

CONSORZIO AGRARIO DI VENTURINA – Origine e previsioni



L'origine

Nel 1937 il Consorzio Agrario di Livorno costituì nella Val di Cornia due "Ammassi" dei prodotti agricoli (grano, avena, orzo, granturco, olio, lana di pecora ed altro), uno a Suvereto ed uno a Venturina nel Comune di Campiglia Marittima.

L'edificio era formato da una recinzione a colonne sulla via Aurelia, tre corpi di fabbrica lunghi sessanta metri e larghi tredici distanziati tra loro di otto metri per realizzare due gallerie carrabili. I corpi di fabbrica e le gallerie furono dotati di coperture lignee e le murature furono realizzate con pietra locale intonacata. Le testate dei corpi di fabbrica laterali erano completate da murature rialzate e sagomate ricurve, con pilastrini e cornici, e il corpo di fabbrica centrale fu completato con una palazzina a due piani destinata alla direzione e al guardiano. I lavori di costruzione furono iniziati nel 1937 e l'opera fu inaugurata nell'autunno del 1938. (Le notizie sono tratte dal libro di Coraldo Cavicchi ["Fascismo e resistenza – Avvenne negli anni difficile 1920-1945"](#). Edizioni Falossi – Venturina – Marzo 2000). In tempi successivi le testate delle gallerie interne furono chiuse con vetrate continue ma, salvo alcuni elementi marginali, il complesso risulta ancora perfettamente leggibile

nella sua configurazione originaria e senza che siano avvenuti stravolgimenti.

Il piano particolareggiato dell'Aurelia

Nel 1998 il Comune di Campiglia Marittima fa redigere, all'interno dell'Ufficio Tecnico, un Piano particolareggiato finalizzato al riassetto e recupero della parte del paese fronteggiante la via Aurelia indicando i criteri di intervento da adottare per aree omogenee chiamate "comparti".

Il Consorzio agrario coincide con il comparto F per il quale sono previsti interventi di "Riqualificazione Urbanistica" vale a dire demolizione e costruzione di nuovi edifici.

Nella descrizione dello stato attuale non si dà alcuna valutazione di merito sull'edificio, né qualitativa né storica, e i progettisti si limitano a dire che: "Il tessuto urbano è caratterizzato da un'edilizia prevalentemente residenziale all'interno del quale sono presenti, come in questo caso, edifici con funzioni commerciali ed artigianali. La presenza di tali funzioni, seppure ordinata, richiederebbe una diversa localizzazione". Nella descrizione dell'intervento proposto si chiarisce che si potrà demolire tutti i fabbricati con l'esclusione della palazzina e dei fronti su strada in muratura dei magazzini ai lati della palazzina.

Con una stima sull'esistente di mc. 13.000,00 circa si permette di ricostruire mc. 9,200,00 ma non si dice che a questa riduzione di volume non corrisponde una analoga riduzione di superficie di calpestio. L'attuale superficie di calpestio è di circa mq. 3.000,00 e quella del progetto sarà di circa mq. 3.000,00 (mc. 9.200,00 : mt. 3,00). Poiché a livello immobiliare quello che dà valore al fabbricato non è il volume ma la superficie di calpestio, è evidente che la proprietà non viene minimamente penalizzata dalla previsione del Piano Particolareggiato.

Dal punto di vista delle caratteristiche del progetto proposto dal Piano, si osserva che, a parte alcune incongruenze

marginali (le facciate da salvare non sono in linea con la palazzina come nella realtà), il progetto prevede di mantenere il complesso nell'area occupata dall'attuale edificio salvo la realizzazione di maggiori distanze dai confini per realizzare posti auto, resedi piantumati e rampe di accesso a garages seminterrati.

Non è chiaro se il progetto preveda la demolizione di tutta recinzione originaria in muratura, pilastri, cornici e cancelli, mentre è evidente che le ali del nuovo edificio ad U si manterranno a due piani e che l'ala terminale è prevista a tre piani con torri angolari a quattro piani fino ad una altezza massima di mt. 12,00 contro i mt. 6,00 circa degli edifici attuali.

Questa scelta porterà inevitabilmente ad un ribaltamento dell'immagine attuale che vede come emergente la palazzina a due piani rispetto al resto. Dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato risulta che comunque il progetto descritto non è prescrittivo. Questo significa che potrà essere richiesta anche la demolizione completa e la realizzazione di edifici più compatti con altezza di quattro piani, senza preoccuparsi di mantenere un minimo di proporzioni nelle altezze tra parti da mantenere e nuovi fabbricati.

Ad oggi il Piano Particolareggiato, approvato in Consiglio Comunale nel Giugno 1999 non è stato attuato ed è quindi decaduto, ma il Sindaco in una lettera del 18 Agosto 2009 in risposta a quesiti posti dal Comitato, ribadisce l'intenzione di riproporre nel nuovo Regolamento Urbanistico le previsioni del Piano Particolareggiato.

Il fatto che la demolizione del Consorzio Agrario non sia avvenuta in dieci anni è semplicemente dovuto al fatto che i costruttori hanno preferito realizzare nuovi edifici su aree libere dove evidentemente i costi sono inferiori, se non altro perché non ci sono demolizioni da pagare.

Questo permette oggi al Comitato e a chi ritiene che occorra una capacità di gestione e di progettazione migliore, più aggiornata e meno supina ad una Urbanistica contrattata dove il pubblico si pone sempre soccombente di fronte al privato, di avanzare proposte meno ovvie del fare appartamenti che certo non mancano a Venturina, visto l'invenduto esistente.

Si tratta invece di individuare destinazioni diversificate di servizi, che a Venturina mancano, senza per altro che debbano necessariamente gravare sul bilancio pubblico come qualche anima semplice ancora crede inevitabile. Si tratta invece di individuare, come ormai avviene da anni in moltissimi Comuni, operatori privati un poco più moderni e lungimiranti, meno interessati al guadagno immediato e facile voluto da certi immobilizaristi e più interessati alla gestione dei servizi.

Alberto Primi, Presidente del Comitato per Campiglia

29 agosto 2009