Sblocca-Italia svende Firenze, ecco i luoghi… e le vertenze

scritto da Ilaria Agostini

La città pullula di edifici dismessi, vuoti, in dismissione. E il sindaco, anziché impegnarsi nella pianificazione per il loro reimpiego – occasione persa dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico – si gingilla in veste di agente immobiliare alle fiere internazionali del *real estate*, promuovendo i migliori immobili pubblici in disuso presenti sul territorio comunale. Ma, se ancora non pareva sufficientemente destrutturante svendere il patrimonio pubblico, il luogotentente renziano si occupa ora di vendere anche quello privato, agognando un investimento immobiliare estero dal potere taumaturgico: sui 59 edifici presentati sul mercato della speculazione fondiaria sotto l'egida del comune di Firenze, ben 47 infatti sono privati. Per l'occasione, è stato redatto il dossier "Florence city of the opportunities" redatto nell'*inglesorum* del primo ministro. Il dossier si scarica dal sito "Invest in Tuscany", vetrina immobiliare della Regione Toscana dove si trovano, fianco a fianco, offerte di fortezze medicee ed «ecowellness resort».

Tra i 59 immobili si trovano architetture di pregio: l'ex tribunale in piazza San Firenze; le Poste di Michelucci; il convento di Monte Oliveto e la villa di Rusciano; il palazzo Vivarelli Colonna, sede dell'assessorato alla cultura; il teatro Comunale, accompagnato da un progetto avveniristico di grattacieli nani sul corso Italia. (Vale la pena ricordare qui che il 27 dicembre 2013 la Cassa Depositi e Prestiti Spa – che ritornerà in chiusura di questo racconto – si è prodigata in un tempestivo regalo al rampante sindaco sulla via di Roma, comprando per 23 milioni di euro, dopo aste andate deserte, proprio il teatro Comunale che ora si tenta di rivendere: i 23 milioni, immediatamente utilizzati per chiudere il bilancio comunale, evitarono lo sforamento del patto di stabilità).

E molte altre aree di importanza vitale nel progetto futuro per la città, sulle quali sono attive da anni vertenze e proposte di recupero sociale, tra cui:

- la Manifattura Tabacchi (88.687 mq), proprietà Fintecna, è in vendita con un progetto adottato che prevede (contro il volere dei comitati) due torri alte 53 metri in deroga al regolamento edilizio;

- la Cassa di Risparmio (19.000 mq) all'ombra della cupola del Brunelleschi, offerta corredata dalla prossima costruzione di parcheggio interrato «for the residents» (ah, l'*inglesorum*!);
- l'intero complesso delle Murate (sì avete letto bene!) per 23.500 mq;
- l'ex-Panificio militare (8.000 mq di grande distribuzione);
- l'area di via di Bellagio (3.800 mq) recuperata dal 2006 come centro sociale "nextEmerson";
- il Meccanotessile (4.000 mq, tutti a destinazione residenziale).

Per inciso, si noti che in fase di approvazione del Piano strutturale una determina del sindaco aveva posto nel sovrammondo della pianificazione buona parte delle aree strategiche, estrapolandole dalla normale gestione urbanistica e proiettandole su un binario preferenziale di deroghe, varianti e pubblico avviso; e come l'approvando Regolamento urbanistico richiami, nella forma e nella sostanza, il dossier nardelliano.

La redazione del dossier nega, ancora una volta, la possibilità di vie intermedie – ad esempio nel segno dei *commons* – tra il mantenimento della proprietà pubblica e la sua svendita ai privati. Quest'ultima poi potrebbe essere scongiurata se solo venissero attuate scelte politiche mirate: ad esempio, riversandovi il denaro delle spese militari o delle inutili grandi opere. In tal modo gli edifici – ancora pubblici – potrebbero ospitare centri di quartiere, edilizia sociale (vera), scuole, sale per assemblee (così rare nella Firenze post-renziana).

Invece, un'analisi dell'oscuro "Sblocca-Italia" – ora legge dello stato – evidenzia la vitalità e il valore di anticipazione dell'esempio fiorentino, di quell'«asse Firenze-Roma» sul quale lugubremente puntava il programma elettorale nardelliano. In particolare, l'art. 26 (*Misure urgenti per la valorizzazione degli immobili demaniali inutilizzati*) modifica l'accordo di programma, che – ricordo – è una convenzione tra enti pubblici per la realizzazione di opere cui viene attribuito carattere di «pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza». Ora, all'accordo di programma riguardante gli immobili demaniali inutilizzati, lo Sblocca Italia attribuisce anche valore di *variante urbanistica* (in modo da saltare le fasi di adozione, osservazioni, approvazione, etc., erodendo così ulteriormente gli spazi di democrazia comunale). Su questi immobili il comune presenta al ministero cui pertiene il bene un progetto di recupero, che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso e derivare anche da privati «a seguito di ricerca di mercato». Sulla base della variante urbanistica così realizzata – in deroga alle leggi (perché

di pubblica utilità) – l'agenzia del demanio procede all'alienazione. Ne deriva che uno strumento eminentemente pubblico, volto all'interesse generale – la dichiarazione di "pubblica utilità" – è impiegato per la speculazione privata.

Il comma 8 prevede poi l'attribuzione di quota parte dei proventi derivanti dalle valorizzazioni/alienazioni degli immobili agli enti territoriali che hanno contribuito alla conclusione del procedimento. Dunque – nel nostro caso – al comune di Firenze e alla Regione Toscana spetterà una percentuale sulla vendita degli immobili del dossier, alla stregua di agenti immobiliari.

Questa regressione della disciplina urbanistica è accompagnata e incoraggiata dalla trasformazione della Cassa Depositi e Prestiti, prevista nell'art. 10, che ne estende il campo d'azione come ente promotore di iniziative private (ancorché «nei settori di interesse generale»): quelle pubbliche, finora ambito esclusivo di azione della CDP, vengono in tal modo rigettate in pasto al mercato (il tema è stato trattato esaurientemente da Luca Martinelli).

Lo Sblocca Italia – all'insegna di urgenza e pubblica utilità, facendo leva sul mercato immobiliare, sul cemento e sulla rendita, in una fase storica in cui i valori degli immobili sono crollati, e in cui il *finanzcapitalismo* ha eliminato le merci dal ciclo di accumulazione – sottrae definitivamente all'autodeterminazione delle comunità locali le aree inutilizzate o in via di dismissione, in specie quelle militari, così estese nelle città italiane il cui futuro disegno, fisico e sociale, proprio su di esse potrebbe far leva.

Ilaria Agostini, urbanista, è un'attivista di perUnaltracittà