penso che qui ci sia una sfida. La legge del territorio del governo nazionale non può stare in piedi se non c'è un'idea diversa di fiscalità, un'idea per cui, appunto, non sono gli oneri di urbanizzazione a dare la possibilità ai Comuni di stare in piedi. Però ci vuole anche un'altra idea di futuro rispetto al governo del territorio.

E qui c'è una sfida che riguarda anche il disegno urbanistico. Chiudo su questo.

In questi anni si è continuato a produrre lottizzazioni attaccate alla città che conosciamo. Poi si sono fatti anche altri interventi, centri commerciali. Quello che conosciamo noi sono lottizzazioni intorno ai centri abitati.

Questo modello è fallimentare, costruisce case brutte e poi è senza futuro. Allora, anche qui c'è una sfida che riguarda però gli urbanisti. Il disegno di suolo, la qualità del progetto si deve vedere anche nei Piani Strutturali, anche nei progetti. Ad oggi continuiamo a fare vecchi Piani Regolatori, con alcune zonizzazioni in cui si fanno Peep e case private per i ricchi. Così si continua a fare purtroppo in tutta Italia.

Anche in questo c'è una sfida che il PIT deve assumere, perché la Regione si deve sedere a quel tavolo con i criteri nuovi che devono essere definiti, ma poi bisogna anche disegnare in maniera diversa questi interventi, andare anche a riqualificare i territori.

Io non credo che sia solo Milano o sia solo Palermo; è chiaro che lì ci sono le situazioni più eclatanti di degrado legato all'immigrazione gestita in quella maniera e ai processi strutturati vi. Noi abbiamo altresì tante periferie, anche della Toscana, in cui ci vuole un po' di demolizione e pesante riqualificazione, perché non si può lasciare così com'è, non si può avere un paesaggio di serie A ed un paesaggio di serie B.

Allora questa, secondo noi, è la sfida che la Toscana deve lanciare a livello nazionale perché la legge urbanistica non si può limitare a una discussione che riguarda gli *standard*, la rendita fondiaria, quali tipi di piani. Bisogna alzare il livello.

E chiudo con un esempio. Oggi la Toscana, come l'Italia, ha una sfida che riguarda il futuro e la prospettiva economica. Guardate che questa discussione è quella che è al centro della politica spagnola in questo momento. Noi vediamo che in Spagna, ogni volta che ci danno i dati del PIL,

questo crescono del 4,5% l'anno, a differenza del nostro che arriva al 1,2%. Quando sentite parlare Zapatero o Soldes, dicono che di quel 4,5% il 60% è crescita del settore edilizio. Loro costruiscono tre volte le case che costruiamo noi in Italia e Zapatero e Soldes sanno che, quando si ferma quel *boom* immobiliare, la Spagna va a pezzi, come rischia di andare l'Italia se intanto non è in grado di cambiare modello.

Loro però lo stanno cambiando. In Spagna, ad esempio, c'è un sistema di piccole e medie imprese nel settore delle fonti rinnovabili che ha creato cinquantamila posti di lavoro negli ultimi anni. In Toscana non c'è un'impresa che si occupa di questi settori innovativi.

Il PIT deve pensare anche a questo. Solo che, appunto, nel PIT ci devono essere le condizioni per cui alcune cose devono essere indispensabili ed obbligatorie. Allora, il PIT, secondo noi e secondo Legambiente, è una sfida che significa guardare al territorio ed all'urbanistica, come diceva Viviani, come idea di una discussione che è politica e culturale, altrimenti si finisce in una discussione che è solo urbanistica e solo per addetti ai lavori, incomprensibile ai cittadini e che non serve a cambiare neanche il modello di sviluppo che c'è in Italia e in Toscana, soprattutto nelle aree di serie B.

Vi ringrazio.