

## **Giuseppe Carovani, Sindaco di Calenzano**

Anch'io naturalmente ringrazio la Regione Toscana e il Comune di Capalbino per avere creato questa opportunità di confronto che consente, credo, a tutti (amministratori, urbanisti, architetti, amministratori regionali) di fare un passo avanti e di condividere una strategia di sviluppo del nostro territorio.

Io credo che sia giusta la declinazione che oggi tendiamo a dare al governo del territorio. Non può essere e non può più essere solo un tema che guarda, nei limiti del possibile, alla conservazione del passato, ma deve porsi il problema di come questa conservazione riesce a conciliare le sfide che si pongono al nostro sistema economico, alla nostra comunità regionale per consentirgli di raggiungere questo difficile passaggio.

Anch'io sono poco incline all'accentuazione delle valutazioni sul declino. Sicuramente marchiamo degli elementi di difficoltà che dobbiamo, io credo, superare, cioè un determinato modello che abbiamo costruito, soprattutto nel dopoguerra, per certi aspetti è arrivato a saturazione e occorre, da questo punto di vista, ripensare il nostro sistema e anche la nostra capacità di governo per poter intercettare e aprirsi ad interpretazioni dinamiche dello sviluppo della nostra società.

Noi abbiamo, tutti gli amministratori e i Sindaci, io credo, delle grandi responsabilità, soprattutto in Toscana. Non a caso venivano evidenziate l'importanza e il valore del paesaggio e della storia della Toscana. È evidente che, chi fa questo mestiere di sindaco, ha una duplice responsabilità: dare risposte alle esigenze della comunità e dello sviluppo del proprio territorio, cercando il più possibile di conservare le caratteristiche fondamentali, i tratti identitari del territorio.

Io amministro un comune che, in qualche modo, è anche una sintesi delle caratteristiche del paesaggio toscano e anche delle contraddizioni del paesaggio toscano. Abbiamo, da un lato, il 90% del territorio agricolo, collinare e montuoso, dall'altro abbiamo una piccola piana urbanizzata per il 10% e anche fortemente industrializzata.

Abbiamo affrontato il tema, e le sfide nuove che la nuova legislazione regionale ci ha posto, di riconsipire la pianificazione territoriale puntando a massimizzare l'idea di una difesa del suolo non costruito, circoscrivendo il limite dello sviluppo del territorio rispetto al perimetro già costruito o pianificato.

Questa è stata una scelta forte che, in qualche modo, mi porta a dire oggi che io, come amministratore, in questi anni, non ho aggiunto un metro quadro in più a quello che era già stato costruito e pianificato. Nel costruito e nel pianificato vi devo dire che noi troviamo, molto spesso, delle cose che agli amministratori non piacciono e sono eredità di un passato che vorremmo riuscire a superare. Diciamo che, quando si tratta soltanto di un livello pianificatorio, questo è anche

possibile. Io sono un amministratore che ha rimesso in discussione una lottizzazione industriale e l'ha cancellata e depennata dal nuovo Piano Strutturale, però ci siamo anche dovuti misurare, laddove vi erano dei titoli ormai rilasciati alla proprietà, di dover dare delle risposte che, in qualche modo, conciliassero la necessità di tutelare gli interessi costituiti e ormai consolidati con quelle che potevano essere le esigenze della comunità. Abbiamo quindi individuato una risposta nel cambiamento del progetto, una lottizzazione industriale, per orientarla invece verso un'ipotesi di recupero di natura diversa, prevalentemente residenziale. Abbiamo individuato questa area non più come area di espansione industriale, ma come complemento del centro cittadino in una funzione strategica.

Credo che possa essere giusto, tutti insieme, rimettere in discussione anche cose consolidate che interessano ormai i cosiddetti diritti acquisiti se, in una concertazione istituzionale, riusciamo a cancellare quegli elementi che, effettivamente, possono essere più nefasti. Da questo punto di vista, quindi, ben venga la possibilità di attivare tavoli di concertazione interistituzionali in cui, però, tutti insieme si valuta se quel costo che, poi, dovrà ricadere su qualcuno, in qualche modo è un costo che, dal punto di vista sociale, è rapportabile alla rinuncia di un certo tipo di intervento.

Io ritengo che questo sia giusto e doveroso farlo in una regione, come la Toscana, che ha queste caratteristiche e questo paesaggio da difendere.

