Città merce o città felice? La lista per chi vuole speculare a Firenze

scritto da Ilaria Agostini

Se si escludono il tunnel TAV, la costruzione del nuovo aeroporto che punta dritto sulla cupola del Brunelleschi, il metrò sotto piazza del Duomo, i parcheggi interrati nel centro antico, la principale emergenza fiorentina resta, senza ombra di dubbio, la **mercificazione della città antica** attuata tramite la **svendita del patrimonio edilizio pubblico** e l'**abdicazione al controllo della trasformazione di quello privato**. Grazie anche a un piano strutturale deprivato a bella posta di una qualsiasi parvenza di significato pianificatorio.

Abbiamo già avuto modo di commentare l'inqualificabile attività del sindaco-agente del real estate quando il "*Renzi in sedicesimo*" batteva le fiere internazionali della speculazione finanziario-immobiliare per promuovere la vendita di edifici cittadini pubblici e privati. Attività nelle quali – come prevede lo "Sblocca Italia" (art. 26, comma 8) che trasforma gli enti pubblici in agenti immobiliari – il Comune avrà il suo tornaconto economico in percentuale sul prezzo di vendita degli immobili.

Dei 59 immobili elencati nella *brochure* propagandistica del sindaco, alcuni sono stati venduti. Cominciamo da qui.

Il **Teatro Comunale** dal luglio 2015 è di proprietà della Nikila Invest che ha acquistato il teatro per circa 25 milioni dalla Cassa depositi e prestiti Spa, la quale a sua volta aveva rilevato l'edificio da Palazzo Vecchio per 23 milioni di euro (molti meno rispetto ai 44,5 milioni di valutazione del 2009): nel 2013, il provvidenziale acquisto, avvenuto poche ore prima della chiusura dei bilanci comunali, permise a Renzi di non sforare il patto di stabilità. Al posto del teatro, 120 appartamenti di lusso («stile Fifth Avenue») a 8.000 euro al mq (di cui sessanta «residenze "servite", con maggiordomo e assistenza stile hotel»). Il progetto è di Marco Casamonti, architetto dal problematico rapporto con la Magistratura (attualmente condannato in appello nell'ambito dell'inchiesta su Castello).

Il palazzo **Vivarelli Colonna** (4.400 mq), sede dell'Assessorato alla cultura, ha la stessa sorte. La Cassa depositi e prestiti versa 12 milioni di euro nelle casse di

Nardella, «che – scrive il "Corriere" – potrà così contare su una solida stampella per far tornare il bilancio falcidiato dai tagli statali». La CDP sarebbe ora in trattativa per la vendita ad una società che ha l'obiettivo di realizzarvi un hotel di lusso. Tanto per cambiare.

Mentre questo scritto va in "stampa", apprendiamo che anche i 2.500 mq di palazzo Demidoff, in via San Niccolò, sono stati venduti dall'Azienda Pubblica di Servizi Montedomini, con un ribasso che si aggira intorno al 40%. L'acquirente, Amarante, ne prevede la «commercializzazione – in vendita o affitto – di altissimo livello».

Tra gli edifici in cerca di un nuovo padrone spicca, per la qualità e la sua vicinanza con Palazzo Vecchio, il **convento dei Filippini** in piazza San Firenze: l' **ex Tribunale** è ceduto per 29 anni – come stabilito da una delibera di giunta del 6 luglio 2015 – alla Fondazione Franco Zeffirelli per un "Centro internazionale di formazione per le arti e dello spettacolo", «scuola di eccellenza aperta agli studenti di tutto il mondo».

La **villa di Rusciano**, 5.400 mq, sull'arco collinare a sud della città, oggi sede dell'Assessorato all'ambiente, è una villa rinascimentale brunelleschiana. Il complesso di Rusciano fu donato al Comune nel 1977 con vincolo di assistenza ai giovani, che il Comune, con eccessiva disinvoltura, ha stravolto in turistico-ricettivo. Per l'inosservanza del vincolo, il Cantiere Beni Comuni Q3 ha presentato un esposto alla Magistratura (il parco invece resta pubblico anche grazie alle osservazioni di perUnaltracittà al Ru).

La **Manifattura tabacchi** (88.687 mq), proprietà Fintecna e CDP, è in vendita con annessa variante adottata nel 2014 malgrado l'opposizione del comitato per la sua tutela. La variante prevede un paio di torri alte 53 metri, in deroga al regolamento edilizio. Merita ricordare in proposito un disarmante processo partecipativo che lasciava alla cittadinanza la scelta tra due torri da 23 piani o tre torri da 17 piani. La variante prevede 700 appartamenti. Il teatro Puccini, attivo sull'area, diventa centro congressi.

Il cosiddetto **Palazzo del sonno**: 21.000 mq di fronte al polo fieristico della Fortezza, oggi avviato alla ristrutturazione, anche cementizia (e qui si aprirebbe un capitolo che rimandiamo a un'altra occasione). Si tratta di un boccone prelibato per "The Student Hotel", *giovane* società olandese che avrebbe

inventato l'«ospitalità ibrida»: compresenza di albergo e di residenze per studenti. L'acquisizione dell'edificio sarebbe stata realizzata in collaborazione con Invest in Tuscany, il sito della Regione «che aiuta a investire in Toscana». Architetto: Casamonti.