Dicevo che la nostra scelta è stata quella di orientare la rendita immobiliare, il fattore speculativo per i valori immobiliari forti che ci sono, evidentemente, intorno a Firenze, alla trasformazione e alla riqualificazione dell'esistente e impedire che questo si trasformi, per ora, in nuova edificazione. È evidente che, quando diciamo che l'idea di sviluppo di una città si consolida, diventa patrimonio collettivo di una comunità, anche gli appetiti speculativi intorno tendono a ridursi. Francamente, una volta tracciato il perimetro, una volta individuate le aree parco, vi devo dire che noi abbiamo avuto, da questo punto di vista, un forte allentamento delle pressioni. La scelta politica e la volontà collettiva sono assolutamente importanti nel territorio, anche per governare la rendita speculativa. Quindi orientare anche il valore aggiunto, che si determina dagli interventi edificatori, dai valori immobiliari, a riqualificare e a trasformare l'esistente, a mettere negli interventi un valore aggiunto sociale e ambientale che, fino ad oggi, non hanno avuto.

Abbiamo, per esempio, orientato interventi individuando quali settori della città, quali settori di aree produttive, nate in anni in cui non c'era la pianificazione, andavano trasformate e abbiamo su questo indirizzato gli interventi di trasformazione, con un forte ruolo di comando di pianificazione da parte dell'ente locale che si riappropria della volontà di disegnare il futuro della propria comunità e del proprio territorio.

All'interno di questo noi crediamo che ci siano gli spazi, soprattutto in Toscana, proprio per il valore del paesaggio, per cominciare ad introdurre con forza elementi di sostenibilità ambientale e sociale. Noi abbiamo, per esempio, previsto che un intervento comunque si faccia all'interno di un 20% di edilizia sociale (convenzionata, affitto agevolato, edilizia residenziale pubblica), però ogni intervento deve portare con sé anche un carico di interesse pubblico, di interesse sociale che, altrimenti, rischia di essere confinato nelle aree, nei quartieri più degradati, fatti ai margini della città. Ogni intervento di trasformazione deve avere questa portata. In secondo luogo, ogni realizzazione deve avere almeno uno *standard* minimo di prestazione ambientale, cioè ogni edificio deve proporsi di realizzare una certa soglia di uso sia delle fonti di risparmio energetico, delle tecnologie della bioarchitettura.

Crediamo che si debba cominciare a scrivere con materiali nuovi il futuro delle nostre abitazioni. Non più abitazioni o insediamenti usa e getta, ma insediamenti che portino nel futuro una durata degli interventi, una durata e una qualità dell'abitare e del lavorare che io credo siano un valore importante da consegnare al futuro.

La riflessione che, a mio giudizio, occorre fare soprattutto in merito al ragionamento intorno alla rendita, io credo non sia tanto quella di esorcizzare questo tema o di vederlo come una sorta di mostro da combattere e basta, ma come un elemento che può creare anche spazi per orientare l'intervento pubblico, laddove, evidentemente, altri tipi di interventi non consentirebbero di portarsi dietro questi valori ambientali e sociali.

Voglio concludere con due riferimenti che riguardano la concertazione interistituzionale per costruire il governo del territorio. Sono assolutamente d'accordo. L'idea di pensare di esautorare le comunità dal governo del territorio, attraverso una pratica di neocentralismo regionale, credo che sarebbe veramente deleteria. Credo ci siano nelle comunità e negli amministratori delle comunità una cultura anche ambientale e una cultura di governo del territorio che possono rappresentare un prezioso patrimonio da sviluppare, sicuramente anche da qualificare e da sostenere con un'attività di formazione, che hanno fatto propri la legge 5 e la legge 1.

Io credo che su questo occorra basarsi. Certo, dobbiamo definire degli obiettivi di interesse comune che non possono stare tutti dentro la conservazione, ma che presuppongono l'individuazione di risorse da mettere a disposizione per lo sviluppo, anche per lo sviluppo demografico. Io amministro un Comune che, in dieci anni, dal 1991 al 2001, ha mantenuto intatto il numero della popolazione – quindicimila abitanti nel 1991 e nel 2001 – e sono cresciute del 12% le famiglie: da 4.800 sono arrivate a 6.000. Questo ha determinato, evidentemente, un fabbisogno di nuove abitazioni che deve trovare una risposta, altrimenti noi ci troviamo ad un impoverimento sociale che pregiudica anche le

prospettive di sviluppo del nostro territorio, le capacità di accoglienza di chi viene da fuori e vuole vivere in condizioni accettabili.

Occorre governare anche tenendo conto di questo fattore, quello della riduzione della dimensione media del nucleo familiare che, comunque, impone delle politiche di offerta indicativa che noi dobbiamo continuare a mantenere.

In secondo luogo, soprattutto sui nuovi interventi, la possibilità davvero di lottare contro la rendita per affermare il tema del reddito, tema sollevato dalla Regione Toscana. Credo che sia molto importante. Noi, molto spesso, abbiamo aree di sviluppo, anche industriale, che rischiano di essere semplicemente un'aggiunta che non porta un valore aggiunto e tanto meno è in relazione ad un progetto di innovazione e di insediamento di qualità sul nostro territorio.