Ex caserma in costa San Giorgio: dal "Corriere fiorentino" del 5 settembre 2015: «appena arriverà il nulla osta dalla soprintendenza partiranno i cantieri per realizzare un hotel a 5 stelle con 6o camere, centro benessere e un grande parcheggio per gli ospiti. Alfredo Lowenstein, imprenditore americano di origine argentina, vi investirà 40 milioni». Il Lowenstein lo conosciamo già come investitore a Cafaggiòlo. Si servirebbe dell'architetto Casamonti.

Anche il **Monte dei Pegni** di via Palazzuolo si trasforma in hotel a cinque stelle da 100 camere, grazie a pregresse manovre della giunta Domenici e malgrado gli esposti in Procura di perUnaltracittà. L'immobile da 10.000 metri quadrati, è ora in mano a una società del colosso alberghiero Accor (lo stesso che ha appena aperto l'hotel nell'ex cinema Apollo di via Nazionale). Come indennizzo della concessione del cambio di destinazione d'uso, **il Comune riceve 900.000 euro di "compensazione"**: la stessa cifra la ricava dall'apertura del negozio di computer in piazza della Repubblica. Si tratta, afferma la stampa, della seconda volta che il Comune «monetizza al massimo la svolta resa possibile grazie alle nuove norme» (cfr. l'art. 25.2.4 delle NTA del RU e la delibera della Giunta comunale n. 127 del 10/05/2013 "Opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo degli oneri. Aggiornamento dei criteri e nuovi indirizzi per la stesura di una bozza di convenzione").

Ci troviamo insomma di fronte alla **monetizzazione del cambio di destinazione d'uso (ovvero degli standard urbanistici)**: tutto può farsi, basta pagare. Tra le aree in vendita, anche luoghi di lunghe vertenze come il **Panificio militare** e il **Meccanotessile**, oggi entrambi "impantanati": non se conoscono pubblicamente gli sviluppi.

Nel solo centro antico, il patrimonio immobiliare in via di trasformazione è immenso; patrimonio che, osso della società civile e speranza per la sua rifondazione civile, è costituito da edifici i quali anziché essere resi «socialmente disponibili», sono destinati o alla speculazione *tout court* o ad usi esclusivi pur pubblici (tra cui l'ennesimo museo etc.). Tra i maggiori, in vendita o di imminente passaggio tra enti (ad es. dal Ministero della difesa al Comune), bisogna ricordare

almeno:

– l’**ex Borsa merci** in via Por Santa Maria e l’**ex cinema Capitol** alla loggia del Grano, che la Camera di Commercio intende vendere con base d’offerta, rispettivamente: 60 e 18,7 milioni di euro con vantaggi particolari nel caso di doppio acquisto… (cfr. “Corriere fiorentino”, 13 novembre 2015);

– in vendita pure l’intero complesso delle **Murate** (23.500 mq);

– le **poste di Michelucci** (11.700 mq);

– la **Cassa di Risparmio** (19.000 mq) all’ombra della cupola del Brunelleschi, valorizzati dalla previsione di un parcheggio interrato (cui si oppone il comitato per Piazza Brunelleschi…). Il complesso è stato comprato dal Tom Barrack – noto per l’investimento in Costa Smeralda – a capo della Colony Capital (Colony Capital: il nome non lascia spazio a dubbi né sulle finalità né sui metodi). Barrack trasformerà l’isolato in nome di: «lusso al posto del trading»;

– **Sant’Orsola**, di proprietà della Provincia (17.500 mq);

– **Palazzo Portinari** ex Banca toscana sul Corso (13.000 mq per 44 appartamenti e 47 posti auto interrati);

– la **Scuola allievi sottoufficiali** nel convento di Santa Maria Novella;

– la **Corte d’assise** in via Cavour, progettata da Bernardo Buontalenti;

– il **Distretto militare** nel convento di Santo Spirito;

– l’ex **Ospedale militare** in via San Gallo (16.200 mq);

– il **Tribunale per i minori** in via della Scala;

– l’**Accademia di Sanità militare** in via Tripoli;

– la **Scuola di Sanità militare** nell’ex convento del Maglio;

– il convento di **Monte Oliveto** sulla collina di Bellosguardo;

– il **Nuovo Conventino**;

– la **Caserma Cavalli** in piazza del Carmine;

– la **Dogana** in via Valfonda;

– la **Caserma Baldissera**;

– la **Rotonda di Brunelleschi** e il contiguo convento;

– il **Teatro Nazionale** e il **Supercinema** in via de' Cerchi-Cimatori;

– il **Teatro Niccolini** in via Ricasoli;

– il cinema **Eolo** (per il quale il si ventila l'ipotesi della trasformazione in parcheggio-silos, in pieno centro);

– l'ospedale di San Bonifazio, sede della **Questura**, messo all'asta da Nardella, ora in veste di presidente della Città metropolitana.

Ultima arrivata in ordine di tempo, la **Leopolda**: 7,2 milioni di euro, superficie commerciale di 5.200 mq, emblema del nuovo corso politico, ma ora anche del vecchio sistema per far cassa.

[L'articolo è la (quasi fedele) trascrizione dell'intervento all'assemblea della ReTe dei comitati per difesa del territorio tenutasi a Firenze il 14 novembre 2015. Ringrazio Maurizio Da Re per l'indispensabile collaborazione]

***Ilaria Agostini, urbanista attiva in perUnaltracittà**